

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2023
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Stefano Franchioni

CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEL VALORE EFFETTIVO DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PREVALLE (BS):

Con Decreto di nomina del 07.08.2023 il Giudice dell'Esecuzione nominava la sottoscritta Dott. Arch. Emma Abbate, in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 923, Consulente Tecnico con l'incarico di provvedere alla stima del valore effettivo di mercato dei beni di proprietà di:

[redacted] nuda proprietà 1/2

[redacted] - nuda proprietà 1/2

[redacted] - usufrutto 1/1

Residenti: [redacted]

(All.1-Atto di morte [redacted])

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dall' accesso al Catasto di Brescia, risultano i seguenti dati catastali:

Comune di Prevalle (Bs), Sez.urb.NCT - Fg.3 - Part.397, via C. Battisti, 35:

1) Abitazione Sub.5 - cat.A/2 - cl.5 – 11.5 vani – R.C. €.772,10 – p.T-1-2

2) Autorimessa Sub.6 - cat.C/6 - cl.2 - 40 mq - R.C. €.61,97 - p.T

Sez.Terreni – Goglione sopra - Fg.3 - Part.1130

3) Vigneto - cl.1 – sup.1.126 mq.- R.D. €.17.45 - R.A. €.7.85

Alle unità immobiliari competono i beni comuni non censibili (corte comune p.T.)

(All.2-Estratto mappa) (All.3-Ortofoto) (All.4-Visure catastali storiche fabbricati)

(All.5-Planimetrie catastali)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alle unità immobiliari sopradescritte ubicate in via C. Battisti, 35 in località Prevalle (Bs), si accede a Sud da via C. Battisti, tramite cancello in ferro doppio battente.

1) Abitazione Sub.5

L'immobile consiste in un edificio in centro storico, comodamente raggiungibile, in adiacenza sul lato Ovest ad altra proprietà, di tre piani fuori terra, corte di pertinenza, portico aperto di fronte alla residenza, portico uso autorimessa con soppalco in aderenza sul lato Est e terreno agricolo con vincolo di non edificazione (Atto Notaio Luigi Lombardi (Brescia) in data 09/11/1982).

Tutti i piani sono collegati da scale interne: dall'ingresso principale scala a chiocciola in legno con ringhiera verso il P.Primo; da due gradini dalla corte al P.Terra tramite porta blindata scala rampa unica alla soffitta e alla loggia più ampia del P.Primo struttura in c.a.al rustico; dalla loggia più ampia del P.Primo verso la soffitta al P.Secondo scala doppia rampa struttura in c.a.al rustico. Una piccola tettoia con tegole protegge l'accesso all' ingresso principale con accesso diretto ad un soggiorno/cucina ad Ovest e ad un soggiorno ad Est.

A P.Terra L'ingresso principale, porta blindata in legno, con scala a chiocciola verso il P.Primo, è illuminato da una finestra in legno a due ante e inferriata a P.Primo, il soggiorno/cucina con ampia finestra doppi vetri verso la corte con inferriata e parete attrezzata con lavello, lavastoviglie, forno, fuochi a gas, cappa aspirazione e frigorifero a colonna. Separata da un vano finestra senza serramento e da un ampio passaggio, accede ad un ampio vano voltato a botte con semplice camino e stufa, uso pranzo/soggiorno. Da quest'ultimo si accede ad una stanza anch'essa voltata a botte, con finestra sul lato Nord con inferriata.

