

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1040/2019

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

G.E.: Dott. Pernigotto Alessandro

Perito esperto: Arch. Clara Belleri

PREMESSA

(Allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 25.03.2019 quale perito esperto, accettava formalmente l'incarico in data 09.04.2019 di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Sarezzo (BS), come meglio di seguito identificate. Successivamente, in data 29.08.2019 depositava l'istanza di richiesta di proroga di giorni 45, al fine di terminare la ricerca della documentazione necessaria ad espletare l'incarico assunto. Al momento del sopralluogo presso i beni pignorati non è stato possibile accedere alla proprietà per l'assenza dell'esecutata,

nonostante fosse stata avvertita via posta con R/R. Pertanto, allo scadere dei termini della proroga concessa, si è reso necessario richiedere un'ulteriore proroga di giorni 45 al fine di ricontattare la sig. omissis per svolgere il necessario sopralluogo.

In seguito al sopralluogo presso i beni pignorati, sono emerse delle incongruità tra lo stato dei luoghi e le concessioni edilizie rilasciate dall'ufficio tecnico del comune di Sarezzo. Per questo motivo e per comprendere la portata degli abusi edilizi è stato indispensabile effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici competenti e ulteriori misurazioni presso i luoghi oggetto di pignoramento, richiedendo un'ulteriore proroga nel deposito della relazione peritale.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma CPC è completa.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Planimetrie catastali allegate alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è ubicata nel comune Sarezzo (BS), in via San Rocco n.6, strada privata a basso scorrimento, in zona periferica rispetto al centro storico del comune, caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale.

Trattasi di una porzione di una costruzione bifamiliare edificata negli anni '90, che si sviluppa su due livelli fuori terra e un livello interrato occupato da cantine e garage. L'unità immobiliare oggetto di perizia di proprietà Omissis occupa la porzione di destra del fabbricato; ha zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo e un piano interrato con taverna, cantine e servizi. Due delle tre autorimesse interrate (sub.5,6) occupano un altro corpo adiacente con accesso unicamente carraio, mentre la terza (sub.4) è ubicata nel corpo del fabbricato e accessibile anche dalla taverna al piano seminterrato.

La superficie commerciale lorda dell'unità abitativa (sub.3), comprendente il piano terra e il primo, misura circa 157 mq, il piano seminterrato composto da taverna, cantina e zone di servizio misura circa 88 mq, le tre autorimesse di proprietà (sub.4,5,6) misurano rispettivamente 15 mq, 26 mq, 31 mq circa. Appartengono alla proprietà anche due aree urbane, il sub.8 consistente nella corte sul retro dell'edificio con scale di accesso su via I Maggio, il sub.10 consistente in spazio di manovra al livello seminterrato davanti ai garage e il sub. 9, lastrico solare, sovrastante i garage.

L'accesso all'alloggio avviene dal vialetto che attraversa il giardino comune e distribuisce le due unità abitative, da via San Rocco al civico 6.

Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio – residenziale di qualità medio-alta, evidenziando una tipologia architettonica degli anni '90. L'intero fabbricato costruttivamente è stato realizzato con struttura a setti con falde inclinate in coppi, con facciata intonacata e porzioni di rivestimento in pietra, aperture con

oscuramenti esterni con tapparelle in pvc.

L'appartamento è del tutto conforme alla planimetria catastale.

E'composto da un'ampia zona giorno con funzione di pranzo, ingresso e soggiorno, un'ampia cucina, un bagno con doccia e un ripostiglio, disimpegnati dall'antibagno. Al piano primo il vano scala conduce alla zona notte e, al piano seminterrato, alla taverna e ai locali di servizio.

La zona notte si compone di tre camere da letto, di cui due matrimoniali con balcone e una singola, due bagni, uno con doccia, l'altro di maggiori dimensioni con vasca idromassaggio angolare. Il piano seminterrato si compone di un ampio ambiente con funzione di taverna, e altri locali di servizio: lavanderia, locale caldaia e cantina.

Le finestre hanno infissi in legno di colore marrone con vetrocamera, porte interne in legno, pavimenti in ceramica su tutta la superficie ad eccezione delle camere da letto in parquet, pavimenti e rivestimenti in ceramica in bagno, caloriferi in alluminio in tutti gli ambienti, pareti interne intonacate al civile. L'appartamento è dotato di normali impianti tecnologici: di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda con caldaia autonoma, elettrico del tipo sottotraccia, ed idrico-sanitario, con elementi ordinari.

