

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
(Rapporto di Valutazione)

**copia con "Omissis"**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE            n. 441/2018  
RIUNITA ALLA PROCEDURA            n. -----

**Giudice dell'esecuzione:**            **Dott.ssa. SIMONETTA BRUNO**

**Creditore Procedente:**            "omissis"

**Rappresentato dall'Avvocato:** "omissis"

**Esecutato:**                            "omissis"

**Esperto incaricato:**                **Dott. Arch. Alessandro Novaglio**  
con studio in via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia  
tel. +0039 0302005081 fax +0039 0302005081  
mailpec: alessandro.novaglio@archiworldpec.it  
e-mail: ale.nov@libero.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di  
Brescia al n. **1229**  
C.F.: NVG LSN 61A24 B157N

**Date:**

**Nomina dell'esperto:** 18/07/2018

**Conferimento incarico di stima e giuramento:** 26/09/2018

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita:** 09/02/2019.



**OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 441/2018**

**Promossa da:** "omissis"

**contro:** "omissis"

**CTU: Arch. Alessandro Novaglio**

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1229

con studio in via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**Premessa**

Con provvedimento in data 18 luglio 2018, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Alessandro Novaglio, esperto per la stima degli immobili nella procedura esecutiva in oggetto, in data 26 settembre 2018 è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G. E. pone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), descritti in dettaglio nel Verbale di conferimento incarico e di seguito riassunti sinteticamente per punti:

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*
- B. Identificazione e descrizione attuale dei beni, identificazione pregressa dei beni;*
- C. Stato di possesso;*
- D. Esistenza di formalità,vincoli o oneri, anche di natura condominiale;*
- E. Regolarità edilizia e urbanistica;*
- F. Formazione dei lotti;*
- G. Valore del bene e costi.*

**Risposte ai quesiti**

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, dopo aver eseguito sopralluogo in data 7 novembre 2018, ispezionato i luoghi e gli immobili, effettuate le verifiche necessarie, assunta ogni informazione utile per rispondere al quesito, ho sintetizzato quanto segue.

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

- 
- 1) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc.



2) Ha acquisito copia del titolo di proprietà (Allegato n. 4).

3) Si è acquisito, dall'ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di "omissis", l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dal quale risulta che "omissis" (Allegato n. 5 "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio").

## ***B. - Identificazione e descrizione attuale dei beni***

### ***- Identificazione pregressa dei beni***

---

#### ***- Identificazione dei beni, dati catastali, confini***

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un appartamento, con l'utilizzo di un posto auto, inserito in un fabbricato residenziale, situato in via Villa di Sotto n. 1 - Cazzago San Martino (BS).

#### **Dati catastali**

L'immobile (Appartamento) è censito al Catasto Fabbricati nel comune di Cazzago San Martino (BS) come segue:

- **sub. 13**: Sez. urbana NCT - Foglio 10, particella 223, **sub. 13**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 92,00, rendita € 157,00 (ved. Allegato n. 2 - documentazione catastale).

Si precisa che in seguito a variazione per modifica identificativo catastale prot. BS0235031/2017 l'identificativo dell'unità immobiliare è quello sopra indicato (particella 223, **sub. 13**, come nel pignoramento) con corretta corrispondenza con l'estratto mappa (Allegato n. 2 doc. catastale - estratto mappa).

Nell'atto di compravendita, precedente alla predetta modifica di identificativo, sono invece riportati i dati catastali anteriori: BOR foglio 12, mappale/particella 1793, sub. 13.

#### **Confini appartamento (sub. 13 - particella 223):**

- a nord: altra proprietà (parte particella 174 e parte particella 538);
- a ovest: altra proprietà (sub. 12);
- a est: altra proprietà (particella 226);
- a sud: parte corte comune (particella 387), parte a.u.i.

Come indicato a pagina quattro dell'Atto di compravendita "... all'immobile compravenduto compete l'utilizzo ed il godimento in forma esclusiva e perpetua, trasmissibile a terzi, di un posto auto ricavato nel cortile comune condominiale contraddistinto dai mappali 1357 e 1794/1 fg. 12 (area di risulta della demolizione del manufatto esistente)..".