Attraverso un piccolo disimpegno si accede:

ad un bagno con finestra doppi vetri verso Nord con tapparella e inferriata, corredato con doccia, lavabo a colonna, due sanitari Ideal Standard e piccola vasca;

ad un ripostiglio/ingresso dal lato Nord con porta blindata e finestra verso Est;

ad una camera da letto cieca separata da una tramezza (autorizzata con C.E. n.96 del 1986) con porta dal soggiorno con ampia finestra a tutta parete, doppi vetri, sulla corte, con acceso anche dall'ingresso principale. Da quest'ultima stanza si entra in un corridoio/sottoscala verso la lavanderia che comunica con l'autorimessa laterale con porta blindata vetro e ferro. La lavanderia è attrezzata con lavatrice, forno/gas a bombola, e vecchio lavello in pietra. Dallo stesso corridoio si accede anche alla cantina seminterrata, -80 cm. rispetto alla quota della corte, con due scalette di 4 gradini; una conduce all'autorimessa con porta cieca in legno. La cantina è attrezzata con lavello, frigorifero e freezer ed è dotata di finestra verso Sud con ante esterne in legno.

Sul lato Sud della corte si trova un portico indipendente, chiuso solo su due lati da un muro in pietra e cemento, a Sud e ad Est, e un pilastro nell'angolo Nord/Ovest, con copertura a doppia falda in tegole sorrette da travi e travetti in legno.

Il P.Primo Dalla scala a chiocciola si raggiunge un piccolo vano dove è ubicata la caldaia per il riscaldamento con termosifoni in ghisa nelle varie stanze, con finestra in legno con inferriata verso Sud. Una porta cieca conduce alla loggia coperta a Sud/Ovest aperta sulla corte, protetta da ringhiera in ferro, sulla quale si accede anche da una camera con porta in vetro e legno, doppia anta, tapparella e inferriata esterna e finestra con tapparella e inferriata.

Un lungo corridoio collega con una seconda camera con finestra doppie ante a Nord e doppie ante esterne in legno, con un bagno corredato con vasca, lavabo a colonna, due sanitari Ideal Standard, boiler e finestra doppie ante a Nord, con doppie ante esterne in legno. Adiacente al bagno un'ampia camera con finestra doppia anta verso Est con doppie ante esterne in legno, che attraverso un piccolo disimpegno/sottoscala, collega ad una seconda più ampia loggia coperta, aperta sulla corte protetta da ringhiera in ferro.

Da questa ampia loggia, raggiungibile anche dalla scala rampa unica dalla corte, scendendo pochi gradini si raggiunge la soffitta con copertura inclinata, finestra a Sud doppia anta con ante in legno esterne e piccola finestrella rettangolare a soffitto.

Il P.Secondo è accessibile dalla scala doppia rampa ad angolo retto, che parte dalla loggia più ampia. Si tratta di una ampia soffitta con copertura a doppia falda in cemento, cotto e tegole che ricopre solo parzialmente le due terrazze, a Nord e a Sud. Le due terrazze profonde circa 2,40 metri, si sviluppano in lunghezza quanto il corpo principale, circa 11 metri. Sono protette da muro in cemento sia sui due fianchi che verso Nord e Sud.

2) Autorimessa Sub.6

Ad Est si trova l'ampia autorimessa vano unico, adiacente all'abitazione e ad essa collegata tramite lavanderia e cantina, aperta sulla corte con copertura ad unica falda inclinata con coppi. In essa è stato realizzato un soppalco aperto, non autorizzato, con scala rivestita in mattoni, unica rampa di accesso in muratura con semplice ringhiera in legno,.

3) Vigneto - cl.1

L'ampia area agricola con vigneto e ulivi separata dalla corte da un basso muretto in pietra con copertina in cotto, è accessibile da un cancello doppia anta in ferro fissato a due semplici pilastri. Sul fianco adiacente all'autorimessa è stata realizzata una semplice tettoia ondulata aperta sorretta da pali in legno da smontare in fase di vendita.

La corte è molto curata con pavimentazione in pietra e mattoni, muretti laterali in pietra, muro di confine ad Ovest in cemento con copertura in coppi. Accesso da via C. Battisti da cancello in ferro doppia anta, meccanizzato, sostenuto da due pilastri in pietra, adiacente al portico aperto.

