

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

* * *

Tribunale di Brescia.

**Procedimento di liquidazione dei beni ex art. 14 ter e segg. Legge n. 3/2012 e
succ. mod. ed int. N. RG 52/2020**

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Liquidatore: Dott. Giovanni Peli

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Allegati

Allegato A: relazione fotografica beni immobili.

Allegato B: pratiche edilizie reperite

Allegato C: Visure catastali, mappe e planimetrie catastali. Schizzi di rilievo

Allegato D: ipoteche ed atti.

Brescia, 03. Settembre 2021.

ing. Alessandro Poli



Indice.

| | |
|--|----|
| PREMESSA E QUESITO | 2 |
| 1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE..... | 3 |
| A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13 (un appartamento e deposito). 3 | |
| B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani..... | 6 |
| 2 CARICHI PREGIUDIZIEVOLI – ISCRIZIONI – IPOTECHE – ATTI DI PROVENIENZA..... | 7 |
| 3 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima: | 23 |
| 3.1 A) Immobili siti nel Comune di Montichiari Immobili in via Delle Lame n. 13 (appartamento e deposito). | 23 |
| 3.1.2 Autorizzazioni edilizie..... | 25 |
| 3.1.3 Certificazione energetica | 34 |
| 3.1.4 Gravami | 34 |
| 3.1.5 Giudizio di stima dell'immobile..... | 34 |
| A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13 (un appartamento e deposito). 35 | |
| 3.2 B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani..... | 36 |
| 3.2.4 Gravami | 38 |
| 3.2.5 Giudizio di stima dell'immobile..... | 38 |
| 4 Conclusioni e giudizio riassuntivo di stima economica immobili. | 39 |
| A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13 (un appartamento e deposito). 40 | |
| B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani..... | 40 |

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto ing. Alessandro Poli, con studio in Via S. Zeno n. 35, 25124 Brescia C.F. PLOLSN70B09B157S, nominato estimatore, stende la seguente relazione di stima.

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario, catastale e urbanistica; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

In seguito alle ricerche ipotecarie ed alle ricerche catastali risultano intestati immobili

1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Sono state effettuate ricerche catastali (visure, planimetrie, estratti mappa, ecc.) tramite i nominativi, il Codici fiscali, ecc., ampliata per omocodice, e tramite le visure dirette per immobile, per mappale, ecc. sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

Si sono effettuate ricerche catastali nell'intera Provincia di Brescia ed livello nazionale, sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati e ne è emerso che risultano catastalmente intestati i seguenti immobili

Nell'identificazione catastale si riporta anche la provenienza, in riferimento alle visure e ricerche ipotecarie effettuate (ved. paragrafo relativo).

A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13 (un appartamento e deposito).

A1) Catasto fabbricati NCT foglio 99, mapp. 150, sub. 7, cat. C/2, Classe 2, consistenza 189 mq, Dati di superficie 206 mq, rendita 253,79 euro;
Quota di proprietà: sig. Sebastiano Treccani = 1/1 .

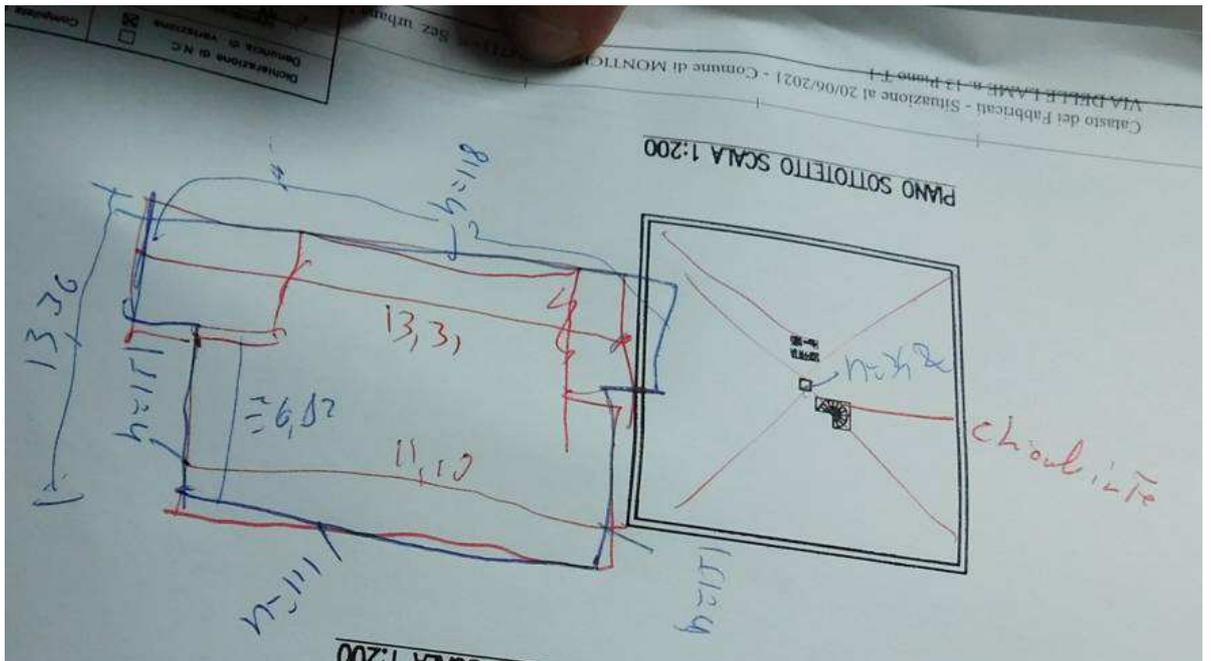
A2) Catasto fabbricati NCT foglio 99, mapp. 150, sub. 5, cat. A/7, Classe 3, consistenza 8 vani, Dati di superficie: tot 185 mq, Totale escluse aree scoperte 174mq, rendita 764,36 euro;
Quota di proprietà: sig. Sebastiano Treccani = 1/1

N.B. il sub. 6 rappresenta B.C.N.C. (CORTE E VANO SCALA) AI SUB. 5 E 7.



Note ed osservazioni:

- La planimetria catastale del sottotetto (sub. 5) non corrisponde allo stato di fatto. In particolare la planimetria è di forma rettangolare, lo stato di fatto presenta forma a due rettangoli uniti (forma a T).



Planimetria stato di fatto (rilievo eseguito) – planimetria catastale

- Non sono rappresentati né in mappa catastale né sono presenti le planimetrie di alcuni manufatti quali locale deposito esterno, tettoie, ecc. queste (ved. oltre) edificate senza regolari permessi autorizzativi.

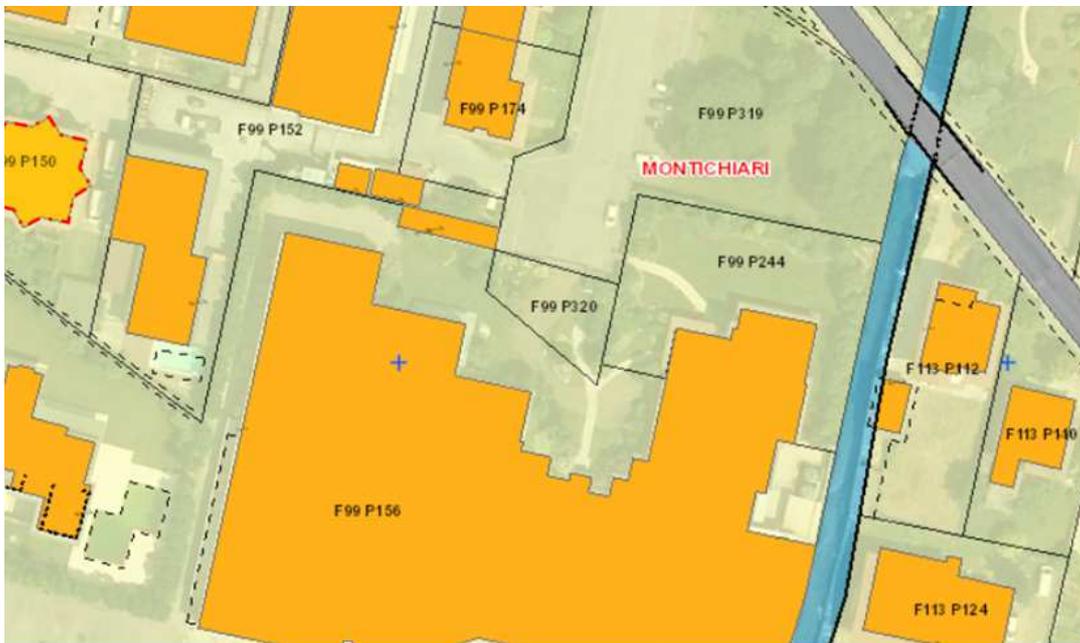
Si necessita di aggiornamento catastale.

