

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Es. Imm. N° 10/2022

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS – OMISSIS

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 08/04/2022, l'Ill.mo G.O.P. delegato della procedura Dott. Maurizio Di Rocco, nominava il sottoscritto Ing. Carbone Mauro, residente in S. Zeno Naviglio (Bs), Via Vivaldi n. 27, con studio professionale in Brescia, Via Bottonaga, n. 4 (ex Via San Giovanni Bosco, n. 15/b), Consulente Esperto per la stima dei beni pignorati, ponendogli il seguente quesito:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.**
 - A1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;*
 - A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore;*
 - A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto di matrimonio, ove necessario.*

- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni**
 - B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati;*
 - B2) Identificazione pregressa dei beni – Segnali ogni difformità.*

- C) Stato di possesso**
 - C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato;*
 - C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione;*
 - C3) Determini il valore locativo del bene.*

- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**
 - D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura;*
 - D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;*
 - D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.*

- E) Regolarità edilizia ed urbanistica**
 - E1) Accerti la conformità o meno della costruzione;*
 - E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile;*
 - E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione;*

E4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica;
E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti

F1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
F2) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura;
F3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili di diversa natura, individui e distingua i rispettivi valori;
F4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari.

G) Valore del bene e costi

Determini il valore commerciale degli immobili.

Prestato giuramento in modalità telematica, in data 26/04/2022, il sottoscritto accettava l'incarico di stima e dichiarava l'insussistenza di cause di incompatibilità circa lo svolgimento delle operazioni peritali affidategli.

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

A1) Verificati la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La documentazione consultata agli atti, risulta completa ai sensi dell'art. 567 cpc.

A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore

Trattasi dell'atto di acquisto di superfici edificabili sopra le quali sono stati edificati i beni in esecuzione immobiliare.

Atto di Compravendita Notaio A. Langella del 03/03/1982, Repertorio n. 13572, Raccolta n. 3385, Registrato a Gardone Val Trompia il 17/03/1982, compravendita n.0216226.1/2000 – pratica n. 311898, in atti dal 12/12/2000.
(ALLEGATO n. 1).

A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto matrimonio ove necessario

L'intestatario dei beni non è persona giuridica.

B. Identificazione e descrizione dei beni

B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati

L'esecuzione immobiliare in oggetto si riferisce a un fabbricato di civile abitazione, sito nel Comune di Lumezzane (BS), in Via OMISSIS n° 52/I, localizzato in una zona urbanistica di vecchia formazione, densamente edificata, distante dal centro del Comune.

Il fabbricato in questione è stato realizzato sopra ad un ampio supermercato, con un intervento di sopraelevazione; la conformazione dell'area su cui insiste il fabbricato, presenta una pendenza del terreno con declivio naturale da nord a sud, tipico del territorio lumezzanese, tale per cui l'accesso all'area del fabbricato in esecuzione immobiliare avviene, con notevole pendenza, a nord dalla Via OMISSIS, mentre l'accesso al sottostante supermercato (attività completamente indipendente dalla civile abitazione soprastante) avviene a sud, da Via Giuseppe Garibaldi.

Il fabbricato in questione si sviluppa su tre piani, piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto e comprende due unità abitative distinte, una al piano seminterrato e una al piano terra, con accessi separati, ma collegate da una scala interna, tale da far presagire che originariamente il fabbricato fosse stato progettato come abitazione unifamiliare; in adiacenza alla abitazione del piano seminterrato è collocata una autorimessa con cantina, posta a servizio delle due unità abitative.

B1.1) UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA (FG. 12, PART. 407, SUB. 4)

L'unità abitativa in esecuzione immobiliare, è disposta su un piano fuori terra e comprende il piano sottotetto soprastante.

L'unità abitativa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 12, Particella 407, Subalterno 4, Via OMISSIS, n. 52/I, Piano T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale Totale 310 m², Rendita Catastale € 932,20.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 3**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 4**).

All'unità abitativa in questione si accede da un cancello pedonale comune, posizionato, unitamente al cancello carraio, nei pressi della via OMISSIS, e attraverso una "tortuosa" scala esterna, in pendenza da nord a sud, che si sviluppa sul cortile comune antistante l'abitazione, si accede alla porta d'ingresso posta in lato nord del fabbricato.

L'abitazione risulta suddivisa in:

- zona giorno, composta da un ingresso-soggiorno con un terrazzino e un piccolo ripostiglio e una ampia cucina abitabile con balcone: all'interno del

soggiorno sono presenti due scale, una completamente in vista che collega direttamente il piano sottotetto soprastante, mentre l'altra è racchiusa da pareti in muratura con porta d'accesso, che collega il piano abitato sottostante; la zona giorno è dotata di n. 2 camini ubicati nella cucina e nel salotto;

- zona notte, composta da una camera matrimoniale con un balcone, un ampio bagno e un ripostiglio annessi, due camere da letto, un bagno e un corridoio di collegamento;
- il piano sottotetto annesso all'unità abitativa è composto da tre ampi locali ripostiglio e un bagno, con un'ampia terrazza ad uso esclusivo.

