

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. AGNESE VINCENZA

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. **607/18**

PARTI:

Creditore procedente:
Legale di parte:

PARADISO SRL
Avv Elena Franchi

Debitore esecutato:



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) SITUAZIONE URBANISTICA	da pag. 09 a pag. 10
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	pag. 10
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 10
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 10 a pag. 12
9) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 12
10) CONCLUSIONI PERITALI	pag. 12

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Cominelli arch. Serena



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

dott. Agnese Vincenza

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 18/10/2018** la S.V. nominava la sottoscritta Cominelli arch. Serena, residente e con studio in via L. Gambara 42 Brescia, telefono +339-5418892- telefax +39-0307771569 – e-mail: serena.cominelli@gmail.com, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 607/2018 promossa da PARADISO SRL** rappresentato e difeso dall' Avv Elena Franchi con studio a Brescia in via Einaudi **26 contro la signora OMISSIS.**

In sede di udienza del 18/10/2018, con verbale di conferimento di incarico di stima, la S.V. mi invitava al giuramento di rito.

Il termine inizialmente assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia è il 12/03/2019. 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 presso l'immobile sito in Comezzano Cizzago, via Roma 42, sono proseguite il giorno 28 Febbraio 2019. Mi è stato possibile accedere sia agli spazi esterni che agli spazi interni dell'immobile in oggetto. L'esecutato non era presente sul luogo; erano presenti invece il



padre dell'esecutata con la moglie e la figlia di questa. Mi è stato possibile fotografare quanto sopra, espletando tutte le operazioni peritali possibili e completandole successivamente delle relative indagini tecniche amministrative sia presso il Comune di Comezzano Cizzago che presso i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

Comune di Comezzano Cizzago, provincia di Brescia – Catasto Fabbricati – Sezione Urbana NCT – Foglio 8:

- Part. 109– sub. 8 – A/3 – vani 5 – R.C. € 216,91
- Part. 109– sub. 9 – C/6 – R.C. € 27,89

Si precisa inoltre, come riportato nelle planimetrie catastali, che l'unità immobiliare comprende anche il cortile pertinenziale, comune ai due subalterni. Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificabili sulle planimetrie catastali.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: l'immobile è ubicato nel comune di Comezzano Cizzago (BS), centro abitato di circa 3837 abitanti nella provincia di Brescia, il cui territorio si estende su una superficie di 15,63 Km² nella parte sud ovest del territorio provinciale, a confine con la provincia di Bergamo. Il territorio comunale confina con i seguenti comuni: Castelvovati, Castrezzato, Chiari, Corzano, Orzivecchi, Pompiano, Roccafranca, Trenzano. Dista da Brescia 27 Km, da Bergamo 47 Km e da Milano 75 Km. Il territorio comunale di Comezzano Cizzago è dotato di una discreta rete infrastrutturale: dista circa 7 Km dalle uscite di Castelvovati e Castrezzato dell'autostrada BREBEMI A35 mentre non è



presente la rete ferroviaria principale. Le stazioni ferroviarie più vicine si trovano a Coccaglio e Rovato. L'aeroporto più vicino è Orio al Serio, che dista 47 Km. Il servizio sanitario più vicino è l'Azienda Ospedaliera Mellino Mellini, che si trova a Chiari. I servizi di sicurezza pubblica più vicini, rappresentati dalle caserme dei Carabinieri, si trovano a Castrezzato, Chiari, Orzinuovi, Rovato, Trezzano.

Descrizione del fabbricato: L'unità immobiliare (U.I.) risulta essere indipendente, trovandosi all'interno di un complesso costituito da poche unità immobiliari. Eretto su due piani fuori terra, compreso il piano terra, ha destinazione residenziale. Risulta essere ricavata da una ristrutturazione di un corpo di cascina suddiviso in diverse proprietà. All'immobile si accede a piedi e con veicoli dalla strada comunale denominata via Roma, al civico 42, passando su cortili di proprietà di terzi, queste delimitate da cancelli separatori. Vi è inoltre la possibilità di accedere pedonalmente allo stabile dalla via chiusa parallela a via Roma, denominata Via Catellina. Il tutto è deducibile dalle planimetrie catastali in allegato. L'unità immobiliare è dotata di un cortile esclusivo, in cui si affacciano a nord l'abitazione e a sud dei locali accessori a questa, quali un autorimessa, un ripostiglio ed una soffitta. L'unità immobiliare confina ad est con Via Catellina, ad ovest con un'altra unità immobiliare all'interno dello stesso stabile, a nord con un'altra unità immobiliare, così come a sud. Le relative proprietà sono riscontrabili dalle planimetrie catastali allegate. Il fabbricato, con impianto planimetrico a forma pressochè rettangolare, è considerato di edilizia di discreta qualità. L'impianto generale, risalente ad un'impostazione storica, ha subito diversi rimaneggiamenti e una ristrutturazione consistente, presumibilmente negli anni Ottanta del secolo scorso, all'interno della