Dal punto di vista manutentivo l'alloggio si presenta in buone condizioni di conservazione e non necessita di alcun intervento di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

L'edificio è ben isolato e coibentato, quindi non mostra problemi di muffe o infiltrazioni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto sono così censiti nel Catasto Fabbricati:

- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.3**, Via San Rocco n.6, p.T-S1, Cat. A/2, classe 3, vani 9, sup.224 mq, R.C. € 697,22;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.4**, Via San Rocco n. S/N, p. S1, Cat. C/6, classe 2, sup.15 mq, R.C. € 68,17;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.5**, Via San Rocco n. S/N, p.S1, Cat. C/6, classe 1, sup.26 mq, R.C. € 100,71;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.6**, Via San Rocco n. S/N, p.T-S1, Cat. C/6, classe 1, sup.31 mq, R.C. € 120,08;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.8**, Via San Rocco n.6, p.T, Cat. Area Urbana, sup.112 mq;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.9**, Via San Rocco n.6, p.T, Lastrico Solare, sup.101 mq;
- Sez. Urbana NCT, **Foglio 14, mapp. 159, sub.10**, Via San Rocco n.6, p.T, Area Urbana, sup.54 mq.

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

- a Nord ed Est lastrico solare (sub.9) e corte (sub.8) stessa proprietà e oltre via I Maggio, a Sud corte comune (sub.7), a Ovest altra unità immobiliare (altra porzione di bifamiliare) stesso mappale (sub.1).

C) IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(allegati alla lettera D)

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue:

Anteriormente ad un ventennio l'unità immobiliare in oggetto era di proprietà di:

- **Omissis** nata a Gardone Val Trompia Omissis e **Omissis** nata a Gardone Val Trompia il Omissis, nella quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno;
- con atto di divisione in data 23.01.1998 n. 94268 rep. Notaio Piardi, trascritto a Brescia il 04.02.1998 ai numeri 3103/2310, gli immobili al mapp.159 ai sub.3, 4,5 vengono assegnati in proprietà esclusiva a **Omissis**;
- in forza di atto di compravendita in data 17.05.2013, n.217/120 di rep. Notaio Pittiani, trascritta a Brescia il 17.05.2013, ai nn.16990/11923 il mapp.159 sub.6 passava in proprietà a **Omissis**.
- in forza di atto di compravendita in data 31.01.1995, n.75843 di rep. Notaio Piardi, trascritta a Brescia il 22.02.1995, ai nn.4974/3468 e atto di divisione in data 07.05.2013 n.217/120 di rep. Notaio Pittiani trascritto a Brescia in data 17.05.2013 ai nn.16991/11924 i mapp.159 ai sub.8,9,10, passavano in proprietà a **Omissis**.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che la proprietà, sita nel Comune di Sarezzo oggetto della presente perizia, presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 09.06.2016 ai nn.22591/3855 a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA”, Soc. Coop. con sede a Brescia.

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento immobiliare**, trascritto a Brescia in data 17.12.2018 ai nn.55674/35232, Tribunale di Brescia, a favore di “BANCA DI CREDITO COOPERATIVA DI BRESCIA – soc. coop”.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

C) STATO DI POSSESSO

L'esecutata Omissis, come già sopra descritto, ha acquisito:

- 1) i mapp. **159 sub.3,4,5**, oggetto di pignoramento, in seguito a compravendita in data 31/01/1995 n.75843 rep. Notaio Piardi e successiva divisione in data 23.01.1998 n.94268 rep notaio Piardi e trascritta a Brescia in data 24.02.1998 ai nn.3103/2310;
- 2) i mapp. **159 sub.6** oggetto di pignoramento, in seguito a compravendita in data 07.05.2013 n.217/120 rep. Notaio Pittiani e trascritto a Brescia in data 17.05.2013 ai nn.16990/11923;
- 3) i mapp. **159 sub.8,9,10** oggetto di pignoramento, in seguito a compravendita in data 31.01.1995 n.75843 rep. Notaio Piardi

e trascritto a Brescia in data 22.02.1995 ai nn.4974/3468 e
atto di divisione in data 07.05.2013 n.217/120 di rep. Notaio
Pittiani trascritto a Brescia il 17.05.2013 ai nn.16991/11924.

Ciò anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 17.12.2018 ai
nn.55674/35232, Tribunale di Brescia.

2) Al momento del sopralluogo si è verificato che l'alloggio è
occupato dall'esecutata e dai familiari.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

- Per quanto concerne l'unità immobiliare si è considerato congruo,
applicare il valore medio di locazione del Listino della Borsa Immobiliare
di Brescia, (**3,00 €/mq x mese**) moltiplicandolo per il 100% della superficie
netta dell'alloggio al piano terra e primo e del 50% della superficie netta
degli ambienti di servizio al piano interrato, ma ridotta nella misura di circa
14,00 mq, superficie da conteggiare con i garage, per i motivi di seguito
esplicati.