Per tale posto auto sono necessarie le precisazioni di seguito riportate. Il posto auto, in



seguito ad aggiornamento-variazione della mappa catastale, è situato all'interno del "bene comune non censibile", sezione urbana NCT, particella 429, subalterno 1 individuato nella mappa catastale alla particella/mappale n. 429 (ved. Allegato n. 2 - documentazione catastale - estratto di mappa) e non più alla particella 1794/1. Nella dimostrazione grafica dei subalterni (ved. Allegato n. 2) tale particella, ad oggi, è ancora individuata al n. 1794/1, per cui dovrà essere effettuata una rettifica catastale. Infine sulla particella 429 è stata realizzata una tettoia, di seguito descritta, non presente nell'atto di compravendita.

- Descrizione attuale dei beni

L'appartamento oggetto della stima è inserito in un fabbricato a destinazione residenziale (Allegato n. 1 Documentazione fotografica - fotografie da n. 2 a n. 8), costituito da due piani fuori terra ed un sottotetto. E' localizzato in una zona residenziale a media densità edilizia ed è situato nel centro storico della frazione di Bornato distante circa due chilometri dal centro storico di Cazzago San Martino; pertanto sono presenti, a breve distanza, i servizi di base. Dalla strada pubblica si accede alla corte di proprietà comune, poi al portico e infine all'appartamento (fotografie da n. 1 a n. 4).

L'immobile nel quale è inserito l'appartamento, anche se non è nota la data di costruzione, viste le caratteristiche costruttive è stato realizzato probabilmente prima del 1950. Non è certa la data degli interventi di sistemazione interna dell'appartamento; dalle finiture dello stesso, dallo stato di conservazione e dall'intervento edilizio per cambio di destinazione d'uso (ved. regolarità edilizia al successivo punto E.) si presume che gli interventi di manutenzione siano stati eseguiti circa trenta anni fa.

Finiture esterne del fabbricato: intonaco, tetto inclinato, serramenti in legno o PVC, oscuramento aperture con ante.

Possibilità di parcheggio: è possibile parcheggiare nel posto macchina oppure nei parcheggi pubblici della zona seppure non limitrofi all'immobile.

Di seguito sono descritti in dettaglio i beni oggetto della presente relazione.

**Appartamento (subalterno 13)**

E' situato al piano terra ed è composto da: cucina-soggiorno, disimpegno, bagno-w.c., e due camere da letto (fotografie da n. 8 a n. 18 e Allegato n. 2).

La superficie lorda (quindi al lordo dei muri, così come calcolata in provincia di Brescia conteggiando i muri perimetrali al 100% e i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%) dell'appartamento è di circa **mq 72,00**; l'altezza interna dei locali è variabile in quanto le stanze hanno soffitti a volta.



L'appartamento non è protetto da particolari sistemi antintrusione (sistema antifurto, vetri antisfondamento, ecc.). Le finestre del bagno-w.c. e della camera più grande guardano su un terreno il cui livello è poco al di sotto delle finestre (fotografia n. 19 e n. 20)

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno.

Finiture esterne: intonaco, serramenti di legno o PVC, oscuramento aperture sul portico con ante d'oscuro, inferriate alle finestre; sul prospetto nord le due finestre sono senza ante.

Impianti: impianti idrosanitario ed elettrico di tipo economico; impianto di riscaldamento con caloriferi e caldaia autonoma.

Classe energetica: al contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia delle entrate non risulta allegato l'APE (Attestato di prestazione energetica); nello stesso contratto non è detto dell'esistenza dell'APE, per cui non è possibile ricavare la classe energetica dell'appartamento.

Stato di conservazione: le finiture interne ed esterne dell'immobile sono in sufficiente stato di conservazione.

#### **Portico (subalterno 13)**

Come visto è presente un portico antistante all'appartamento (fotografie da n. 7 a n. 9); la parte di proprietà esclusiva del portico è individuata nella documentazione catastale allegata (Allegato n. 2). Il portico non è separato dalla parte di portico a ovest, di altra proprietà, con muro divisorio fisso. Sul portico grava una servitù di passaggio per l'accesso al sottoscala di altra proprietà (fotografia n. 9); grava inoltre una servitù perpetua, come indicato nell'atto in data 11.06.2007, n. di rep. 132216 e n. di raccolta 38143 del notaio Treccani di Brescia, a favore del subalterno 12 "... al fine di consentire un'agevole apertura del serramento esterno della finestra". La superficie della servitù anche se non indicata nell'atto, vista la descrizione della stessa e l'allegato all'atto, è di circa un metro quadrato.

