

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 628/2018

PARTI:

Creditore procedente:
Legale di parte:

OMISSIS
avv. GIUSEPPE GRILLO

Debitore esecutato:

OMISSIS



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

| <u>Capitoli</u> | <u>pagine</u> |
|---|----------------------|
| 1) PREMESSA | pag. 01 |
| 2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI | da pag. 01 a pag. 02 |
| 3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE | pag 02 |
| 4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA | da pag. 02 a pag. 09 |
| 5) INQUADRAMENTO URBANISTICO | da pag. 09 a pag. 10 |
| 6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI | da pag. 10 a pag. 12 |
| 7) OPPORTUNITA' DI VENDITA | pag. 12 |
| 8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO | da pag. 12 a pag. 13 |
| 9) TITOLO DI PROVENIENZA | pag. 13 |
| 10) CONCLUSIONI PERITALI | da pag. 13 a pag. 14 |
| RILIEVO FOTOGRAFICO | |

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Bruno dott.ssa. Simonetta

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 23/08/2018** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-030311029 – e-mail: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 628/2018 promossa da OMISSIS (creditore pignorante)**, rappresentata e difesa dall'avv.to Giuseppe Grillo, con studio nel comune di Roma in viale Giulio Cesare n. 2 ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Giovanni Carzeri con studio in Brescia via Vittorio Emanuele n. 60, **contro OMISSIS (debitore esecutato)**.

In sede di udienza del 23/10/2018, con verbale di accettazione di incarico di stima, la S.V. mi invitava al giuramento di rito.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 07/02/2019, ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di ottobre 2018 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il comune di Moniga del Garda



che presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui sopra; in particolare, previ accordi telefonici con il locatario, il giorno 19/11/2018 alle ore 14,00 ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in Moniga del Garda; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

I beni immobili inseriti nell’atto di pignoramento risultano essere i seguenti

- Comune di Moniga del Garda – C.F. – sez. NCT – Fg 6 – Part. 880 – Sub. 32 – Cat. A/7 – Cl. 3 – Cons. 7 vani– Rend. € 777,27 – via Madonna della Neve snc. – P. T 1 S/1 edificio A
- Comune di Moniga del Garda – C.F. – sez. NCT – Fg 6 – Part. 880 – Sub. 61 – Cat. C/6 – Cl. 3 – Cons. mq 33,00 – Rend. € 44,93 – via Madonna della Neve snc – P. S/1 edificio A

Le coerenze dell’unità immobiliare ed i confini sono ben identificate sull’estratto mappa, sulla planimetria catastale e sugli elaborati tecnici di progetto.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: il complesso residenziale (di cui fanno parte le U.I. eseguite) denominato “Borgo San Michele”, è ubicato nel Comune di Moniga del Garda, provincia di Brescia; il comune conta circa 2.570 abitanti e si estende per una superficie di circa 14,65 Kmq.

Confina con i comuni di Bardolino (VR), Manerba del Garda, Padenghe sul Garda e Soiano del Lago.



Piacevole territorio posizionato tra lago e colline, Moniga del Garda è una meta turistica particolarmente amata per le sue caratteristiche, tra le quali le spiagge, i sentieri, ecc..

Le unità immobiliari sono situate in via Madonna della Neve n. 4 e ad esse si accede pedonalmente e con i veicoli sempre da via Madonna della Neve. L'immobile è posto in una zona a prevalente destinazione residenziale con urbanizzazioni primaria e secondaria complete; collocato in zona nord rispetto al centro storico di Moniga del Garda, è necessario utilizzare mezzi di trasporto per raggiungere lo stesso.

Descrizione del fabbricato:

Ubicato in zona pedecollinare e considerato di buona valenza architettonica, propone in lato nord, esternamente alla proprietà, un'area adibita al parcheggio pubblico delle autovetture.

Come detto l'U.I. fa parte di un complesso residenziale dotato di piacevoli parti comuni composte principalmente da percorsi pedonali, aree a verde e una piscina.

Planimetricamente il lotto presenta diversi fabbricati realizzati in parte in edilizia convenzionata ed in parte in edilizia a libero mercato; le unità oggetto di stima fanno parte dei fabbricati realizzati in edilizia a libero mercato.

La villetta bifamiliare di cui fanno parte le U.I. oggetto della presente perizia è posizionata nella parte est del lotto stesso; in zona sud del lotto si trova la piscina comune inserita in un'area a verde.