L'unità abitativa in esecuzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- rivestimento esterno di alcune parti di facciata dell'abitazione in pietra;
- balconi con pavimenti in piastrelle di gres antiscivolo;
- terrazzino con pavimento in cotto;
- cucina - pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- zona soggiorno e salotto - pavimento in parquet a listoni;
- zona notte – pavimento in parquet;
- piano sottotetto – pavimento in piastrelle in cotto;
- servizi igienici – pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno con vetro-camera;
- persiane cieche in legno alle aperture esterne;
- porte interne in legno laccato bianco;
- bagno camera matrimoniale, completo di wc, lavabo, bidet e vasca idromassaggio;
- bagno di servizio completo di wc, lavello, bidet, doccia;
- bagno posto al piano sottotetto, completo di wc, lavello, bidet, doccia, attacco lavatrice;
- pareti interne e soffitti intonacati al civile tinteggiati;
- scala di collegamento a vista, piano terra-piano sottotetto, in legno;
- impianto elettrico sottotraccia, con componenti modulari e quadro elettrico generale;
- impianto tv terrestre;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato con caldaia a gas metano ad uso comune per gli impianti di riscaldamento delle due unità immobiliari, collocata nell'autorimessa.

I locali a piano terra presentano un'altezza interna pari a 2,70 m, mentre i locali posti nel sottotetto, presentano un soffitto a mansarda con altezza minima in gronda pari a 1,70 m e massima in colmo pari a 2,70 m.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 9**).

B1.2) UNITA' ABITATIVA PIANO SEMINTERRATO (FG. 12, PART. 407, SUB. 5)

L'unità abitativa è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 12, Particella 407, Subalterno 5, Via OMISSIS, n. 52/I, Piano S1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 175 m², Rendita Catastale € 588,76.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 5**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 6**).

All'unità abitativa in questione si accede dal cancello pedonale comune e, attraverso una seconda "tortuosa" e lunga scala esterna, in pendenza da nord a sud, che si estende sul lato est del cortile comune, si accede alla porta d'ingresso dell'abitazione al piano seminterrato, in lato est del fabbricato.

L'abitazione risulta suddivisa in:

- zona giorno, composta da una cucina e un ingresso-soggiorno con un portico e un'ampia terrazza-giardino, realizzata interamente sulla copertura del centro commerciale sottostante;
- zona notte, composta da tre camere da letto con doppi servizi igienici, una lavanderia e un doppio corridoio, uno dei quali si collega con la scala interna di accesso al piano abitato soprastante: è presente una ampia balconata, che si sviluppa sui lati sud-est del fabbricato, al servizio di due camere da letto.

L'unità abitativa in esecuzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- portico con pavimento in piastrelle di gres antiscivolo;
- zona giorno - pavimento in piastrelle di marmo;
- zona notte – pavimento in parquet;
- servizi igienici – pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo;
- serramenti esterni in legno con vetro-camera;
- persiane cieche in legno alle aperture esterne;
- porte interne in legno;
- porta d'ingresso blindata;
- bagno padronale completo di wc, lavabo, bidet e doccia;
- bagno completo di wc, lavello, bidet, vasca con doccia;
- pareti interne e soffitti intonacati al civile tinteggiati;
- impianto elettrico sottotraccia, con componenti modulari e quadro elettrico generale;
- impianto tv terrestre;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato con caldaia a gas metano ad uso comune per gli impianti di riscaldamento delle due unità immobiliari, collocata nell'autorimessa.

I locali a piano seminterrato presentano un'altezza interna pari a 2,70 m.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 9**)

B1.3) AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO (FG. 12, PART. 407, SUB. 6)

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Lumezzane (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 12, Particella 407, Subalterno 6, Via OMISSIS, n. 52/I, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 51 m², Superficie Catastale 78 m², Rendita Catastale € 115,89.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 2**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 7**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 8**).

All'autorimessa risulta annesso un locale cantina.

Per accedere all'autorimessa, posta al piano seminterrato del fabbricato, è stato realizzato nel cortile comune, una "tortuosa" e pendente corsia ad uso carraio, che inizia a monte dal cancello carraio su Via OMISSIS, posto a fianco del cancello pedonale, e che segue il naturale declivio del terreno; tale situazione comporta notevoli problemi di accessibilità veicolare all'autorimessa.

L'unità autorimessa in esecuzione immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimento in mattoncini di cemento autobloccanti;
- pareti in c.a.;
- porta blindata di comunicazione all'unità abitativa del seminterrato;
- basculante in lamiera zincata.

B2) Identificazione pregressa dei beni – Difformità

Dai sopralluoghi effettuati in sito, il fabbricato non risulta regolare ne dal punto di vista urbanistico ne dal p.to di vista catastale.