La superficie del portico, comprese le superfici gravate da servitù, è di circa **mq 22,00**.

#### **Posto auto (subalterno 1 - particella 429 sub. 1 (ex particella 1794/1))**

E' situato nella corte comune (fotografia n. 3, n. 5, n. 6 e Allegato n. 2).

La particella ha dimensioni di circa m. 5,00 per m. 5,00, (rilevate graficamente dalla dimostrazione grafica dei subalterni Allegato n. 2 doc. catastale); si deduce pertanto che tale particella, proprio per le sue dimensioni, dovrebbe comprendere due posti macchina, seppure di dimensioni limitate. Si precisa inoltre che un posto auto, come visto dal sottoscritto CTU con lo stesso notaio, è assegnato all'interno della particella 1794/1, ora



particella 429/1, con atto in data 06.06.2005 n. di repertorio 123801 dello stesso notaio, riguardante un'altra proprietà, per cui l'utilizzo di un posto auto va inteso solo come occupazione di un posto (spazio autovettura) senza precisazione dell'esatta ubicazione del posto da occupare all'interno dello stesso mappale/particella.

Si evidenzia infine che la posizione del pilastro in ferro della tettoia, la presenza del pilastro laterale sinistro dell'ingresso carraio e l'andamento curvilineo del muro di cinta limitano e/o non garantiscono l'accessibilità nel caso sia già presente un'autovettura.

La superficie del posto auto non è definita nell'atto di compravendita per cui, al solo fine della successiva valutazione, si considera una superficie tipo di circa **mq 10,00**.

Riassunto misurazioni lorde:

**APPARTAMENTO mq 72,00**

**PORTICO mq 22**

**POSTO MACCHINA mq 10,00**

- Identificazione pregressa dei beni

L'identificazione e la descrizione dei beni sono coerenti, ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, con la documentazione prodotta in atti dal creditore; i dati catastali sono conformi nell'identificazione del singolo subalterno (l'appartamento) e nell'ingombro planimetrico.

**Regolarità Catastale:** la particella in cui è inserito il posto auto, non è presente nell'elaborato planimetrico con l'identificazione corretta; inoltre la tettoia situata sulla particella non risulta inserita nella mappa catastale ed è assente la sua planimetria. Dovrà pertanto essere eseguita la regolarizzazione della particella. I costi della regolarizzazione ammontano a € 1.700,00 comprensivi di spese tecniche, oneri di legge e diritti di segreteria catastali; si ritiene che di tali costi il 50% sia di competenza della proprietà dell'immobile della procedura per cui un costo di € 850,00 (€ 1.700,00 x 50%).

### ***C. Stato di possesso***

---

**Proprietà** : "omissis"

Quota di proprietà: 1/1.

#### **Provenienza**

La proprietà degli immobili è pervenuta a "omissis" con Atto del notaio "omissis" in data 09.05.2005, n. rep. 123553 e n. di racc. 33920, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - ufficio di Brescia 1, il 23.05.2005 al n. 4052, trascritto a Brescia il 24.05.2005, n.



26926 R.G. e n. 16070 R.P. (Allegato n. 4).

1) L'immobile, come di seguito indicato, è occupato da "omissis", con un contratto stipulato prima della data di trascrizione del pignoramento, che scade il 23.12.2018.

2) E' stata inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Brescia per chiedere dell'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili; l'Agenzia ha risposto in data 17.10.2018 allegando il contratto di locazione sopra detto regolarmente registrato presso l'Ufficio Territoriale in data 18.01.2018 al n. 475 Serie 3T" (Allegato n. 7 Contratto di Locazione).

Il contratto di locazione, per immobile arredato di sola cucina (vedere premessa del contratto) stipulato per la durata di un anno, scade come detto il 23.12.2018.

3) Il canone di locazione annuo è di € 4.200,00.

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

1) Per la storia ipotecaria generale degli immobili si rimanda al Certificato/Certificazione Notarile (Allegato n. 3).