Il complesso presenta inoltre due distinti piani interrati ove sono posizionate le autorimesse e i locali di servizio; le singole unità immobiliari



a piano terra sono dotate di corti esclusive.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e della documentazione reperita presso gli uffici tecnici del comune, il fabbricato ha caratteristiche costruttive che potrebbero essere come tipologia costruttiva: fondazioni realizzate con cordoli continui, travi rovesce e plinti in c.a.; tutte le fondazioni risultano essere collegate tra loro. Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri, setti e muri sempre c.a.. Ai piani interrati sono realizzati muri perimetrali contro terra in c.a. così come i vani scala.

Il primo solaio, a copertura degli interrati, è del tipo a doppia lastra con elementi di alleggerimento in polistirolo; il secondo e terzo solaio in laterocemento prefabbricato con elementi di alleggerimento in laterizio e getto integrativo in calcestruzzo.

I terrazzi corrispondenti al primo piano sono realizzati con solai misto legno – c.a. , le coperture, del tipo a falde, sono realizzate in muricci e tavelloni, appoggiati direttamente sul solaio di sottotetto, con sovrastante manto di copertura in tegole curve a canale (coppi).

Le finiture delle partiture esterne sono di normale qualità rapportate all'epoca dell'edificazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate, con finitura di intonaci al civile, tinteggiati con colori della gamma delle terre. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e ante sempre in legno.

Descrizione delle unità immobiliari:

Formano oggetto della presente relazione peritale un'unità immobiliare (U.I.) destinata a civile abitazione disposta su due piani fuori terra e un piano interrato oltre ad un'autorimessa sempre al piano interrato.



L'abitazione al piano terra è costituita dai seguenti locali: dalla corte esclusiva, che contorna tre lati dell'unità immobiliare, si accede all'ampio locale soggiorno – pranzo dal quale si accede alla cucina. Un disimpegno distribuisce il bagno e la scala distributiva ai piani.

La zona notte al piano primo è composta da un bagno e due camere una delle quali è dotata di balcone in lato est, vista lago.

Sui lati sud, ovest ed est è presente la corte esclusiva, accessibile sia dal locale soggiorno – pranzo che dalla cucina. Tali accessi sono esternamente protetti da due porticati. L'altezza interna dei locali è di metri 2,70.

Al piano interrato raggiungibile sempre attraverso la scala interna, un disimpegno distribuisce la cantina e la lavanderia.

L'autorimessa doppia di cui al sub. 61 è raggiungibile coi mezzi attraverso il corsello comune; dal suo interno è possibile accedere direttamente all'abitazione di cui al sub. 32.

L'altezza interna dei locali al piano interrato è di metri 2,40.

NOTA: relativamente all'U.I. di cui al sub. 32 si rileva che la distribuzione interna è conforme a quella riportata in planimetria catastale ma difforme rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia di variante allegata (all. 06 pratiche edilizie – variante in corso d'opera Prot. N. 8534 in data 21/11/2008 – TAV. T 03 PC).

Tale difformità riguarda la presenza nella pratica edilizia di una parete al piano terra utile alla formazione di due distinti vani a destinazione soggiorno e camera, parete come rilevato non presente determinando così un unico vano a destinazione soggiorno - pranzo, così come riportato in planimetria catastale. Si ritiene che il tutto possa essere sanabile attraverso



la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice e cieche; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano con impianto a pavimento; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV centralizzata e prese telefoniche nei locali principali. L'abitazione, per quanto si è potuto rilevare, versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione,

Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo: per la zona giorno e zona notte pavimenti in parquet così come il bagno al P.T.; il bagno al P. I. in parquet e ceramica con rivestimenti alle pareti, per tutti e due i bagni, sempre in ceramica. I locali al piano interrato pavimentati in gres ed in battuto di cemento per l'autorimessa. La scala interna in marmo di botticino.

Le pareti intonacate al civile opportunamente tinteggiate.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc ...), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Stato di possesso del bene: dalle ricerche effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Empoli e presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, si è rilevata



la seguente situazione:

ANAGRAFE DEL COMUNE DI EMPOLI

- Presso l'Anagrafe del Comune di Empoli, attuale città di residenza dell'esecutato, lo stesso risulta essere celibe.

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA

- Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza del seguente contratto di locazione ad uso transitorio:.