Dal confronto tra l'immobile in questione, ad oggi così come realizzato, e i progetti approvati depositati in Comune, di cui alle Concessioni Edilizie riportate al successivo p.to E1) della presente perizia, si segnalano le seguenti difformità edilizie.

- Appartamento Piano Terra:
 - completa e diversa distribuzione delle partizioni interne, con formazione di unica unità immobiliare in sostituzione delle due unità immobiliari previste a progetto;
 - modeste modifiche volumetriche, in diminuzione e in aumento, in prossimità delle murature perimetrali dell'ingresso e del soggiorno;
 - formazione di ampia vetrata nella parete est del soggiorno;
 - piccolo ampliamento del balcone del soggiorno;

- alcune modeste modifiche/realizzazioni dei serramenti esterni del soggiorno e della cucina;
- importante riduzione volumetrica del piano sottotetto, con formazione di una ampia terrazza ad uso esclusivo e realizzazione al suo interno di tre locali ripostiglio con un bagno;
- conseguente diversa distribuzione dei serramenti esterni sulle facciate sud, est e ovest del piano sottotetto;
- mancata realizzazione di un balcone in lato est del piano sottotetto;
- completa diversa conformazione della copertura dell'immobile e delle balconate di facciata, che unitamente alle diverse modifiche volumetriche e delle aperture esterne di facciata citate, evidenziano una sostanziale modifica prospettica dell'immobile.

Per una migliore comprensione delle difformità edilizie sopra citate (giallo: opere non realizzate – rosso: opere realizzate) si rimanda alla visione delle vecchie piante del progetto approvato e al confronto tra la Documentazione Fotografica (ALLEGATO n. 9) e i vecchi prospetti dello stesso progetto approvato (ALLEGATO n. 10).

- Appartamento Piano Seminterrato:
 - modeste modifiche delle divisorie interne dell'ingresso e della cucina;
 - realizzazione di una nuova divisoria interna al locale lavanderia, per formazione di una nuova camera da letto;
 - realizzazione di due piccole finestre nella parete lato est del soggiorno;
 - formazione di portico sotto-balcone, a servizio del soggiorno.
- Autorimessa con cantina Piano Seminterrato/Interrato:
 - trasformazione del portico in garage e ampliamento dello stesso in un unico locale autorimessa, con installazione di una ampia basculante in facciata, in lato ovest del locale seminterrato;
 - presenza di una scaletta interna, non utilizzata, nell'ex portico, che collega il piano sottostante il fabbricato in questione.

Dal confronto tra l'immobile in questione, ad oggi così come realizzato, e le planimetrie catastali depositate agli atti, si segnalano le seguenti difformità catastali:

- lievi e diffuse modifiche delle partizioni interne e delle scale nell'appartamento al piano terra e al piano sottotetto;
- stesse modifiche interne sopra citate nell'abitazione al piano seminterrato e nell'autorimessa;
- modifica dell'area di proprietà comune OMISSIS-OMISSIS e OMISSIS, in due "sottoaree" distinte (lastrici solari), ad oggi in uso esclusivo dell'una e dell'altra proprietà.

Per una migliore comprensione delle difformità catastali sopra elencate (giallo: opere non realizzate – rosso: opere realizzate), si rimanda alla visione delle planimetrie catastali che riportano le modifiche costruttive citate (**ALLEGATO n. 11**).

Tali difformità risultano sanabili, alle condizioni riportate al successivo p.to E3) della presente perizia.

c. Stato di possesso

C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato

Le unità in esecuzione immobiliare risultano attualmente in ditta ai coniugi:

- **OMISSIS, nato a OMISSIS (BS) il OMISSIS, c.f.: OMISSIS**

- **OMISSIS, nata a OMISSIS (BS) il OMISSIS, c.f.: OMISSIS**

entrambi per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

L'appartamento al piano terra (mapp.le **407/4**) **risulta attualmente occupato dai proprietari.**

L'appartamento al piano seminterrato (mapp.le **407/5**) **risulta occupato attualmente dalla figlia dei proprietari, Sig.ra OMISSIS con i suoi 4 figli.**

L'autorimessa con cantina al piano seminterrato (mapp.le **407/6**) **risulta in uso agli occupanti dei due appartamenti.**

C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere.

C3) Determini il valore locativo del bene

Per la determinazione dei valori di locazione dei due appartamenti in esecuzione immobiliare, si è fatto riferimento ai valori di Locazione della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate – Anno 2021, 2° Semestre (**ALLEGATO n. 12**), espressi in €/mq x mese, riferiti alle superfici nette degli immobili, in condizioni di locazione libera fra le parti, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della Legge 431/98; l'uso locativo dell'autorimessa con cantina, è stato equamente suddiviso sulle due unità immobiliari.

Per visionare le superfici nette dei diversi locali, si rimanda al p.to **G.** della presente perizia.

C3.1) UNITA' ABITATIVA P. TERRA (Fg. 12, Part. 407, Sub. 4)

- Valore locativo unitario minimo = 3,9 €/m² x mese
- Superficie netta abitazione, con superfici accessorie valutate al 60% (balconi, sottotetto, terrazza, $\frac{1}{2}$ autorimessa con cantina) = circa 234 m²

Valore Locativo Minimo Abitazione P. Terra = circa 913,00 €/mese

C3.2) UNITA' ABITATIVA P. SEMINTERRATO (Fg. 12, Part. 407, Sub. 5)

- Valore locativo unitario minimo = 3,9 €/m² x mese
- Superficie netta abitazione, con superfici accessorie valutate al 60% (balconi, portico, $\frac{1}{2}$ terrazza, $\frac{1}{2}$ autorimessa con cantina) = circa 211 m²

Valore Locativo Minimo Abitazione P. Seminterrato = circa 823,00 €/mese

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

D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura

D1.1) Vincoli Urbanistici

Il fabbricato in esecuzione immobiliare risulta inserito in una zona urbanistica denominata "**B1 – Residenziale prevalentemente consolidata, di contenimento allo stato di fatto**" del P.G.T. vigente del Comune di Lumezzane (BS), per la quale valgono tutte le prescrizioni urbanistiche previste dalle relative Norme Tecniche d'Attuazione (**Art. 6 NTA**) del Piano delle Regole vigente (**ALLEGATO n. 13**).

Il lotto su cui è edificato il fabbricato in esecuzione immobiliare risulta inserito nella "Delimitazione dei centri edificati, ai sensi della L. n° 865 del 22/10/71"; **non sussistono vincoli urbanistici**.

D1.2) Ispezioni Ipotecarie

A seguito della verifica delle ispezioni ipotecarie eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, il bene in questione risulta gravato dalle seguenti formalità:

A) TRASCRIZIONI A FAVORE

Atto di Compravendita Notaio A. Langella del 03/03/1982, Repertorio n. 13572, Raccolta n. 3385, Registrato a Gardone Val Trompia il 17/03/1982, compravendita n.0216226.1/2000 – pratica n. 311898, in atti dal 12/12/2000. (**ALLEGATO n. 1**).

B) TRASCRIZIONI CONTRO

Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili, iscritto a Brescia il 19/01/2022 al n. 1757 del Registro Generale e al n. 1122 del Registro Particolare, atto giudiziario del 03/01/2022 al numero 9813/2021 di repertorio Tribunale di Brescia (BS) a favore di [REDACTED] (**ALLEGATO n. 14**).

C) ISCRIZIONI CONTRO

C.1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 12/04/2002 al n. 16012 del Registro Generale e al n. 3341 del Registro Particolare, atto pubblico notarile del 03/04/2002 al n. 8689 di repertorio Notaio Rebuffoni Antonella (**ALLEGATO n. 15**).

C.2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 20/05/2002 al n. 21617 del Registro Generale e al n. 4621 del Registro Particolare, rettifica all'atto pubblico notarile del

03/04/2002 al n. 8689 di repertorio Notaio Rebuffoni Antonella (**ALLEGATO n. 16**).

C.3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 13/06/2002 al n. 26267 del Registro Generale e al n. 5674 del Registro Particolare, rettifica all'atto pubblico notarile del 03/04/2002 al n. 8689 di repertorio Notaio Rebuffoni Antonella (**ALLEGATO n. 17**).

C.4) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 24/05/2006 al n. 27163 del Registro Generale e al n. 5921 del Registro Particolare, atto pubblico notarile del 15/05/2006 al n. 25917/10741 di repertorio Notaio Rebuffoni Antonella (**ALLEGATO n. 18**).

C.5) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Brescia il 06/05/2013 al n. 15597 del Registro Generale e al n. 2411 del Registro Particolare, atto pubblico notarile del 26/04/2013 al n. 42874/21910 di repertorio Notaio Rebuffoni Antonella (**ALLEGATO n. 19**).

D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

Non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale.

D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute

Non sussistono spese condominiali ordinarie ne insolute.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) Accerti la conformità o meno della costruzione

Le unità in esecuzione immobiliare, di cui ai p.ti B1.1), B1.2) e B1.3) della presente perizia, sono state realizzate in relazione alla seguente documentazione edilizia depositata agli atti:

- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 112/14 del 08/07/1981**
Pratica Edilizia n° 112/14 – Anno 1981, per lavori di sovralzo fabbricato ad uso abitazione
 - Intestatari: **Ditta "OMISSIS" dei F.lli OMISSIS e OMISSIS s.n.c.**
c.f.: **OMISSIS**
 - Domanda di Concessione Edilizia, **Prot. n° 7960**, in data **28/05/1981**
 - Istanza di Proroga della Concessione Edilizia in data **12/03/1985**, **Prot. n° 3667**
 - Concessione di Proroga Ultimazione dei Lavori, **fino alla data del 08/07/1987**, rilasciata dal **Comune di Lumezzane** in data **02/04/1985**, **Prot. n° 3667/85**

- Istanza di Volturazione della Concessione Edilizia in data **12/03/1985**, **Prot. n° 3668**
 - Volturazione di Concessione Edilizia, da **“OMISSIS” dei F.lli OMISSIS e OMISSIS s.n.c. a OMISSIS e OMISSIS**, rilasciata dal **Comune di Lumezzane** in data **02/04/1985**, **Prot. n° 3668/85**
- **Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 1300/14 del 24/01/1986**
Pratica Edilizia n° 1300/14 – Anno 1985, per lavori di ampliamento piano seminterrato ad uso cantina e portico
 - Intestatari: **OMISSIS e OMISSIS**
 - Domanda di Concessione Edilizia, **Prot. n° 18331**, in data **16/12/1985**
 - Segnalazione di inizio lavori in data **17/02/1986**
- **Concessione edilizia n° 2553 del 06/11/1998**
Pratica Edilizia n° 239/19, per lavori di trasformazione d'uso di piano seminterrato da accessori ad abitazione civile
 - Intestatari: **OMISSIS**
 - Domanda di Concessione Edilizia, **Prot. n° 24226**, in data **19/06/1998**

Dal sopralluogo effettuato, sono emerse le difformità già evidenziate al p.to B2) della presente perizia.

Non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità-Abitabilità.

E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile

Le difformità evidenziate al p.to B2) della presente perizia risultano sanabili, alle condizioni riportate al successivo punto E3).

E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione

Al fine di regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, secondo le normative attualmente in vigore, si deve procedere attraverso una istanza di “Permesso di Costruire in Sanatoria per Difformità Volumetriche, Interne e Prospettiche”, da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.R. 380/2001, i cui oneri sono di seguito valutati:

- per la sanatoria delle difformità interne e prospettiche dell'immobile, che interessano sostanzialmente l'appartamento al piano terra con il piano sottotetto (vedere il precedente p.to. B2) della presente perizia), intese come opere di ristrutturazione in sanatoria, con riduzione del volume edificato, per le quali, ai sensi dell'Art. 33 del D.P.R. 380/2001, con rimando all'Art. 16, comma

10 dello stesso D.P.R. 380/2001, valgono, “.....*qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile....*”, le sanzioni amministrative previste nel “...*doppio del valore del Contributo sul Costo degli interventi stessi...*”;

- considerando la classe XI dell'immobile (aliquota **10%** per le ristrutturazioni degli edifici esistenti);
- valutato il costo unitario di ristrutturazione delle difformità interne e prospettiche in **€/m² 750,00**, da applicare sulla Superficie Commerciale dell'appartamento al piano terra unitamente al piano sottotetto;
- visti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di ristrutturazione su edifici esistenti, desunti dalla Tabella Oneri di Urbanizzazione 2022 del Comune di Lumezzane (**5,81 €/m³**);
- considerato il valore della riduzione del volume edificato (riduzione valutata in circa **m³ 135**), rispetto al volume autorizzato;

si può ipotizzare una sanzione complessiva per la sanatoria delle difformità interne e prospettiche dell'immobile, pari a circa **€ 57.500,00**;

- per la sanatoria delle difformità interne che interessano l'appartamento e l'autorimessa con cantina al piano seminterrato (vedere il precedente p.to. B2) della presente perizia), intese come opere interne in sanatoria, per le quali, ai sensi dell'Art. 6 bis. del D.P.R. 380/2001, è mancata la comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (CILA), valgono le sanzioni pecuniarie pari a € 1.000,00 per ogni unità immobiliare, per un totale quindi di **€ 2.000,00**;

- per la redazione dell'istanza del Permesso di Costruire in Sanatoria per Difformità Volumetriche, Interne e Prospettiche dell'intero edificio, a cura di un Tecnico Professionista abilitato, si prevede una spesa pari a circa **€ 7.800,00**, comprese le spese di istruttoria (diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.) e gli oneri fiscali;

- per la redazione della variazione catastale delle tre unità immobiliari, a cura di un Tecnico Professionista abilitato, che consiste in:

- aggiornamento cartografico per ampliamento del mapp.le 407 e inserimento dell'autorimessa con cantina nel mapp.le 405, con presentazione di Tipo Mappale, redatto secondo le vigenti disposizioni dell'Agenzia delle Entrate;
- aggiornamento delle tre planimetrie catastali con DO.C.FA. e redazione di un elaborato planimetrico di subalternazione;
- redazione di un elaborato di subalternazione per la creazione delle due aree (lastrici solari) attualmente utilizzate ad uso esclusivo dalle parti OMISSIS-OMISSIS e OMISSIS, che invece risultano catastalmente

proprietà comune tra le due parti;

si prevede una spesa complessiva pari a circa € **5.500,00**, compresi gli oneri fiscali, i tributi catastali e la quota di spesa notarile per la regolarizzazione della proprietà dei due lastrici solari.