Gli immobili oggetto della procedura sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Trascrizione** contro del 25/06/2007, ai nn. 36379/21313, atto del notaio "omissis" in data 11/06/2007 n. rep. 132216, per costituzione di diritti reali a titolo gratuito (servitù per apertura finestra come sopra detto);

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05/12/2008 ai nn. 56419/12248, a garanzia di mutuo fondiario, a favore di "omissis", contro "omissis", per l'importo complessivo di € 184.500,00, ipoteca gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili** trascritto in data 24/05/2018 ai nn. 22365/14474, a favore di "omissis", contro "omissis", gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 28 novembre 2018.

Non sono presenti vincoli di natura storico-artistica o di altra natura.

Non sono presenti vincoli o oneri particolari ad esclusione di quelli di natura condominiale di seguito indicati.

2) I principali vincoli o oneri di natura condominiale riguardano l'uso delle parti comuni (ved. anche documentazione catastatale Allegato n. 2 ) e le servitù di passaggio.

3) Gli immobili non sono gestiti da un Amministratore Condominiale.



4) I sopradetti vincoli non saranno cancellati.

### ***E. Regolarità edilizia e urbanistica***

---

Premesso che l'immobile in cui è inserito l'appartamento oggetto di valutazione, è stato realizzato prima del 1967, da controlli eseguiti presso il comune di Cazzago San Martino risulta che:

a) l'appartamento è stato sottoposto ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria n. 475 del 29.03.1988, riguardante il cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- D.I.A. (Denuncia inizio attività edilizia) prot. 12411 P.E. 182/2005 presentata al comune di Cazzago San Martino in data 18.07.2005, pratica edilizia presentata per suddividere l'immobile e inserire il bagno ed i muri divisorii delle camere;
- Certificato di Agibilità-Abitabilità n. 33-2007 rilasciato in data 07.09.2007; (Allegato n. 6 Certificato di Agibilità-Abitabilità).

b) La tettoia nella corte, sotto la quale è disponibile lo spazio per posto auto, è inserita nel Permesso di Costruire in Sanatoria n. 67/2006 del 27.11.2006 ed ha sostituito il fabbricato demolito indicato nell'atto di compravendita.

In seguito alle verifiche effettuate è accertata la regolarità edilizia e urbanistica.

### ***F. Formazione dei lotti***

- 
- 1) Non è possibile vendere i beni pignorati in lotti separati.
  - 2) Gli immobili non sono stati pignorati solo pro-quota, pertanto non si procede alla loro divisibilità.
  - 3) Gli immobili non hanno diversa natura.
  - 4) L'utilizzo e il godimento di un posto auto al servizio dell'appartamento come sopra detto è perpetuo; tale utilizzo non deve essere ceduto separatamente.

### ***G. Valore del bene e costi***

---

#### **Determinazione del valore commerciale degli immobili**

##### Criteria e percorso per la valutazione

La presente relazione ha l'obiettivo di determinare "il più probabile valore unitario medio in **libero mercato**". Il metodo auspicabile da utilizzare per la valutazione degli immobili della relazione è il "metodo comparativo" (Comparative Approach) nel quale si effettua la comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri confrontabili oggetto di compravendita sul mercato di riferimento. In assenza di banche dati riportanti i valori di





compravendita di immobili simili non è possibile procedere con detto metodo per cui si è proceduto, dapprima con la ricerca delle valutazioni unitarie degli immobili riportate nei bollettini di quotazioni immobiliari di seguito riportate, e successivamente con la ricerca di immobili simili messi in vendita sul mercato immobiliare (in questo caso consultando operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di proposte di vendita delle agenzie immobiliari e siti internet di annunci di vendita immobili quali ad esempio: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [ww.casa.it](http://ww.casa.it) e [www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it)).

I risultati di tali ricerche, trattandosi di immobili solo messi in vendita sul libero mercato e non di immobili effettivamente venduti, sono stati utilizzati, e solo con cautela, come verifica della valutazione di seguito effettuata.

Sono stati consultati anche gli avvisi delle "Aste Immobiliari" del Tribunale di Brescia, ma non sono stati rintracciati annunci d'asta di immobili confrontabili.

Sono stati quindi consultati i seguenti listini:

- "Listino Immobiliare n. 2/2018" pubblicato dalla ProBrixia, Azienda speciale della Camera di Commercio della Provincia di Brescia; nel Listino gli immobili residenziali situati nella frazione Bornato del comune di Cazzago San Martino realizzati da 30 a 40 anni fa come gli immobili oggetto di valutazione (seppure in questo caso in fasi diverse poiché i muri perimetrali sono stati realizzati oltre sessanta anni fa, mentre i muri divisorii e gli impianti sono più recenti), sono inseriti nella categoria "Agibile 1" ed hanno valutazioni variabili da un massimo di €/mq 860,00 ad un minimo di €/mq 570,00.

- "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" dalla quale risulta che le "Abitazioni" per il 1° semestre 2018, ultimo semestre consultabile, in stato conservativo "normale", nel comune interessato hanno, in zona "D1 periferica Bornato", valore variabile da un massimo di €/mq 1.350,00 a un minimo di €/mq 970,00.

I valori variabili riportati nei listini sono stati analizzati in base alle caratteristiche degli immobili da valutare al fine di determinare un unico valore.

### Valutazione

Per tutto quanto esposto nella relazione io sottoscritto, considerando le caratteristiche intrinseche degli immobili (superficie, tipologia, stato di conservazione, limitazione per lo sfruttamento di parte del perimetro interno delle stanze dovuta alla presenza delle volte, luminosità limitata dalla presenza del portico, servitù, ecc.), ritengo equo valutare gli immobili **€/mq 510,00** (importi riferiti alla superficie immobiliare "commerciale" come di seguito calcolata), attuando pertanto una diminuzione del 10% circa ai valori minimi del



Listino dell'azienda speciale della Camera di commercio sopra riportati.

La superficie immobiliare "commerciale" è calcolata con dei coefficienti da applicare alle superficie lorde precedentemente definite; convenzionalmente la superficie commerciale degli spazi destinati a residenza coincide con la superficie lorda, mentre ai locali o spazi accessori (autorimesse, cantine, ecc.) sono assegnati dei coefficienti di differenziazione; per cui avremo:

	Superficie	Coefficiente appl.	totale
- <b>Sub. 13</b> (Appartamento): sup. commerciale	mq 72,00		mq 72,00
- <b>Sub. 13</b> (Portico)	mq 22,00	20%	mq 4,40
- Posto auto	mq 10,00	20%	mq 2,00
		tot.	<b>mq 78,40</b>

pertanto: mq 78,40 x €/mq 510,00 = € 39.984,00

Quindi il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili oggetto della relazione è pari a: **€ 39.984,00** (Euro trentanovemilanovecentottantaquattro/00).

Alla valutazione sopra esposta deve essere effettuate le seguenti detrazioni:

- una detrazione del 6% (sei per cento) per l'eventuale rinnovo irregolare del contratto di locazione e per la presenza dell'inquilino, per cui € 39.984,00 x 6 % = € 2.399,04.
- una detrazione di € 850,00 per la regolarizzazione catastale.

Per cui: Valore commerciale degli immobili =

= (Valore di mercato/commerciale - importo delle detrazioni)

= (€ 39.984,00 - € 2.399,04 - € 850,00) = € 36.734,96

che viene arrotondato a: **€ 36.500,00** (Euro trentaseimilacinquecento/00).

Brescia 21/12/2018

Dott. Arch. Alessandro Novaglio



### **Elenco allegati:**

- Allegato 1. Documentazione fotografica
- Allegato 2. Documentazione catastale (Estratto di mappa, Dimostrazione grafica dei subalterni, Elenco subalterni, Visure, Planimetria catastale)
- Allegato 3. Certificato Notarile
- Allegato 4. Atto di Proprietà
- Allegato 5. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Allegato 6. Certificato di Agibilità-Abitabilità
- Allegato 7. Contratto di locazione.

Studio di Architettura **Arch. Alessandro Novaglio**  
via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia  
tel. e fax 030.2005081 mail PEC: [alessandro.novaglio@archiworldpec.it](mailto:alessandro.novaglio@archiworldpec.it) e-mail: [ale.nov@libero.it](mailto:ale.nov@libero.it)