Pertanto, il **valore locativo** della proprietà in oggetto presenta la seguente
quantificazione:

- Unità Imm. Sez. NCT Foglio14, mapp. 159

Piano primo e terra sub.3 - 100% Snp

mq 140 x 3,00 €/mq x mese = € x mese 423,00

Piano interrato 50% Snp

Mq 27,68 x 3,00 €/mq x mese = € x mese 83,00

Piano interrato garage sub.4, sub.5, sub.6 35% Snp

Mq 29,53 x 3,00 €/mq x mese = € x mese 88,60

Tot 595,00 €/mese

TOTALE VALORE LOCATIVO MENSILE: € x mese 595,00

TOTALE VALORE LOCATIVO ANNUALE: € x anno 7.140,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

(Allegati alla lettera E)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti le proprietà site nel Comune di Sarezzo contenuti nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 21/06/2013, si evince che il mappale su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto é classificato nel modo seguente:

- Zona B3 "Edilizia residenziale consolidata con tipologia prevalentemente unifamiliare e a schiera" (art.34 delle NA):

In tale ambito sono comprese le aree occupate prevalentemente da strutture di edilizia residenziale monofamiliari con altezza per la maggior parte a due piani. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria. La destinazione principale è residenziale e sono ammesse anche destinazioni complementari, quali attività commerciali di vicinato,

servizi pubblici, attività di ristoro e ricezione.

Nel caso specifico tutte le indicazioni previste dall'Art.34 delle NTA, relativo a tale zona, non interessano più l'unità abitativa in questione, trattandosi di un fabbricato residenziale già edificato e completo da tempo.

PRATICHE EDILIZIE

(Allegati alla lettera F)

In seguito ad approfondite e ripetute ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sarezzo si sono reperite le seguenti Pratiche Edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di perizia:

- **C.E. n.3926/A del 13/05/1993**- di prot. n.6617 per la realizzazione ex novo di villa bifamiliare, rilasciata a Omissis e in seguito volturata a Omissis e Omissis in data 02/06/1995;
- **C.E n.3926/B del 03/08/1995 – di prot.9586**, per la formazione di autorimessa e modifica di tavolati interni al piano interrato, rilasciata a Omissis e Omissis;
- **C.E n.3926/C del 09/01/1996 - di prot.454 , in variante** per modifica sottotetto e ampliamento bagni;
- **C.E n.3926/C del 03/08/1997 - di prot.4188, in variante** per realizzazione cavedio interrato e spostamento tramezze interne al piano interrato;
- **C.E n.3926/D del 30/04/1996 - di prot.5642, in variante** per realizzazione cantina al piano interrato.

Dalla ricerca presso il Comune di Sarezzo non è emersa l'autorizzazione all'agibilità.

Da approfondite analisi della documentazione reperita, in seguito alle verifiche presso i luoghi e in seguito ai ripetuti incontri con l'ufficio tecnico del comune di Sarezzo, come specificato nelle Premesse, è emerso che:

- l'unità immobiliare oggetto di perizia ha destinazione compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale.
- è conforme alle planimetrie catastali
- non è conforme alle concessioni amministrative rilasciate, come di seguito meglio precisato;
- è priva del certificato di abitabilità.

DIFFORMITA'

Le principali difformità emerse dal confronto tra gli elaborati grafici annessi alle autorizzazioni rilasciate e lo stato di fatto sono le seguenti:

1. Aggiunta di due ambienti di servizio al piano seminterrato in prosecuzione della cantina, ricavati nel cavedio del lato est, per una superficie commerciale lorda di circa 14,50 mq;
2. Altezze interne ad ogni piano superiori a quelle concesse dalla C.E., in particolare al piano interrato l'altezza è di 2,94 m invece che 2,50 m, ai piani terra e primo 2,80 m invece che 2,70 m;
3. riduzione della superficie del garage al piano seminterrato nel corpo di fabbrica, pari a circa 14 mq a favore della taverna;
4. manca del certificato di abitabilità.

In seguito alle misurazioni effettuate presso la proprietà, si è verificato che le altezze interne, difformi alle autorizzazioni rilasciate (punto 2), non hanno modificato l'altezza totale del fabbricato, con conseguente aumento della

volumetria, ma sono state ridistribuite al suo interno. Tuttavia vanno comunque ricondotte alla metratura autorizzata. La sistemazione di tale problematica può effettuarsi tramite l'abbassamento delle quote applicando una controsoffittatura, in modo da portare l'altezza del seminterrato a 2,50 m, con un abbassamento di 44 cm circa, e l'altezza dei piani terra e primo a 2,70, con un abbassamento di 10 cm circa.