- contratto di locazione tra OMISSIS e OMISSIS nel quale vengono concesse in locazione le U.I. di cui al sub. 32 (abitazione) e sub 61 (autorimessa). Tale contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate, Unità Territoriale di Salò, in data 07/03/2018 serie 3T al n. 640, con durata dal 01/12/2017 al 31/05/2019.

Alla data dell'effettuata interrogazione del contratto di locazione, risulta regolarmente pagata l'imposta di registro.

Il tutto come da contratto di locazione e relativa interrogazione allegate alla presente perizia al punto 7).

Le unità immobiliari risultano essere intestate esclusivamente all'esecutato; il conduttore come evidenziato nel contratto d'affitto, destina l'immobile a domicilio della sig.ra OMISSIS ed al suo nucleo familiare; l'immobile risulta quindi essere attualmente occupato dal nucleo familiare sopracitato.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti



mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750-2005 (revisione della UNI 10750-1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

- mapp. 880 sub. 32:

| | |
|--|---------------------------------|
| □ abitazione – P. INT. | mq 48,00 x 0,50 = mq 24,00 |
| □ abitazione – P. T. | mq 74,76 x 1,00 = mq 74,76 |
| □ portici – P. T. | mq 22,12 x 0,35 = mq 7,74 |
| □ corte esclusiva – P. T. | mq 228,00 x 0,10 = mq 22,80 |
| □ abitazione – P.I. | mq 47,80 x 1,00 = mq 47,80 |
| □ balcone – P.I. | mq 7,90 x 0,35 = <u>mq 2,77</u> |
| □ totale sup. abit. Sub. 32 (commerciali) | mq 179,87 |

- mapp. 880 sub. 62:

| | |
|--|----------------------------|
| □ autorimessa | mq 33,00 x 0,50 = mq 16,50 |
| □ totale sup. autorim. Sub.18 (commerciali) | <u>mq 16,50</u> |
| □ Totale generale sup. commerciale | mq 196,37 |

Si rileva inoltre che della proprietà fa anche parte la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni, ex art. 1117 e seguenti codice civile, non oggetto di stima.

La consistenza dell'u.i. é verificabile sulle planimetrie catastali, il tutto é comunque riscontrabile nel contributo fotografico per quanto sono stato in



grado di verificare.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nel Comune di Moniga del Garda è attualmente in vigore il Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 41 del 14/09/2011 pubblicata sul BURL n. 47, serie “Avvisi e concorsi” del 23/11/2011 e successive varianti.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste il fabbricato, che sono contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si evince che il fabbricato insiste sulla zona B4 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente e per alloggi economico - popolari (art. 38 NTA PDR); il Piano individua i quartieri ad uso residenziale definitivamente completati nel decennio trascorso.

In tale ambito sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ecc.;

In merito a tale inquadramento urbanistico, escludendo le indicazioni planivolumetriche e di confine che evidentemente non interessano più il fabbricato in questione poiché già edificato e completo in ogni sua parte, si evince l'ampia versatilità dell'immobile relativamente alle destinazioni d'uso. Sono consentite, oltre la residenza, funzioni complementari quali l'artigianato di servizio, attività direzionali, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, ecc. (con le limitazioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione). Si deve comunque considerare la limitata possibilità strutturale di qualche destinazione consentita poiché trattasi di una piccola porzione di un complesso residenziale. Il tutto come meglio specificato nelle NTA



allegate.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: In merito all'intero fabbricato, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Moniga del Garda, è stato possibile reperire le seguenti pratiche:

- D.I.A. in data 14/12/2006 PROT. N. 8424 (relativa a opere di urbanizzazione)
- D.I.A. in data 20/12/2006 – PROT. 8587 (relativa a lavori di realizzazione edifici residenziali)
- D.I.A. in data 20/04/2007 PROT. N. 2754 (relativa a lavori per realizzazione piscina comune)
- D.I.A. in data 16/01/2009 PROT. N. 0364 (relativa a lavori per realizzazione muro di confine)
- D.I.A. in data 21/11/2008 PROT. N. 8534 (relativa ad opere di varianti interne - D.I.A. PROT. 8587)
- D.I.A. in data 03/04/2009 PROT. N. 2462 (per opere relative a copertura ingressi e vani contatori comuni)
- Richiesta di Certificato di agibilità in data 28/05/2009 PROT. N. 3973

A seguito dell'indagine esperita, si specifica che non è emersa alcuna istanza di condono edilizio e l'agibilità rilasciata, da quanto riferito dal tecnico comunale, attraverso il silenzio assenso.