B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani

B1) Catasto terreni NCT foglio 99, mapp. 320, Superficie 230 mq, Semin. Irrg, classe 2, Reddito Dominicale 1,31 euro, agrario 1,60 euro.

Quota di proprietà:

41/500.



3 Descrizione immobili, Pratiche edilizie, strumenti urbanistici, calcolo superfici commerciali e giudizio di stima:

3.1 A) Immobili siti nel Comune di Montichiari Immobili in via Delle Lame n. 13 (appartamento e deposito).

Gli immobili sono catastalmente identificati al catasto Fabbricati, foglio 99, mappale 150, sub. 5 e 7.

Descrizione immobili:



- **Abuso autorimessa, pensiline, tramezze, 2p casa, ecc.**

Trattasi di un edificio isolato (villa singola) sito in via Delle Lame n. 13, in posizione periferica rispetto al centro storico del paese.

L'edificio è accessibile dalla via pubblica (via delle Lame) attraverso cancelli pedonali e carraio che immettono nell'area cortiliva perimetrale. Questa in parte asfaltata ed in parte a verde con presenza di alberi. Il perimetro dell'area cortiliva (lotto) è delimitato da recinzione costituita in parte da muri, da muretti sormontati da recinzione metallica e/o da pannelli prefabbricati e, verso est, dalle facciate dell'immobile confinante.

L'edificio presenta pianta pressoché rettangolare con sporgenze triangolari su tre lati. Esso è strutturalmente costituito, sostanzialmente, da pilastri e travi in calcestruzzo gettate in opera e da solai in laterocemento. La copertura è a quattro falde.

L'edificio si compone di tre piani fuori terra.

Il piano terra (sub. 7) è costituito da un ampio locale ad uso deposito, dalla lavanderia, dal bagno e dal portico esterno.

Sono presenti aperture-finestre. Le pareti sono intonacate, l'impiantistica elettrica è pressoché sotto traccia. I corpi illuminanti sono tipici dei locali deposito.

L'altezza interna è pari a circa 3,4m.

Ai piani superiori si accede attraverso le scale a chiocciola interne o attraverso le scale esterne.

Esso è composto da più locali, bagni, ecc. oltre che da corridoi di distribuzione e balcone.

La pavimentazione è in piastrelle, in parquet e/o in moquette.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

L'impiantistica elettrica ed idraulica è sottotraccia. E' presente un camino nella stanza nord.

Le finestre sono dotate di monovetro.

La caldaia (generatore di calore) comune a tutto l'edificio è posta al piano terra (bagno).

Al piano sottotetto si accede dalle scale a chiocciola interne.

Esso è costituito da un'unica stanza.

Esso presenta altezza interna al colmo pari a circa 3.4m ed alle imposte pari a circa 1.5m.

Presenta pavimentazione in piastrelle e pareti pitturate.

Non è presente l'impianto idraulico.

Esternamente è presente una gronda lato ovest costituita da travetti lignei a sbalzo dalla facciata dell'edificio. Si segnala che tali travetti presentano rotazioni che denotano una precarietà statica che necessita di soluzione di rinforzo. Come meglio evidenziato oltre tale manufatto è stato edificato senza permessi edificatori (abuso edilizio).

Si segnala che le scale esterne di accesso presentano alcune disconnessioni nelle finiture (pavimenti, correnti, intonaci, ecc.) che necessitano di sistemazione. Si segnala la presenza di microinfiltrazioni.

Nell'area cortiliva nella zona nord-ovest è presente un manufatto di dimensioni pari a circa 6.5mx5.15m di altezza pari a circa 2.34, a ridosso del confine con proprietà terzi. Come meglio evidenziato oltre tale manufatto è stato edificato senza permessi edificatori (abuso edilizio).

E' presente un pergolato ligneo a ridosso dell'edificio in oggetto in posizione ovest.

3.1.2 Autorizzazioni edilizie.

Il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Montichiari.

Si riportano i titoli abilitativi che è stato possibile reperire presso il Comune di Montichiari

- Domanda di concessione edilizia del 29/08/1977 n. 8389 pratica edilizia X-9.
Oggetto della richiesta è "nuova costruzione deposito con abitazione e capannone". Trattasi di comanda per edificazione immobili oggetto di stima e capannone limitrofo (ad oggi alienato dalla proprietà);
- Concessione ad eseguire opere edilizie o urbanistiche N. 253/77 registro concessione n.

1977.

Trattasi di rilascio di concessione relativa alla domanda del 29/08/1977 n. 8389.

- Dichiarazione di fine lavori del 22/02/1982 prot. n. 2925.
- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 2925 relativa alla concessione n. 253/77
Relativo al capannone (non oggetto della presente stima);
- Richiesta di agibilità n. 2926 cat X-9 del 22/08/1982 relativa alla L.d.C. n. 253/77 inerente la
"costruzione nuova casa civile" in via delle Lame;
E' presente il collaudo statico delle strutture.
- Autorizzazione all'abitabilità del 16 maggio 1983 rilasciata dal Comune di Montichiari.

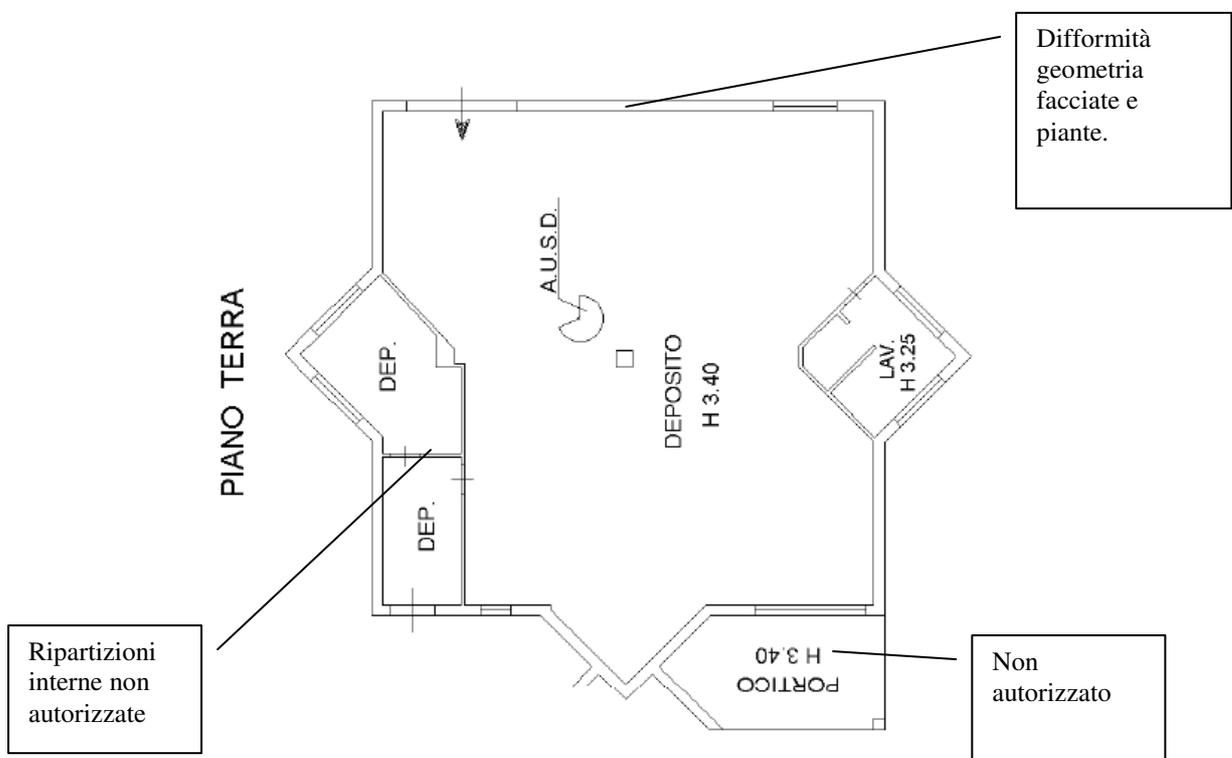
Difformità urbanistiche riscontrate.

Dall'analisi della documentazione Comunale (planimetrie, prospetti, ecc. di progetto) e dal confronto con lo stato di fatto è emerso che sono presenti difformità urbanistiche.