La difformità più grave consiste nella superficie a parcheggio (punto 3), inferiore a quanto concesso dalla CE e quindi non sufficiente in rapporto al costruito. Infatti nonostante la sig.omissis sia ora proprietaria di ben tre posti auto per il proprio alloggio, il titolo autorizzativo era stato rilasciato conteggiando tutto l'edificio bifamiliare. Avendo l'esecutata ridotto la superficie del garage nel corpo dell'edificio, aumentando la superficie della taverna, ha di fatto diminuito la superficie a parcheggio del complesso intero, che risulta quindi insufficiente. L'unica possibile soluzione consiste nel ripristino della superficie a parcheggio, abbattendo il muro divisorio tra taverna e garage (sub.4). Tale modifica dovrà essere regolarizzata anche catastalmente.

L'abuso relativo alla costruzione di due ambienti seminterrati può essere, invece, regolarizzato presentando all'ufficio tecnico un permesso in sanatoria.

Il certificato di abitabilità potrà essere ottenuto tramite la presentazione dei relativi elaborati e il pagamento delle sanzioni.

Tutte le difformità riscontrate e le relative possibilità di regolarizzazione sono state discusse e condivise con l'ufficio tecnico del Comune di Sarezzo.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1) Non è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.
- 2) Il bene “non è comodamente divisibile” in quanto la sua divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni.

G) VALORE DEL BENE

PREMESSA

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L'unità immobiliare è collocata in una via privata di una zona periferica del comune di Sarezzo a destinazione prevalentemente residenziale e facilmente accessibile dalla viabilità esistente.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è in buone condizioni manutentive e non necessita di alcun intervento, non presenta problemi di coibentazione o di infiltrazioni, è gradevole dal punto di vista formale e ben inserito nel contesto circostante. Tutte le caratteristiche appetibili sul mercato immobiliare.

Tuttavia gli abusi edilizi sopra descritti comporteranno all'acquirente alcune spese necessarie a sanarli. Pertanto, si ritiene corretto conteggiare il valore dei costi necessari a sanare che andranno a gravare sull'acquirente e quindi sono da decurtare al valore di stima della proprietà.

COSTI DA DECURTARE

Si ritiene che i costi che graveranno sull'acquirente sono i seguenti:

Per difformità edilizie sanabili e agibilità:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria per formazione di due ambienti al piano seminterrato, pagamento della sanzione, degli oneri, dei diritti segreteria, accertamenti tecnici e pratiche necessarie per ottenere la abitabilità del bene: ca 5.000,00 Euro

Per difformità che impongono opere murarie:

Demolizione del muro divisorio per il ripristino del garage;
ca 1.000,00 Euro

Controsoffittatura di tre piani:
ca 7.000,00 Euro

Totale circa 13.000,00 Euro

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto eseguire la seguente valutazione delle proprietà oggetto di stima:

- si è considerato congruo applicare **il valore immobiliare medio** attribuito dal Listino immobiliare, nel comune di Sarezzo ad abitazioni civili di pari vetustà, **(1.500,00 €/mq circa)**, al valore così ricavato vanno decurtate le spese necessarie alla sanabilità del bene **(13.000 € circa)**.

Pertanto, il VALORE DI MERCATO ATTUALE della quota immobiliare della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- **Sez. NCT, Foglio 14, mapp. 159, sub.3**

Alloggio P.T., P.1 (100%SLP)

mq 157,00 x 1.500,00 €/mq = € 235.500,00

Taverna (diminuita nella superficie dell'abuso) e loc. servizio

P.S1 (50%SLP)

mq 32,00 x 1.500,00 €/mq = € 48.000,00

Sez. NCT, Foglio 14, mapp. 159 sub.4, sub.5, sub.6:

Autorimesse a corpo € 50.000,00

TOTALE € 333.500,00

A tale valore immobiliare vengono decurtati i costi per sanare le difformità edilizio urbanistiche.

Pertanto si calcola:

€ 333.500,00 - € 13.000,00 = € 320.500,00

TOTALE VALORE FINALE	€ 320.500,00
-----------------------------	---------------------

Seguono allegati:

Alla lettera **A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;**

“ **B: Planimetrie e visure catastali;**

“ **C: Rilievo fotografico;**

“ **D: Ispezioni conservatoria RR.II. di Brescia;**

“ **E: Risultanze Urbanistiche : PGT, NTA;**

“ **F: Pratiche edilizie e tavole allegate.**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 09.12.2019