Per i calcoli della consistenza verranno considerate le indicazioni catastali e le pratiche edilizie.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

IMMOBILI IN MONIGA DEL GARDA:

Da colloqui intercorsi con lo studio dell'amministratore del Residence



“Borgo San Michele”, rag. OMISSIS, per quanto riguarda eventuali pendenze nei confronti del condominio stesso, è emerso che l’esecutato è attualmente debitore nei confronti del condominio per Euro 1.333,20 così distinti:

| | | |
|---|---|---------------|
| - spese cond.li esercizio 2018: | | |
| (rate scad. 31/07/2018 e 30/09/2018) | | € 1.033,20 |
| - spese cond.li straordinarie scad. 30/11/2018: | € | <u>300,00</u> |
| - TOTALE | € | 1.333,20 |

Inoltre le spese annue totali medie relative alle unità immobiliari oggetto d’esecuzione ammontano a circa € 1.800,00, non sono in corso cause passive o attive, non esistono particolari vincoli di natura condominiale.

Il tutto come da documentazione rilasciata dell’amministratore stesso ed allegata al punto 8).

Per quanto riguarda quanto espresso nel capitolo 4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA al punto descrizione degli immobili, relativamente all’U.I. di cui al sub. 32 e alle discrepanze tra quanto rilevato durante il sopralluogo (già riportate nella planimetria catastale) rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia di variante, non essendo stata reperita alcun tipo di pratica edilizia che supporti la liceità di tali opere, tali difformità di lieve entità sarebbero attualmente sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria che prevede una sanzione non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00 (D.P.R. 380/2001 art. 37 comma 4) oltre a spese tecniche per istruzione pratiche edilizie quantificabili sommariamente ed attualmente in € 2.000,00 (oltre ad IVA e contributi come per legge).

In considerazione quindi di quanto sopraesposto, presumendo



un'applicazione della sanzione minima sommata alle spese tecniche, la quantificazione totale per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione di cui al sub. 32 viene stimata sommariamente ed arrotondata ad € 2.500,00 (oltre ad IVA e contributi come per legge).

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate con distinti subalterni ma strettamente correlate tra loro in quanto l'autorimessa di cui al mapp. 61 risulta essere pertinenziale dell'abitazione di cui al mapp. 32. Inoltre, come specificato in perizia, dall'interno dell'autorimessa attraverso un porta di collegamento si può accedere direttamente ai locali interrati dell'abitazione. Si consiglia quindi la vendita in blocco dei beni.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il fabbricato ha vetustà di circa 10 anni, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della sua edificazione e di normale qualità, è normalmente mantenuto e versa in buono stato di conservazione, la distribuzione interna dei locali dell'unità residenziale è sufficientemente buona e funzionale considerando il taglio immobiliare grande; è dotato di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo quindi di facile gestione; il fabbricato, facente parte di un residence dotato di piscina comune e ben mantenuto, è ubicato in una



posizione decentrata rispetto al centro storico di Moniga del Garda.

Tenendo conto delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adottato come valore prudenziale €/mq 2.750,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

- **Mapp. 880 sub. 32** (abitazione)

□ mq 179,87 x €/mq 2.750,00 = **€ 494.642,50**

- **Mapp. 880 sub. 61** (autorimessa piano interrato)

□ mq 16,50 x €/mq 2.750,00 = **€ 45.375,00**

per un valore totale delle U.I. pari a:

(euro due cento quaranta tre mila quattro cento/00) € 540.017,50

che arrotondato risulta essere:

(euro cinque cento trenta mila/00) € 540.000,00

(al lordo delle spese insolute nei confronti del condominio pari ad € 1.333,20 oltre alla stima sommaria relativa ad opere in sanatoria ed equivalenti attualmente ad € 2.500,00 (oltre oneri), come da CAP 6)

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato tramite atto notarile di compravendita in data 12/07/2010 stipulato dal Notaio Mistretta dott. Mario ed avente il numero di Repertorio 94463 e Raccolta n. 33751, registrato a Brescia il giorno 12/07/2010 al n. 11797 serie 1T e trascritto a Brescia il giorno 12/07/2010 ai n.ri 29304/16621

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.





Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, li 27 novembre 2018

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale