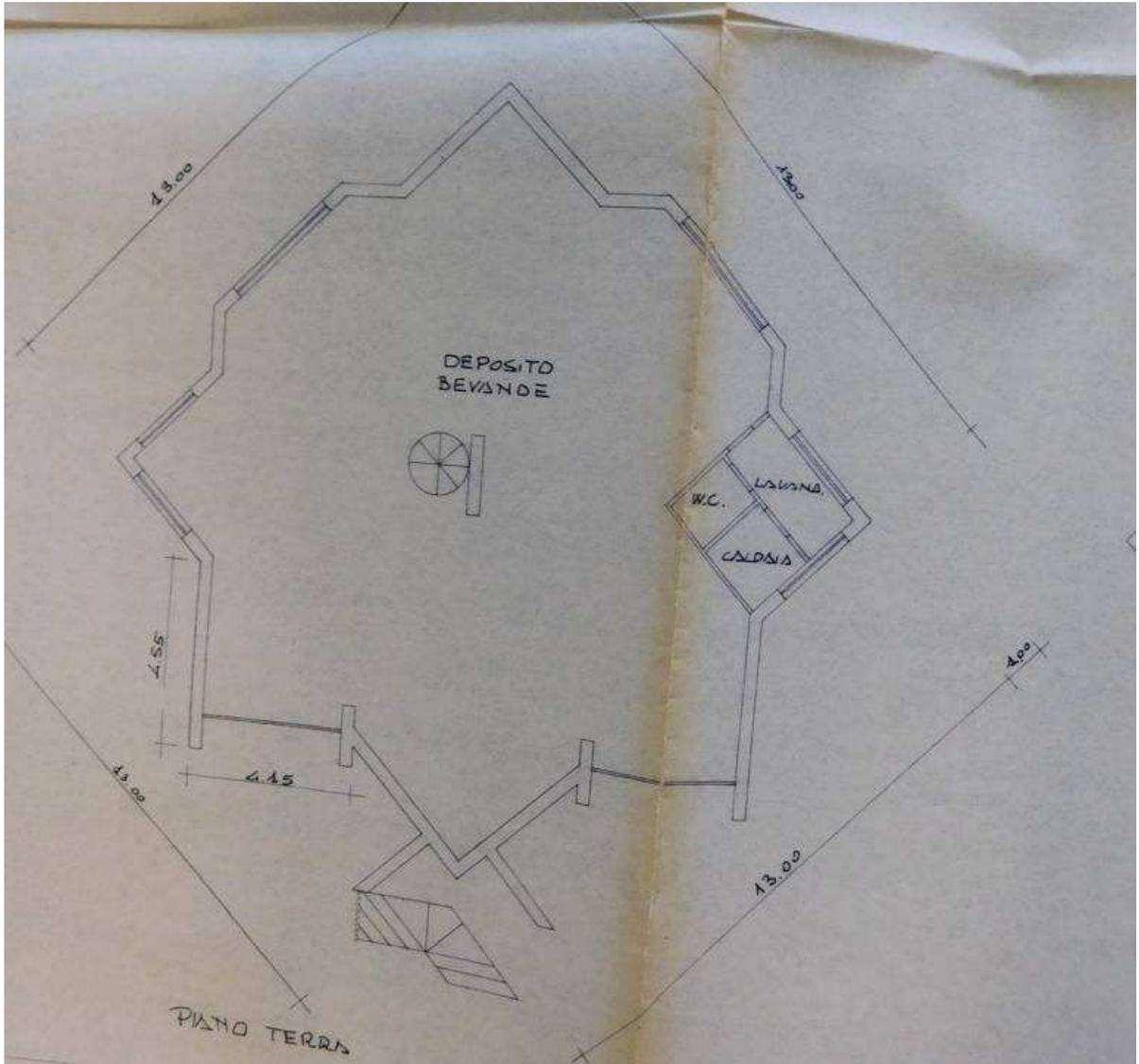
In particolare:

- Presenza di gronde lignee lato ovest edificio in oggetto. Tale manufatto non è stato edificato tramite regolari permessi comunali;
- Presenza di manufatto nell'area cortiliva nella zona nord-ovest è presente un manufatto di dimensioni pari a circa 6.5mx5.15m di altezza pari a circa 2.34, a ridosso del confine con proprietà terzi. Tale manufatto non è stato edificato tramite regolari permessi comunali;
- Presenza tramezze di ripartizione locali interni a piano terra. Tali manufatti non sono stati edificati tramite regolari permessi comunali;
- Differente geometria in pianta piano terra. Il lato est (facciata) e porzione dei lati nord e sud dell'edificio sono stati edificati, sostanzialmente, con facciata rettilinea continua. Il progetto autorizzato prevedeva sporgenza triangolare (lato nord) e inclinazioni pareti lati nord e sud. Tale geometria, comprese aperture, è difforme rispetto a quanto autorizzato dai permessi comunali rilasciati;

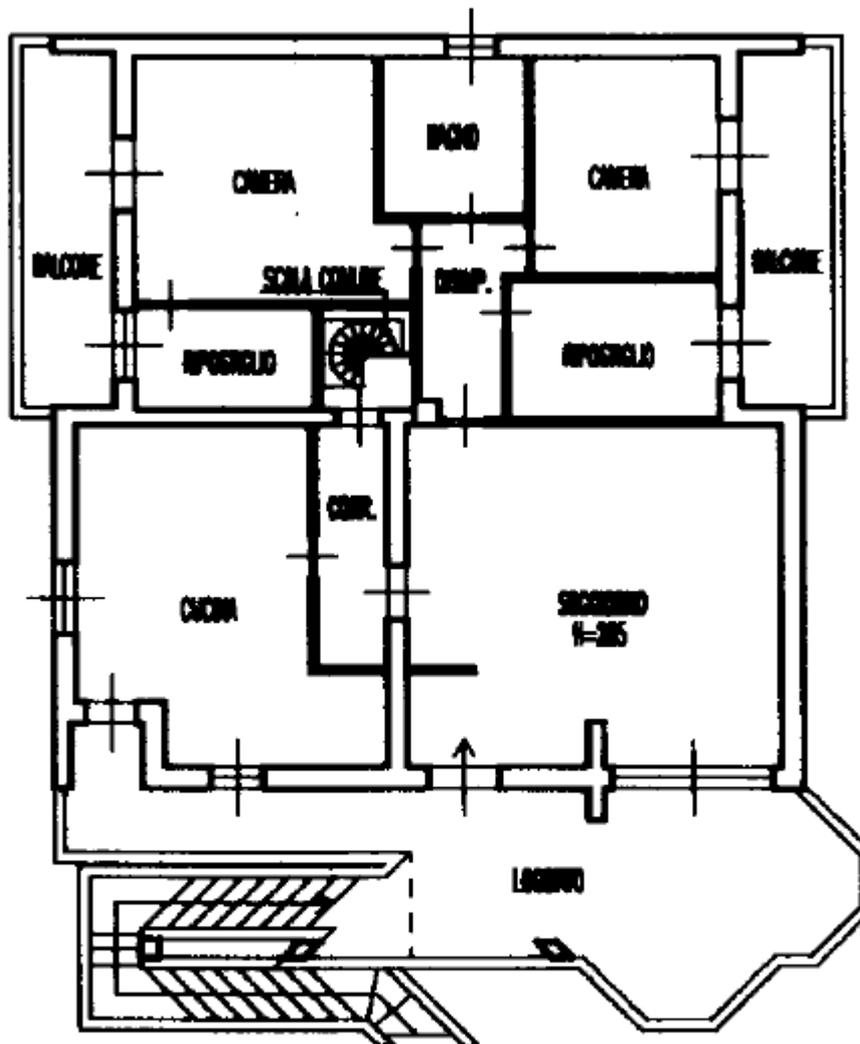
- Presenza di portico est esterno a ridosso edificio. Tale manufatto non è stato edificato tramite regolari permessi comunali;
- Presenza tramezze di ripartizione locali interni a piano primo. Tali manufatti non sono stati edificati tramite regolari permessi comunali;
- Differente geometria perimetrale sottotetto. Sostanzialmente la geometria autorizzata ha forma rettangolare. La geometria allo stato di fatto è una composizione di due rettangoli. Tale geometria è difforme rispetto a quanto autorizzato dai permessi comunali rilasciati;



Situazione stato di fatto



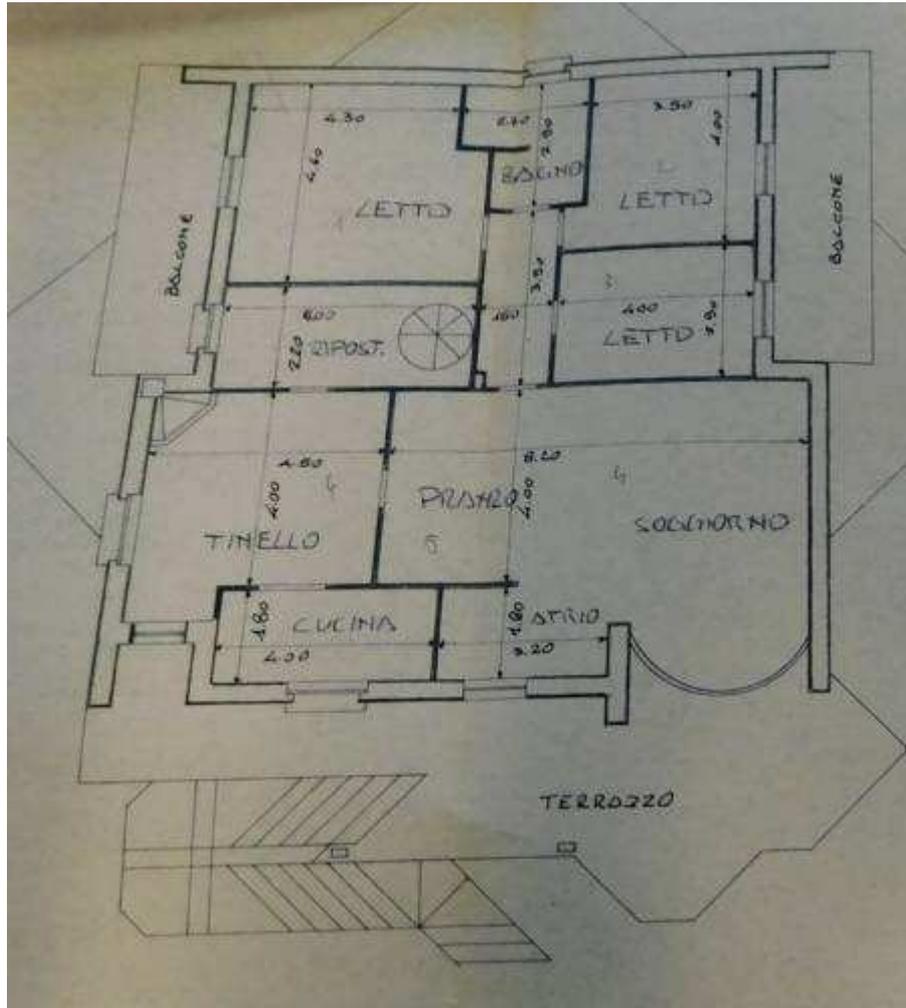
Situazione progetto autorizzato



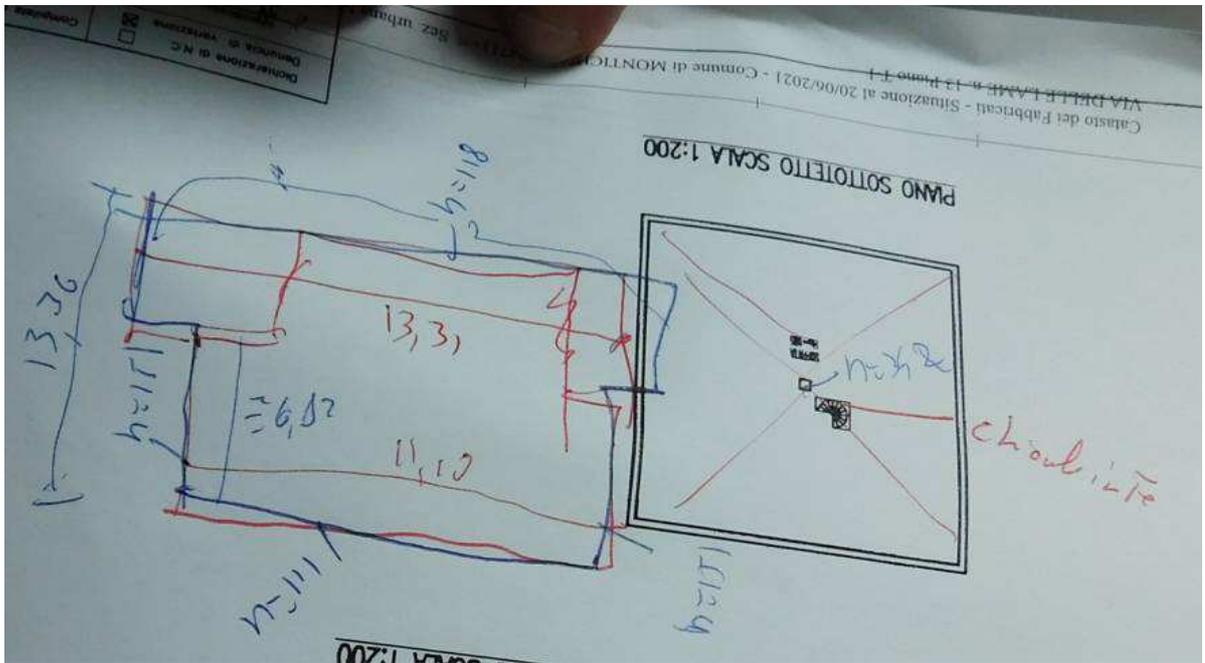
Ripartizioni
interne non
autorizzate

PIANO PRIMO SCALA 1:200

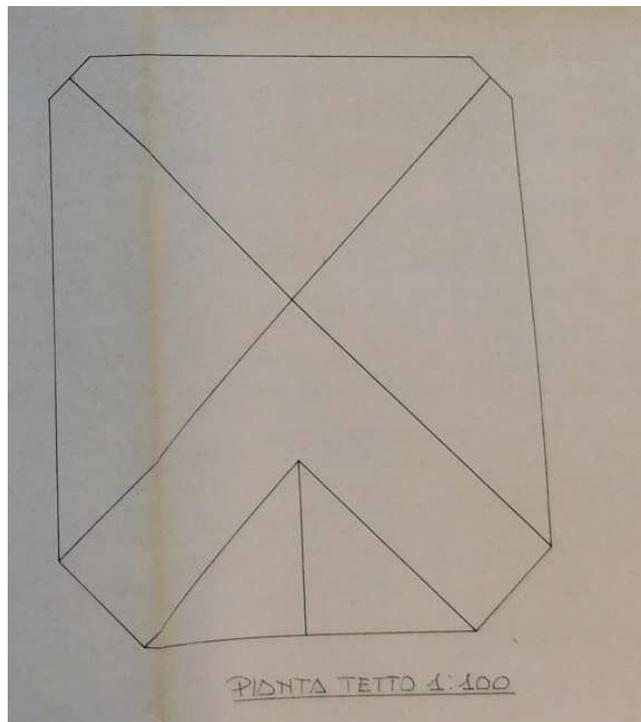
Stato di fatto



Situazione progetto autorizzato



Stato di fatto – pianta sottotetto



Situazione progetto autorizzato



Tettoia non autorizzata



Tettoia non autorizzata (cedimenti)



Manufatto esterno non autorizzato



Manufatto (pensilina) esterna non autorizzata

In seguito a delucidazioni con i tecnici comunali è emerso che le difformità possono essere sanate ad eccezione di:

- Manufatto esterno;
- Tettoia e portico: è incerto l'esito del rilascio della sanatoria in quanto si necessita del parere della commissione edilizia comunale.

Si stima che i costi per regolarizzare le difformità urbanistiche siano pari a circa 28'000 euro.

La stima economica degli immobili considera negli importi finali tali costi.

3.1.3 Certificazione energetica

Non sono state reperite le certificazioni energetiche.

3.1.4 Gravami

Oltre quelli riportati nel paragrafo ipoteche si segnala che l'appartamento è abitato

3.1.5 Giudizio di stima dell'immobile.

La stima è stata effettuata valutando le superfici commerciali.

Si sono calcolate e valutate le superfici citate, anche in base al rilievo di massima effettuato dal sottoscritto.

Le superfici riportate si riferiscono a quelle commerciali e non a quelle di fatto.

N.B. la stima economica tiene in considerazione l'area cortiliva e le spese per sanare gli abusi.

A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13 (un appartamento e deposito).

A1) Catasto fabbricati NCT foglio 99, mapp. 150, sub. 7, cat. C/2, Classe 2, consistenza 189 mq, Dati di superficie 206 mq, rendita 253,79 euro;

Quota di proprietà: = 1/1 .

Sub. 7:

Superficie catastale = 206 mq.

Coefficiente = 1

Totale superficie commerciale = 206 mq

Stima economica: $206 \times 500 = 103'000$ euro

A2) Catasto fabbricati NCT foglio 99, mapp. 150, sub. 5, cat. A/7, Classe 3, consistenza 8 vani, Dati di superficie: tot 185 mq, Totale escluse aree scoperte 174mq, rendita 764,36 euro;

Sub. 5:

Superficie catastale = 185 mq.

Coefficiente = 1

Totale superficie commerciale = 185 mq

Stima economica: $185 \times 900 = 166'500$ euro

Totale sub. 7 e sub. 5 = 103'000 + 166'500 = 269'500 euro

3.2 B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani

B1) Catasto terreni NCT foglio 99, mapp. 320, Superficie 230 mq, Semin. Irrg, classe 2, Reddito Dominicale 1,31 euro, agrario 1,60 euro.