Dal confronto tra stato di fatto, planimetrie catastali e disegni di Concessioni Edilizie emerge quanto segue:

I disegni delle Concessioni Edilizie depositate in Comune e lo stato di fatto:

sono sostanzialmente uguali, ad eccezione:

a Piano Terra:

1. è stato chiuso il portico a P.Terra, sotto la loggia maggiore, con un'ampia finestra a quattro ante con tapparelle e inferriate esterne, a tutta parete, con muretto inferiore alto circa 1 metro.
2. a P.Terra non è stata realizzata la piccola tramezza interna alla camera da letto cieca, mentre è stata realizzata la parete divisoria dal soggiorno (autorizzata con C.E. n.96 del 1986) che non risulta nella planimetria catastale.
3. nell'autorimessa è stato realizzato un soppalco aperto con scaletta di accesso addossata al muro adiacente alla cantina.

In seguito alle indicazioni del Comune di Prevalle – Ufficio Edilizia ed Urbanistica, per regolarizzare quanto sopra riscontrato, è necessario presentare

una sanatoria in unica pratica:

- Cambio destinazione d'uso da magazzino agricolo ad autorimessa e realizzazione di soppalco.
- Chiusura di portico con trasformazione in locale soggiorno.

Importo complessivo da versare: € 7.651,02

(All.6 - Calcolo contributo di costruzione per opere in difformità)

CARATTERISTICHE GENERALI

L'immobile in tre piani fuori terra con portico aperto di fronte alla residenza, autorimessa in aderenza sul lato Est e terreno agricolo.

L'accesso principale a P.Terra è allo stesso livello della corte. Le scale interne permettono l'accesso ai vari piani.

A piano terra i pavimenti sono in piastrelle di ceramica ad eccezione della cantina in battuto di cemento; il bagno piastrellato sia sul pavimento che sulle pareti fino a circa due metri. Le pareti e i soffitti tinteggiati.

I serramenti con vetrocamera sono in legno, maniglie in ottone, con inferriate e tapparelle, con ante esterne cieche in legno solo la cantina seminterrata verso la corte, davanzali e soglie in marmo. Le porte interne in legno, alcune con specchiatura superiore in vetro, illuminazione a parete e soffitto.

A piano primo il bagno piastrellato sia sul pavimento che sulle pareti fino a circa un metro e sessanta, illuminazione a soffitto. Pavimenti in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera con accesso sulla loggia minore, con mosaico di pietra; pareti tinteggiate, illuminazione a parete e soffitto. Serramenti in legno maniglie in ottone, vetrocamera, ante esterne cieche in legno e tapparelle, alcune con inferriate.

Due logge con ringhiera in ferro affacciano sulla corte. Pavimento in piastrelle di ceramica la più piccola e battuto di cemento la più grande, pareti intonacate e in parte al rustico, illuminazione a soffitto e parete. Dalla scala a chiocciola dell'ingresso si accede ad un piccolo vano, attiguo al corridoio, dove è posizionata la caldaia Mod. Vaillant per il riscaldamento di tutte le stanza con termosifoni in ghisa.

Dalla porta blindata a P.Terra si accede alla scala rampa unica, al rustico che conduce al P.Primo, illuminata da una finestra fissa in ferro sopra la porta. Ad un livello leggermente inferiore (quattro gradini) si trova la prima soffitta tinteggiata, pavimento al rustico, illuminazione a soffitto con piccola finestrina a soffitto verso Est, finestra doppia anta in legno, verso la corte, con ante esterne in legno cieche.

A piano secondo si trova una seconda ampia soffitta raggiungibile da una scala doppia rampa dalla loggia più ampia, al rustico. Pavimento, pareti, soffitto a doppia falda e serramenti al rustico, non finiti; illuminazione a parete. A Nord e a Sud per tutta la larghezza due terrazze aperte con muri laterali e muretto frontale di protezione con copertina in pietra, al rustico ad eccezione dei pavimenti in piastrelle di ceramica.

Relativamente a tutti gli impianti: riscaldamento, elettrico, citofono, non è stata trovata nelle pratiche fornite dal Comune-Ufficio Edilizia alcuna documentazione.

Esternamente l'immobile è intonacato verso Sud e al rustico verso Nord.

la quota pari a 1/2 ciascuno di usufrutto
quota pari a 1/2 ciascuno di nuda
proprietà contro

per ricongiungimento di usufrutto in morte
deceduto in data (All.1–Atto di morte)

STATO DI POSSESSO DEI BENI – VINCOLI E ONERI

I beni in oggetto appartengono ai signori per
la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà e alla signora
per la quota pari a 1/1 di usufrutto.

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL TERRITORIO DI BRESCIA (BS)

Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare (All.9) e dalla Certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo (Palermo) (All.8), si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Elenco delle formalità:

- 1. Atto di Compravendita** in data 30/03/2006 n.56775/18181 di repertorio
Notaio Simone Frediani, trascritto in data 07/04/2006 al n. 2634/1700 a favore
quota pari a 1/2 ciascuno di nuda
proprietà la quota pari a 1/2
ciascuno di usufrutto contro
- 2. Ipoteca volontaria** n. 2636/477 del 07/04/2006 derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario, Notaio Simone Frediani Rep. 56776/18182 del
30/03/2006 a favore
contro:

3. Atto Pignoramento Immobili n.3269 del 13.04.2023 trascritto Corte D'Appello di Brescia Rep. 3180/2456 del 12/05/2023 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà, [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di usufrutto

(All.9- Ispezioni Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

Dall'indagine effettuata presso il Comune di Prevalle (Bs), risultano i seguenti documenti relativi agli immobili oggetto della presente relazione:

Intestatari: [REDACTED]

4. **Licenza Edilizia n.344 del 10.09.1965** a nome [REDACTED]
Rifacimento e sistemazione casa esistente.
5. **Autorizzazione Edilizia per lavori di Manutenzione Straordinaria n.839 del 13.05.1980** a nome [REDACTED]: Rifacimento tetto
6. **Concessione Edilizia n.56 del 27.08.1982** a nome [REDACTED]:
Costruzione scala-Sistemazione accessorio-Nuovo portico per ricovero attrezzi agricoli.
7. **Concessione gratuita n.96 del 04.11.1986** a nome [REDACTED]
Costruzione scala e sistemazione portico

(All.10- Licenza Edilizia n.344 del 10.09.1965 - Autorizzazione Edilizia per lavori di Manutenzione Straordinaria n.839 del 13.05.1980, Concessione Edilizia n.56 del 27.08.1982, Concessione gratuita n.96 del 04.11.1986)

AZZONAMENTO DI P.G. T. – Piano delle Regole – N. T. A.

Nel P.G.T. adottato l'immobile ricade in zona: **Nuclei di Antica Formazione NAF – Frazione Baderniga, isolato n.23.**

Piano delle Regole - N.T.A. Art.20: Disposizioni per i Nuclei d' Antica Formazione.

(All.11–Estratto P.G.T. Piano delle Regole Indagine sui Nuclei di Antica Formazione
– Planivolumetrico – BADERNIGA – T 06 NAF)

(All.12- Estratto P.G.T . Piano delle Regole Indagine sui Nuclei di Antica Formazione
– BADERNIGA – isolato n.23 – A23 NAF)

(All.13-Estratto P.G.T. Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione Art.20)

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

La stima è basata su una valutazione comparativa a valore di mercato, ordinaria ed oggettiva, su basi quantitative, che tiene conto di un richiesto contesto in cui sono ubicati gli immobili, dell'inquadramento e della classificazione urbanistica, della consistenza delle unità immobiliari e delle pertinenze, dello stato in parte buono in parte ottimo di conservazione, delle finiture, delle condizioni attuali del mercato immobiliare, dei valori medi di beni immobili comparabili che possano costituire confronto e riferimento in quanto recentemente fatti oggetto di compravendite.

Relativamente ad un eventuale suddivisione in Lotti, la situazione attuale di piena proprietà degli immobili [REDACTED] di usufrutto al 100% [REDACTED] di unico accesso comune; di unica autorimessa a disposizione dell'immobile, dell'accesso al terreno agricolo dal cancello nella corte, fa optare per un Lotto unico.

LOTTO 1:

Abitazione Sub.5

P.T. Abitazione.. Sup lorda circa mq.225,96 x 1.350,00 €/mq. = € 305.046,00

Cantina..... Sup lorda circa mq. 23,70 x 675,00 €/mq. = € 15.997,50

Portico Sup lorda circa mq. 31,90 x 500,00 €/mq. = € 15.950,00

P.P. Abitazione. Sup lorda circa mq.145,46 x 1.350,00 €/mq. = € 196.371,00

Loggia.Ovest Sup lorda circa mq. 21,84 x 472,50 €/mq. = € 10.319,40

Loggia.Est Sup lorda circa mq. 44,20 x 472,50 €/mq. = € 20.884,50

Soffitta... Sup lorda circa mq. 39,09 x 675,00 €/mq. = € 26.385,75

P.2. Soffitta... Sup lorda circa mq. 134,35 x 675,00 €/mq. = € 90.686,25

Terrazza.Nord Sup lorda circa mq. 30,00 x 472,50 €/mq. = € 14.175,00

Terrazza.Sud	Sup lorda circa mq. 36,83 x	472,50 €/mq. = € 17.402,18
Sommano.....		€ 713.217,58

Autorimessa Sub.6

P.T. Autorimessa	Sup lorda circa mq. 46,87 x	710,00 €/mq.= € 33.277,70
Soppalco	Sup lorda circa mq. 18,80 x	337,50 €/mq. = € 6.345,00
Corte	Sup lorda circa mq. 326,25 x	135,00€/mq. = € 44.043,75

Vigneto - Part.1130

Area di pertinenza	Sup lorda circa mq.1.126,00 x	20,00€/mq. = € 22.520,00
Sommano (Abitazione+ Autorimessa+ Corte+ Vigneto)		€. 819.404,03

Deduzione Sanatorie - €. 7.651,02

Sommano € . 811.753,01

(Usufrutto 1/1: tasso int. leg. 5% dal 01.01.2023 - coeff. età = 9 - % usufrutto 45%)

Macaluso Grazia (1/1)...€ 365.288,85

Deduzione usufrutto - €. 365.288,85

Sommano **€. 446.464,16**

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 **€. 446.464,16**

Dicasi euro (quattrocentoquarantaseimilaquattrocentosessantaquattro/16)

Brescia, 18 ottobre 2023

Il perito C.T.U.

Arch. Emma Abbate
Ordine Architetti Brescia n.923

Seguono allegati per complessive 115 pagine

ELENCO ALLEGATI:

- All.1-** Atto di morte [REDACTED]
- All.2-** Estratto mappa
- All.3-** Ortofoto
- All.4-** Visure catastali storiche fabbricati
- All.5-** Planimetrie catastali
- All.6-** Calcolo contributo di costruzione per opere in difformità
- All.7-** n.51 fotografie
- All.8-** Certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo (Palermo)
- All.9-** Ispezioni Ufficio Provinciale di Brescia - Servizio Pubblicità Immobiliare
- All.10-** Licenza Edilizia n.344 del 10.09.1965 - Autorizzazione Edilizia per lavori di Manutenzione Straordinaria n.839 del 13.05.1980 - Concessione Edilizia n.56 del 27.08.1982 - Concessione gratuita n.96 del 04.11.1986
- All.11-** Estratto P.G.T. Piano delle Regole Indagine sui Nuclei di Antica Formazione Planivolumetrico – BADERNIGA – T 06 NAF
- All.12-** Estratto P.G.T. Piano delle Regole Indagine sui Nuclei di Antica Formazione BADERNIGA – isolato n.23 – A23 NAF
- All.13-** Estratto P.G.T. Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione Art.20