L'importo complessivo necessario per sanare le difformità urbanistiche e catastali riscontrate è quindi stimato in circa € **72.800,00**; tale importo potrà assumere un valore diverso nel caso venga modificato il D.P.R. 380/2001, vengano emesse nuove disposizioni in materia urbanistica-edilizia e fiscale, in base a eventuali diverse interpretazioni che possono assumere gli uffici amministrativi preposti alla determinazione delle sanzioni, ma soprattutto nel caso di ulteriori oscillazioni imprevedibili, al rialzo o al ribasso, dei prezzi dei materiali e delle loro lavorazioni.

E4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica

I beni in esecuzione immobiliare non sono terreni.

E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Non risulta essere stata depositata presso l'ufficio tecnico comunale alcuna Dichiarazione di Fine Lavori.

F. Formazione dei lotti

Le abitazioni e l'autorimessa con cantina in questione costituiscono un **unico lotto**, in quanto l'autorimessa risulta pertinenziale alle due abitazioni e le abitazioni stesse risultano fra loro comunicanti attraverso una scala interna.

G. Valore del bene e costi

Il procedimento di stima adottato è secondo il metodo del "**costo di costruzione deprezzato**" (o "**cost approach**"), che determina il valore di un vecchio immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, a costi attuali e con le stesse caratteristiche tipologiche dell'opera (o "**reproduction cost**"), applicando un adeguato deprezzamento.

Nel nostro caso quindi determiniamo il valore dell'immobile secondo la seguente formulazione:

$$V = V_a + (C \times D)$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile

V_a = valore di mercato dell'area

C = costo "a nuovo" dell'immobile

D = coefficiente di deprezzamento dell'immobile

Dati tecnici ed economici dell'immobile

Tutti i dati tecnici che seguono sono desunti dagli elaborati di progetto, reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle schede catastali e dalle diverse misurazioni effettuate in loco:

1. Superficie dell'area di pertinenza = circa m² **580**
2. Superficie area cortile comune Piano Terra = circa m² **314**
3. S.L.P. residenziale appartamento Piano Terra = circa m² **170**
4. Superficie utile appartamento Piano Terra = circa m² **137**
5. Superficie balconi/terrazzino appartamento Piano Terra = circa m² **25**
6. Volume appartamento Piano Terra = circa m³ **510**
7. S.L.P. Piano Sottotetto = circa m² **86**
8. Superficie utile Piano Sottotetto = circa m² **66**
9. Superficie terrazza Piano Sottotetto = circa m² **25**
10. Volume Piano Sottotetto = circa m³ **189**
11. S.L.P. residenziale appartamento Piano Seminterrato = circa m² **156**
12. Superficie utile appartamento Piano Seminterrato = circa m² **129**
13. Superficie balconata appartamento Piano Seminterrato = circa m² **30**
14. Superficie terrazza-giardino appartamento Piano Seminterrato = circa m² **91**
15. Superficie portico appartamento Piano Seminterrato = circa m² **16**
16. Volume appartamento Piano Seminterrato = circa m³ **468**
17. S.L.P. autorimessa = circa m² **83**
18. Superficie utile autorimessa = circa m² **70**
19. S.L.P. cantina = circa m² **26**
20. Superficie utile cantina = circa m² **21**
21. Volume autorimessa e cantina = circa m³ **325**
22. Volume dell'immobile fuori terra ((6)+10)+16)) = circa m³ **1.167**
23. Rapporto di cubatura (22):1)) = circa **2** m³/m²
24. Superficie Commerciale dell'immobile = m² **587** (vedere Tabella **A.** seguente)
25. Costo di Costruzione Unitario a nuovo dell'immobile = €/m² **1.300,00**
da applicare sulla Superficie Commerciale dell'immobile, valutato in base ad esperienze costruttive analoghe alle caratteristiche dell'immobile esistente, così composto:
 - €/m² 450,00 per la realizzazione al "rustico" dell'immobile;
 - €/m² 400,00 per tutti gli impianti tecnologici con le assistenze murarie;

- €/m² 400,00 per tutte le finiture dell'immobile;
 - €/m² 35,00 per tutte le sistemazioni delle aree esterne all'immobile;
 - €/m² 15,00 per gli oneri della sicurezza (D.Lgs. 81/08).
26. Valore Unitario Area residenziale edificabile urbanizzata = €/m² **280,00** (€/m³ 140,00 x 23.), quale valore unitario medio delle aree residenziali nel Comune di Lumezzane, desunto dal Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, anno 2022 (**ALLEGATO n. 20**)
27. Vetustà = **35** anni, considerati a partire da luglio 1987, data, che in assenza di comunicazioni ufficiali di fine lavori, è considerata ultima per la realizzazione dell'immobile, di cui l'autorimessa e la cantina risultano presumibilmente già realizzate, a partire dal febbraio 1986 (vedere p.to precedente E1) della presente perizia)

Tabella A. – Calcolo SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE				
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (m²)	INDICE MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m²)
Terra	abitazione	170	1,00	170,00
Terra	cortile comune	314	0,15	47,10
Terra	balconi/terrazzino	25	0,50	12,50
Sottotetto	ripostigli-bagno	86	0,75	64,50
Sottotetto	terrazza	25	0,35	8,75
Seminterrato	abitazione	156	1,00	156,00
Seminterrato	balconata	30	0,50	15,00
Seminterrato	portico	16	0,60	9,60
Seminterrato	terrazza-giardino	91	0,45	40,95
Seminterrato	autorimessa	83	0,60	49,80
Seminterrato	cantina	26	0,50	13,00
			TOTALE	587,00

VALORE DELL'AREA (V_a):

$$1.) 580 \text{ m}^2 \quad \times \quad 26.) 280,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad \underline{\underline{162.400,00}}$$

COSTO "A NUOVO" DELL'IMMOBILE (C):

- COSTO DI COSTRUZIONE:

$$24.) 587 \text{ m}^2 \quad \times \quad 25.) 1.300,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 763.100,00$$

- ONERI DI URBANIZZAZIONE:

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria:

$$22.) 1.167 \text{ m}^3 \times \quad * 14,52 \text{ €/m}^3 \quad = \quad \text{€} \quad 16.945,00$$

Contributo sul Costo di Costruzione (**ALLEGATO n. 21**):

$$= \quad \text{€} \quad 50.566,00$$

- SPESE TECNICHE:

$$\text{circa } 10\% \text{ del Costo di Costruzione} \quad = \quad \text{€} \quad 76.000,00$$

VALORE COSTO "A NUOVO" DELL'IMMOBILE (C) circa = € 907.000,00

** valore desunto dalla Tabella Oneri di Urbanizzazione 2022 del Comune di Lumezzane, per edifici residenziali di nuova costruzione*

Determinazione di "D"

Il coefficiente di deprezzamento dell'immobile è stato valutato come la somma di due coefficienti

$$\mathbf{D = D1 + D2}$$

dove:

D1 = coefficiente di vetustà, che tiene conto dell'età del fabbricato in rapporto alla durata complessiva del fabbricato stesso, calcolato mediante l'applicazione della seguente formula, proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\mathbf{D1 = (100 \times VT_E/VT_U + 20)^2/140 - 2,86 = \underline{\underline{26,17\%}}$$

dove:

- **VT_E** = vita effettiva dell'immobile (Vetustà = **35** anni)
- **VT_U** = vita utile dell'immobile, assunta pari a **80** anni

D2 = coefficiente di obsolescenza funzionale, che tiene conto del deprezzamento dell'immobile sul mercato immobiliare dovuto alla minor funzionalità a causa del progresso tecnologico avvenuto nel tempo, in relazione alle diverse funzioni svolte, quali, tra le principali:

- rispetto dei fabbisogni energetici, ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 e del D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i. (mancanza di una adeguata coibentazione su tutto l'involucro dell'immobile riscaldato);
- realizzazione degli impianti e dispositivi ai sensi della ex. Legge 10/91 – DGR XIII/5018 e s.m.i. e D.M. 22 gennaio 2008, n° 37 (adeguamento dell'impianto di climatizzazione e produzione dell'acqua calda sanitaria);
- obblighi in materia di fonti rinnovabili, ai sensi del D.Lgs. n° 28/2011 (realizzazione di impianto fotovoltaico/solare termico sulla copertura);
- miglioramento/adeguamento antisismico delle strutture, ai sensi delle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018 (in particolare il consolidamento delle murature portanti perimetrali).

Nel nostro caso si è assunto un coefficiente di obsolescenza **D2** pari al **25,00%**, come rapporto tra il “valore” delle carenze tecnologiche e il costo a nuovo dell'immobile, percentuale che trova ampio riscontro in campo peritale per costruzioni di civile abitazione “superate”, cioè immobili ancora perfettamente agibili e idonei all'uso per il quale furono costruiti, ma superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico, quale è sostanzialmente il nostro caso.

Pertanto risulta **D = 26,17% + 25,00% = 51,17%**

Si ottiene quindi il valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V = € 162.400,00 + € 907.000,00 \times (1 - 0,5117) = € \mathbf{605.288,10}$$

Pertanto il più probabile Valore di Mercato dell'immobile può essere assunto pari a circa € **605.000,00**.

Da tale valore devono essere decurtati i costi gravanti di cui al p.to E3) della presente perizia, per un ammontare complessivo di circa € **72.800,00**.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore di Mercato dell'immobile** in esecuzione immobiliare (**UNICO LOTTO**), considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è pari a € **532.200,00**.