Quota di proprietà: = 41/500.

L'immobile è catastalmente identificato al foglio 99 mapp. 320.

Descrizione immobili:



Trattasi di terreno all'interno di lotti già edificati.

Esso rappresenta porzioni di lotti di proprietà terzi.

Sostanzialmente trattasi di vialetti di ingresso, area cortiliva, ecc. in lotti di proprietà terzi.



Il terreno è suddiviso e delimitato da recinzioni di confine dei lotti.

Esso non è direttamente accessibile bensì solamente attraverso cancelli, ingressi, e dall'area cortiliva di proprietà terzi.

Esso non è edificabile.

3.2.4 Gravami

Oltre quelli riportati nel paragrafo ipoteche si segnala che non è trascritta alcuna servitù di passaggio per accedere al terreno.

3.2.5 Giudizio di stima dell'immobile.

Al fine di attribuire la stima economica del terreno si considera questi come area cortiliva.

Superficie terreno = 230 mq

Valore terreno = $27 \times 230 = 6'210$ euro.

Quota proprietà sig. S. Treccani = $41/500 \times 6210 = 509,22$ euro.

Totale stima economica immobili B): per arrotondamento = 500,00 euro.

4 Conclusioni e giudizio riassuntivo di stima economica immobili.

Il sottoscritto ai fini estimativi si è avvalso della pubblicistica di settore, del listino dei valori degli immobili, dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, delle fonti in loco, da quotazioni riportate sui quotidiani e da indagini di mercato.

La stima è stata stesa in considerazione anche dei seguenti aspetti:

- per quello riportato nella seguente relazione;
- posizione e luogo di ubicazione degli immobili;
- caratteristiche costruttive e tipologiche degli immobili;
- anno di costruzione, dimensioni e contesto ambientale;
- viabilità e servizi, parcheggi ed area a verde;
- documentazione catastale;
- documentazione che è stato possibile reperire e qui allegata o citata;
- prescindendo da eventuali pesi ipotecari;
- considerando eventuali servitù riportate nella seguente relazione;
- eventuali parti comuni;
- problematiche urbanistiche;
- considerato il periodo di crisi che ha colpito anche l'edilizia;
- per quanto riportato nello specifico nella presente relazione

Nella propria stima economica il sottoscritto ha già considerato e conglobato i costi per eventuali regolarizzazioni comunali, difetti e vizi riscontrati, ecc.

Il sottoscritto, ing. Alessandro Poli, per quanto esposto stima i beni immobili oggetto di perizia in:

**A) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Immobili in via Delle Lame n. 13
(un appartamento e deposito).**

Totale sub. 7 e sub. 5 = 103'000 + 166'500 = 269'500 euro

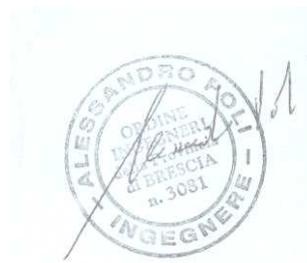
B) Immobili siti nel Comune di Montichiari. Terreno in Via Erculiani

Totale stima economica immobili B): per arrotondamento = 500,00 euro.

Totale stima immobili A) e B) = 269'500 + 500 = 270'000,00 euro
(duecentosettantamila/00

Brescia, 3. Settembre 2021.

ing. Alessandro Poli



Allegato A: relazione fotografica beni immobili.

























RISERVATO ALL'UFFICIO COMUNALE

DA RIEMPIRE A CURA DELL'INTERESSATO

Qualità del richiedente (i) **PROPRIETARIO**

Di proprietà: **Espropriata dall'ente proprietario, del comune o sindaco - Pendenza della Società Amministrativa - ecc.**

Con provvedimento del Sindaco di **Montichiari** in data **13/10/1977**

è stata rilasciata licenza di esecuzione delle opere edilizie di cui alla presente segnalazione, fissando i seguenti termini:

Per l'inizio delle opere **30/10/77**

Per l'ultimazione delle opere **31/8/1982**

Caratteristiche dell'opera:

Progetto n. **153/83... 207/232/216**

Indirizzo **V. S. S. S. n. 3103**

Allegato N. **4** nella scala **40** (Scala) E.U. 1 n.

IL SEGRETARIO COMUNALE

DA RIEMPIRE A CURA DELL'INTERESSATO

Località **MONTICHIARI** Mappe n. **153** fog. **30**

Via **LAME TRECCANI NOSTRE E MEDEGHINI D'EGLEA**

Indirizzo proprietario **MEDEGHINI D'EGLEA**

Genere **VIA S. CORRENZO - NOVACOLI DI MONTICHIARI**

Destinazione **CIVILE E COMMERCIALE**

Distretto **NUOVA**

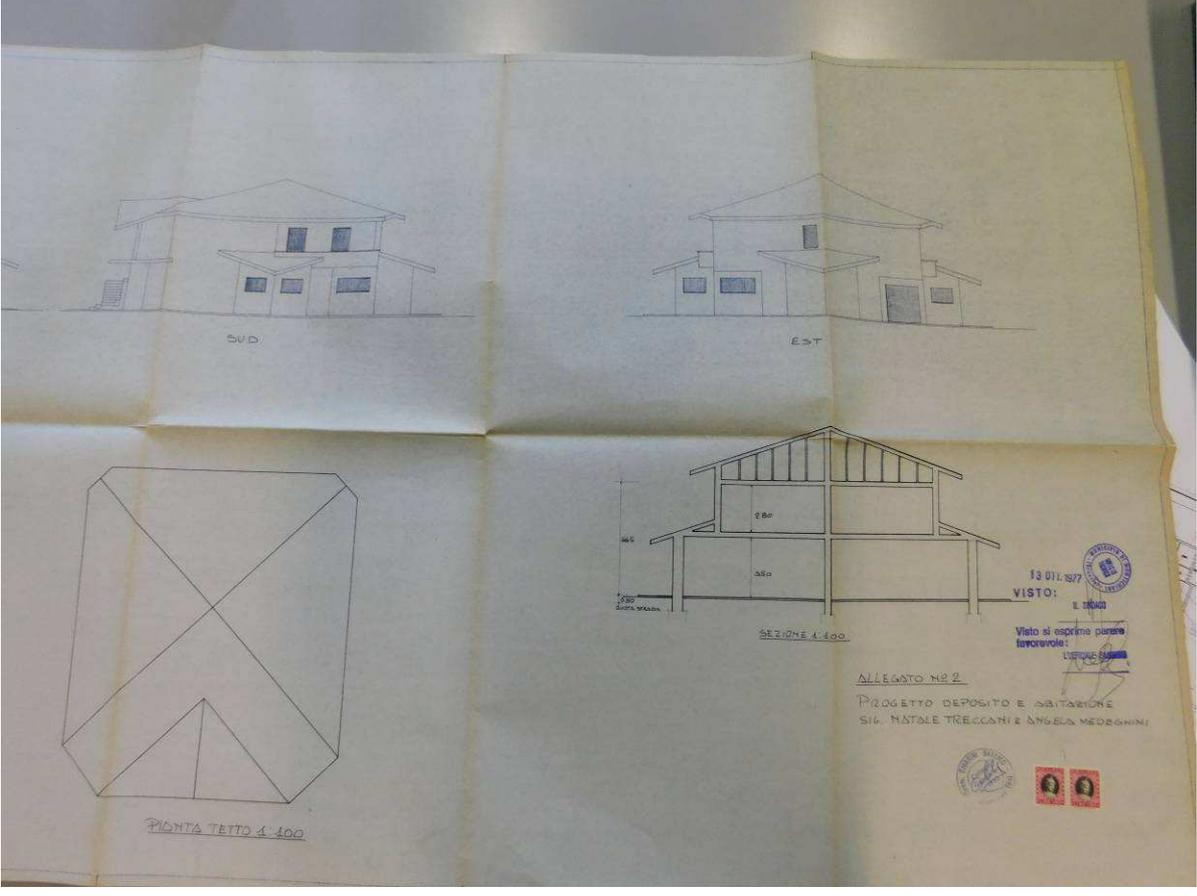
Comune **COMUNE DI MONTICHIARI** (Provincia di Brescia)

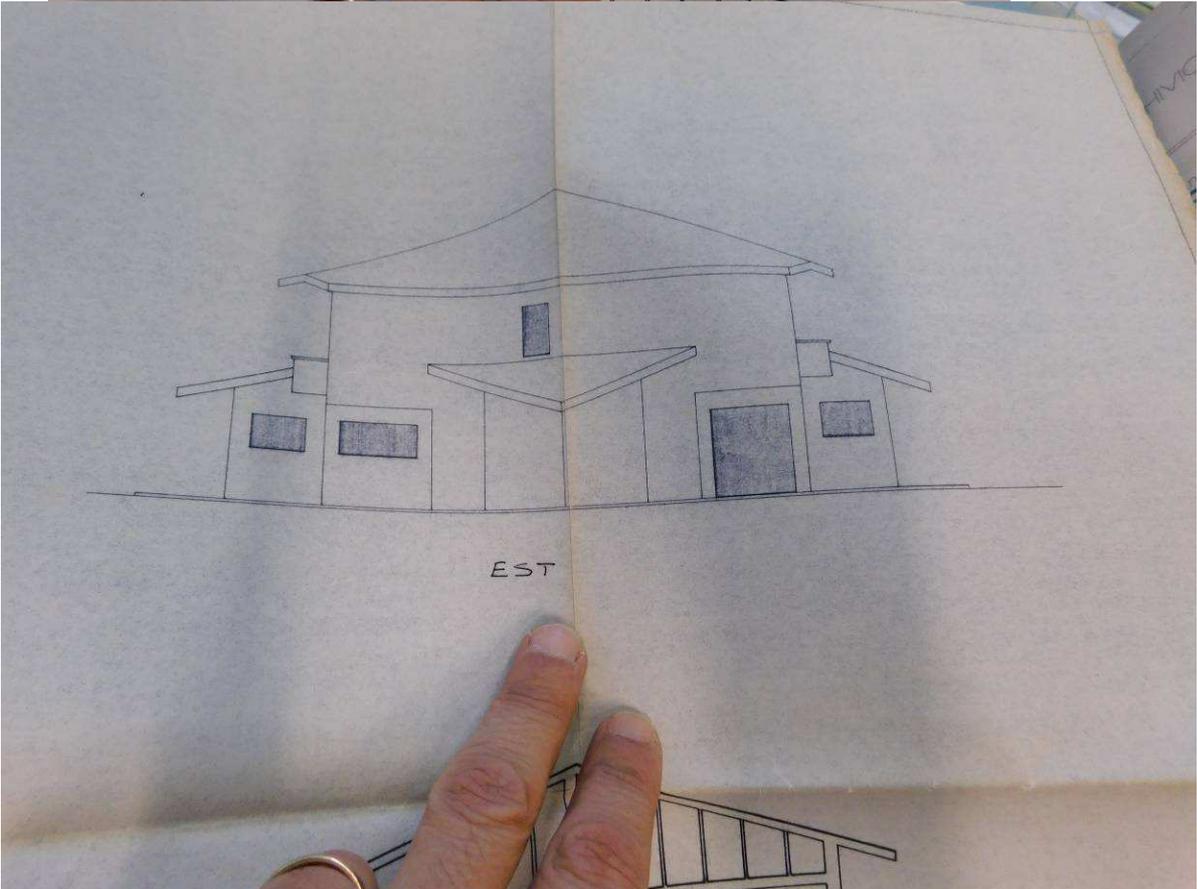
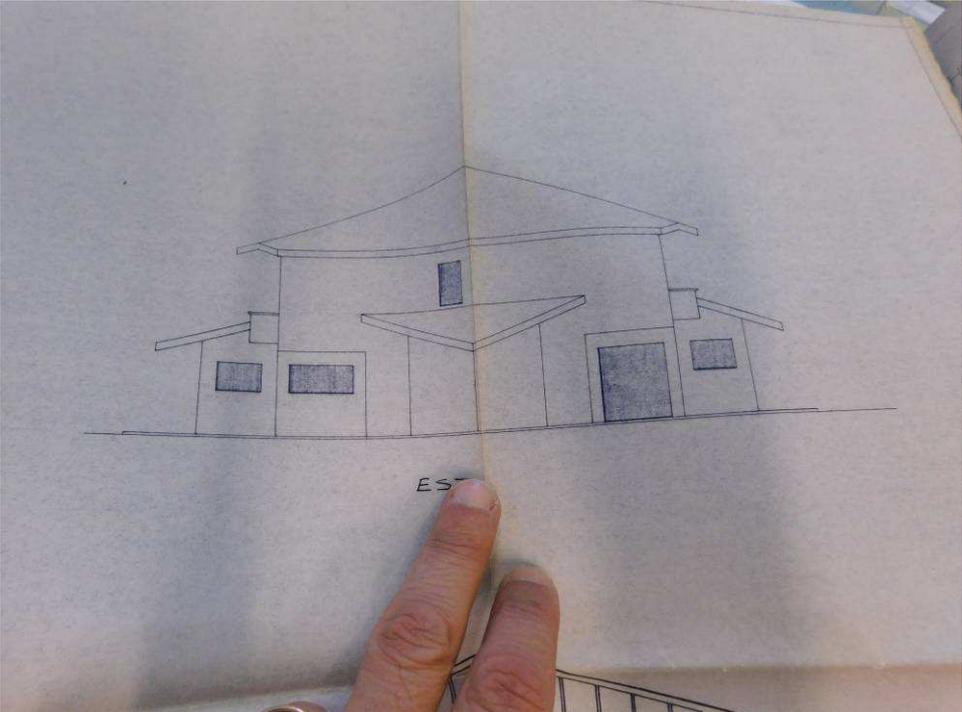
SEGNALAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

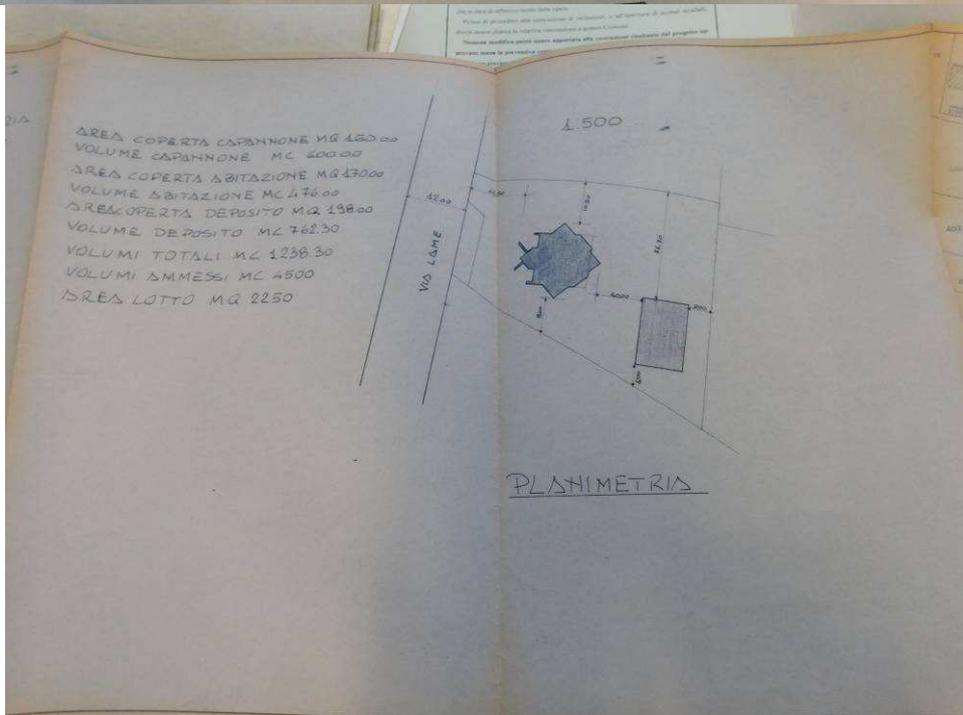
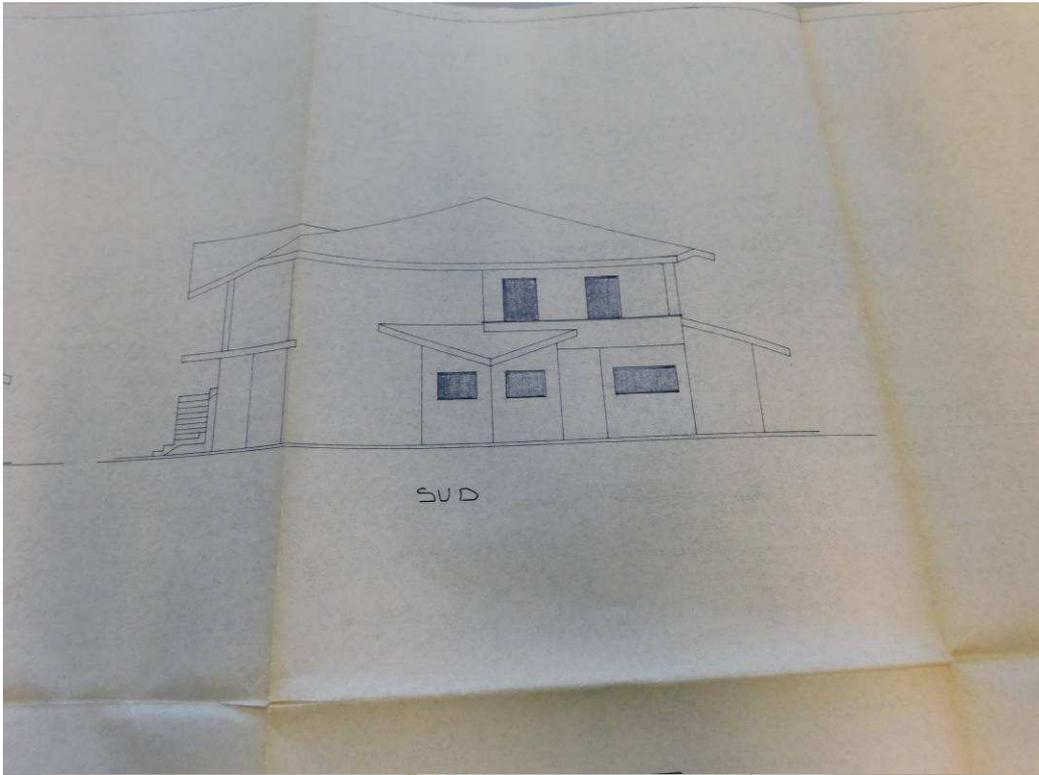
(Categorie dei lavori, della Forma n. 192 del 9 Agosto 1969)

Mod. 9/10/1977 n. 10

Stampa **COMA**





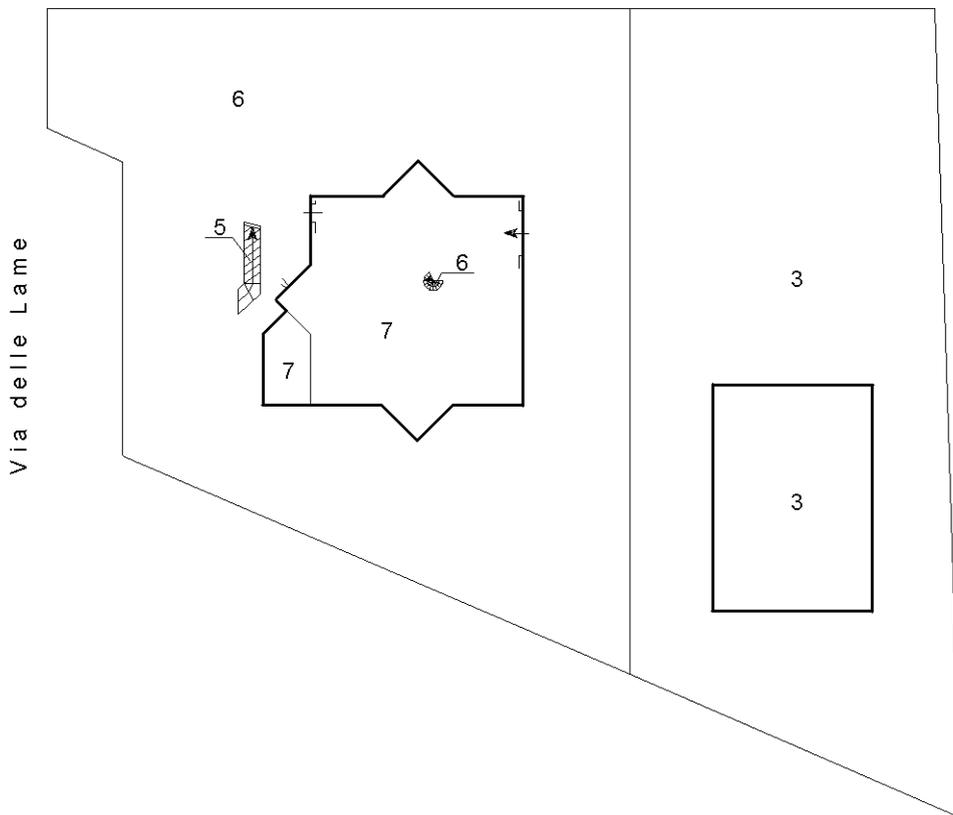


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

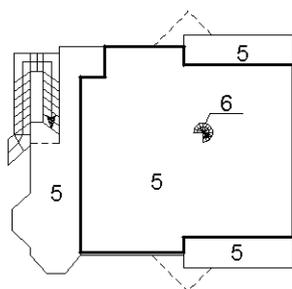
| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|--------------------------------|---------|
| Compilato da: Abate Dario | |
| Iscritto all'albo: Geometri | |
| Prov. Brescia | N. 4743 |

| | |
|---|------------------------------------|
| Comune di Montichiari | Protocollo n. BS0040200 del 201241 |
| Sezione: NCT Foglio: 99 Particella: 150 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |

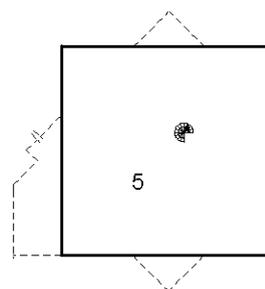
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Planimetria non attuale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------------|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Comune MONTICHIARI | Sezione NCT | Foglio 99 | Particella 150 | Tipo mappale 67757 | del: 28/03/2013 |
|-----------------------|----------------|--------------|-------------------|-----------------------|--------------------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|---|
| 1 | | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | | | | | | SOPPRESSO |
| 3 | | | | | | SOPPRESSO |
| 4 | | | | | | SOPPRESSO |
| 5 | via delle lame | 13 | T-1 | | | ABITAZIONE |
| 6 | via delle lame | 13 | T-1 | | | B.C.N.C. (CORTE E VANO SCALA) AI SUB. 5 E 7 |
| 7 | via delle lame | 13 | T | | | LOCALE DI DEPOSITO |

Visura telematica



N=5026900

E=1612500

1 Particella: 150

Scala originale: 1:1000

20-Giu-2021 11:52:16

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Protocollo pratica T12430/2021

Comune: MONTICHIARI

Foglio: 99

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0040200 del 17/02/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montichiari

Via Delle Lame

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 99
Particella: 150
Subalterno: 7

Compilata da:
Abate Dario

Iscritto all'albo:
Geometri

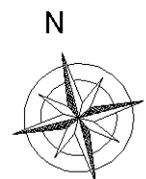
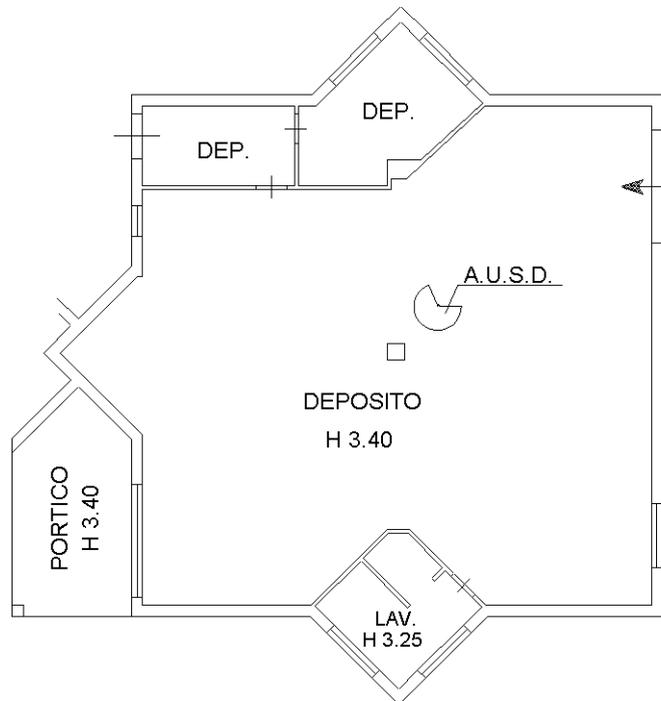
Prov. Brescia

N. 4743

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

scheda n. 1 Scala 1:200

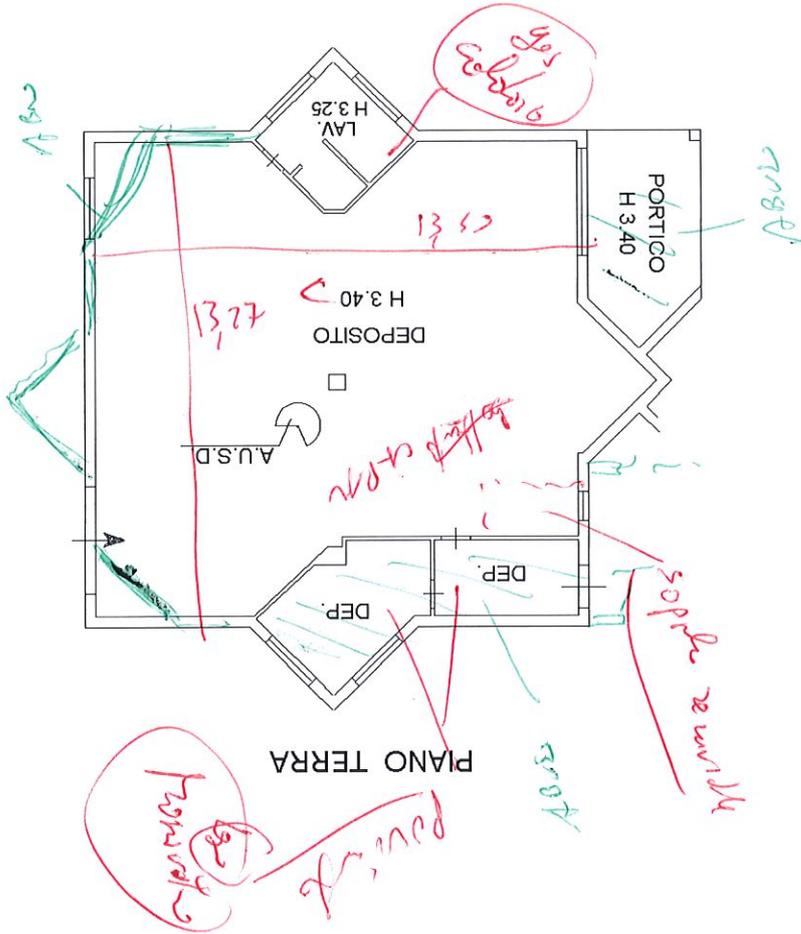
Dichiarazione protocollo n. BS0040200 del 17/02/2012

Planimetria di u.f.u. in Comune di Montichiari
Via Delle Lame

Identificativi Catastali:
Compiata da: Abate Dario
Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 150
Foglio: 99
Sezione: NCT

Subalterno: 7

Prov. Brescia N. 4743

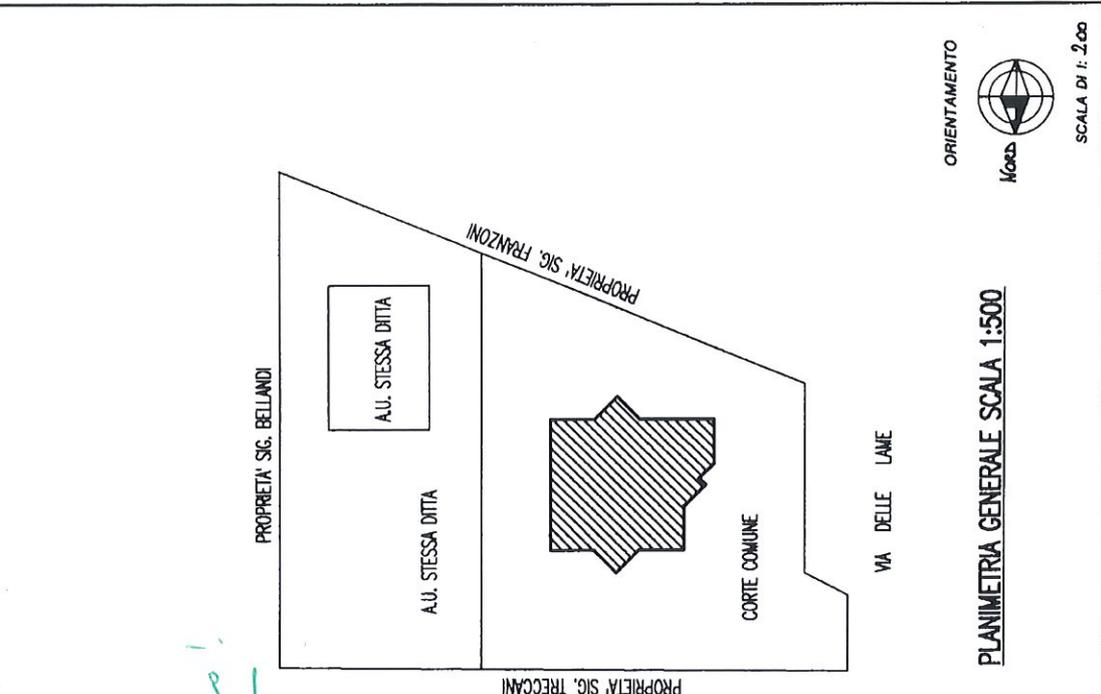


MOD. AN (CEU)
LIRE 300

INVERSAIRE € 50.000
DAL SECONDO PROP. N. 10702/04

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 13-4-1938, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONTICHIARI** via **DELLE LAME** civ. 13/15



ORIENTAMENTO
Moes

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:500

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

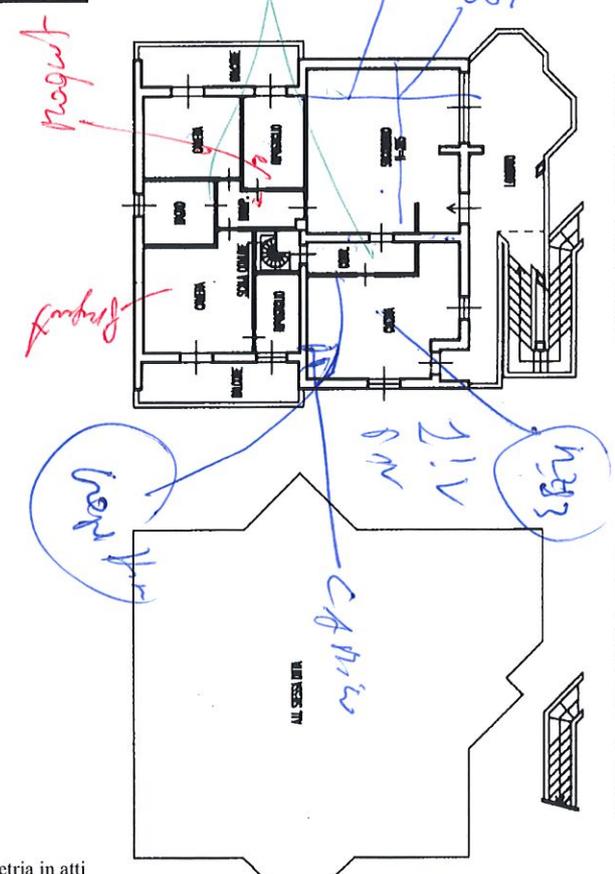
Completata dal **GEOMETRA**
(Titolo, cognome e nome)
BELLINI VAJNO

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **BRESCIA** n. **5324**

Firma **M. S. Bellini Vajno**

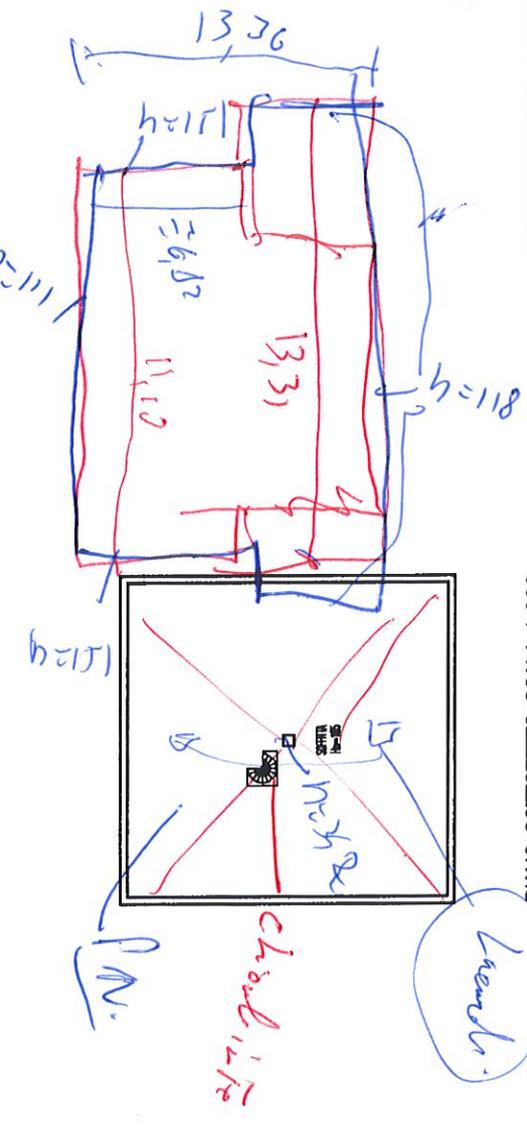
Identificativi catastali
F. **150** u. **1004/1**
NCT n. **99** - particella **150**

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione



PIANO PRIMO SCALA 1:200

PIANO TERRA SCALA 1:200



PIANO SOTTOTETTO SCALA 1:200

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/06/2021 - Comune di MONTICHIARI(0471) - < Sez. urbana NCT n. 99 - particella 150 - VIA DELLE LAME n. 13 Piano T.1

16842

10702/04

13/15