Il **Valore di Mercato** così determinato, si può distinguere **sulle tre diverse unità immobiliari** che compongono l'immobile, in proporzione alle relative Superfici

Commerciali (tratte dalla precedente Tabella **A.**), valutate considerando di suddividere equamente la superficie commerciale del cortile comune:

- **ABITAZIONE P. TERRA** (mapp.le **407**, sub. **4**) = € **245.900,00** (**46,2%**)
- **ABITAZIONE P. SEMINT.** (mapp.le **407**, sub. **5**) = € **215.000,00** (**40,4%**)
- **AUTORIMESSA P. SEMINT.** (mapp.le **407**, sub. **6**) = € **71.300,00** (**13,4%**)

Il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa**, si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato dalla sua "forma" e dalla sua "fase", che, in particolare per le vecchie tipologie "a villa", non favoriscono la compravendita di detti immobili in tempi brevi e certi.

In questa fase quindi, il **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa** lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione forfetaria pari al **20%** del valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore dell'immobile in condizione di vendita forzosa** (**UNICO LOTTO**), è pari a circa € **426.000,00**, così distinto:

- **ABITAZIONE P. TERRA** (mapp.le **407**, sub. **4**) = € **196.800,00** (**46,2%**)
- **ABITAZIONE P. SEMINT.** (mapp.le **407**, sub. **5**) = € **172.100,00** (**40,4%**)
- **AUTORIMESSA P. SEMINT.** (mapp.le **407**, sub. **6**) = € **57.100,00** (**13,4%**)

%%%%%

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, deposito la presente perizia di stima, che si compone di n. **22** pagine, compreso il Sommario e l'Elenco degli Allegati che seguono, con n. **21** allegati.

Brescia, 12/09/2022

Il Consulente Esperto
Ing. Carbone Mauro



SOMMARIO

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc	
A1) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	<i>pag. 02</i>
A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore	<i>pag. 02</i>
A3) Acquisisca visura camerale storica	<i>pag. 02</i>
B) Identificazione e descrizione dei beni	
B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni	<i>pag. 03</i>
B1.1) ABITAZIONE PIANO TERRA Fg. 12, Part. 407/4	<i>pag. 03</i>
B1.2) ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO Fg. 12, Part. 407/5	<i>pag. 05</i>
B1.3) AUTORIMESSA PIANO SEMINTERRATO Fg. 12, Part. 407/6	<i>pag. 06</i>
B2) Identificazione pregressa dei beni – Difformità	<i>pag. 06</i>
C) Stato di possesso	
C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato	<i>pag. 08</i>
C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione	<i>pag. 08</i>
C3) Determini il valore locativo del bene	<i>pag. 08</i>
C3.1) ABITAZIONE PIANO TERRA Fg. 12, Part. 407/4	<i>pag. 08</i>
C3.2) ABITAZIONE PIANO SEMINTERRATO Fg. 12, Part. 407/5	<i>pag. 08</i>
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	
D1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura	<i>pag. 09</i>
D1.1) Vincoli urbanistici	<i>pag. 09</i>
D1.2) Ispezioni ipotecarie	<i>pag. 09</i>
D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	<i>pag. 10</i>
D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute	<i>pag. 10</i>
E) Regolarità edilizia ed urbanistica	
E1) Accerti la conformità o meno della costruzione	<i>pag. 10</i>
E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile	<i>pag. 11</i>
E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione	<i>pag. 11</i>
E4) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica	<i>pag. 13</i>
E5) Richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale	<i>pag. 13</i>

F) Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti

pag. 13

G) Valore del bene e costi

Determini il valore commerciale degli immobili

pag. 13

Elenco Allegati:

- ALLEGATO n. 1** Atto di acquisto in Lumezzane
- ALLEGATO n. 2** Estratto Mappa Lumezzane – fg.12 mapp.le 407
- ALLEGATO n. 3** Planimetria catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.4
- ALLEGATO n. 4** Visura Storica catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.4
- ALLEGATO n. 5** Planimetria catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.5
- ALLEGATO n. 6** Visura Storica catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.5
- ALLEGATO n. 7** Planimetria catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.6
- ALLEGATO n. 8** Visura Storica catastale Lumezzane – fg.12 mapp.le 407 sub.6
- ALLEGATO n. 9** Documentazione fotografica
- ALLEGATO n. 10** Elaborati del progetto approvato con difformità
- ALLEGATO n. 11** Planimetrie catastali con difformità
- ALLEGATO n. 12** O.M.I. di Lumezzane (BS)
- ALLEGATO n. 13** Norme tecniche d'Attuazione vigenti – PGT Lumezzane
- ALLEGATO n. 14** Nota di trascrizione contro – verbale di pignoramento
- ALLEGATO n. 15** Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
- ALLEGATO n. 16** Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
- ALLEGATO n. 17** Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
- ALLEGATO n. 18** Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
- ALLEGATO n. 19** Nota di iscrizione contro – ipoteca volontaria
- ALLEGATO n. 20** Listino dei valori immobiliari di Lumezzane (BS)
- ALLEGATO n. 21** Costi di costruzione, Legge 28/01/1977, n. 10