quale è stato suddiviso il corpo unico in diverse proprietà. La facciata principale, esposta a sud e collocata all'interno della corte, si sviluppa su due piani fuori terra ed è caratterizzata da alcuni elementi tipici della cascina lombarda: pilastri in mattoni a vista scandiscono le campate, per un totale di cinque. All'interno del complesso risulterebbero essere ricavate tre unità immobiliari. L'immobile in questione occupa un'unica campata, in corrispondenza dell'angolo est dello stabile. Il complesso è caratterizzato da alcuni elementi regolari che si ripetono in facciata; tuttavia ogni proprietà ha poi gestito autonomamente i lavori, portando ad un'eterogeneità del linguaggio architettonico. Tutte le unità immobiliari sono caratterizzate dalla presenza di un balcone con parapetto cieco continuo al piano primo, posizionato a tamponamento delle campate. Lo stabile è caratterizzato da un tetto a due falde con manto di copertura in coppi. Il linguaggio architettonico che contraddistingue l'unità immobiliare è caratterizzato da finestre di uguali dimensioni disposte regolarmente in facciata e dotate di ante in legno esterne. La superficie della facciata risulta trattata ad intonaco al civile, tinteggiato in diverse colorazioni a seconda delle proprietà. L'unità immobiliare in questione, essendo di testa al fabbricato, è contraddistinta da una parete libera, affacciata ad est su via Catilina: eretta su due piani fuori terra, appare pressoché cieca con la sola presenza di due finestre e di una canna fumaria in muratura ad uso esclusivo dell'unità. La parete in oggetto non risulta tinteggiata. Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'edificio sono le seguenti: struttura portante mista costituita



da pilastri e travi in cemento, nonché murature portanti; orizzontamenti in laterocemento, architravi, cordoli e balconi in cemento. Solaio di copertura e gronde in legno con travi a vista. Le pareti perimetrali sono intonacate, con finitura di intonaci al civile tinteggiate di diverse colorazioni. I serramenti esterni sono in legno, vetro doppio e sistema di oscuramento esterno in ante lignee; i davanzali sono in materiale lapideo.

Descrizione degli immobili:

Forma oggetto della presente relazione peritale un'unità immobiliare (U.I.) costituita da un appartamento su due livelli destinato a civile abitazione, un'autorimessa, un ripostiglio ed una soffitta . Dalle planimetrie catastali, e dal sopralluogo effettuato risulta il seguente impianto: si accede all'appartamento dalla porta d'ingresso posta al piano terra, in corrispondenza del portico sotto il balcone. Un portoncino in legno, con antistante un cancelletto metallico di sicurezza, permette di entrare all'interno dei locali. L'ingresso dell'appartamento è direttamente nella zona giorno, costituita da un unico vano in cui si trovano il soggiorno e la cucina. Nell'angolo nord ovest dell'ambiente, si sviluppa una scala aperta in legno, che consente l'accesso alla zona notte. Quest'ultima, sviluppata al piano primo, è costituita da: disimpegno, due camere doppie, un servizio igienico ed un ripostiglio/lavanderia. Tutti i suddetti locali, sono dotati di affaccio esterno, ad eccezione del ripostiglio/lavanderia. La camera a sud e il bagno sono dotati di affaccio sul balcone. Si precisa che tutto il piano primo è caratterizzato da soffitto piano, distaccato rispetto alla copertura lignea dell'intero stabile, che si trova ad una quota superiore. Tra questi due elementi esiste infatti uno strato di aria esterna. I locali accessori, collocati



a sud del cortile, si sviluppano due piani fuori terra, con un'altezza ridotta al piano superiore. Costituiscono un blocco indipendente, con tetto ad una falda, il tutto addossato al corpo di fabbrica dell'unità immobiliare confinante a sud. Il prospetto nord è caratterizzato da forature irregolari: al piano terra è presente l'apertura dell'autorimessa, con basculante, una porta e una piccola porta finestra. Al piano primo due finestrate. Si precisa che, dalle planimetrie catastali, l'accesso al piano primo risulterebbe da scala esterna rimovibile, tuttavia all'interno del ripostiglio è stato ricavato un foro nel solaio, con posizionamento di scala linea ad una rampa, per accesso al piano superiore. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta una pratica edilizia della metà degli anni Ottanta del secolo scorso, intestata al precedente proprietario, che ha previsto opere di ristrutturazione per la formazione dell'unità immobiliare attuale, ricavandola da spazi precedentemente adibiti a fienile e stalla. Si precisa che detta pratica non contempla il blocco accessori, che pertanto può essere verificato solo con un confronto con le planimetrie catastali. Si sottolineano inoltre delle incongruenze tra quanto rilevato e quanto autorizzato: al piano terra dell'abitazione, lato est, sono state autorizzate due finestre. Lo stato di fatto è invece caratterizzato da una sola finestra su quel lato, in prossimità della cucina. La finestra non realizzata dovrebbe essere collocata in corrispondenza del camino. In base ai calcoli circa il rapporto aeroilluminante, l'apertura mancante sarebbe indispensabile per garantire la superficie minima prevista da regolamento edilizio. Nel prospetto est è inoltre stata inserita una canna fumaria a vista, che non risulta nella pratica edilizia autorizzata. Risulta inoltre depositata un'altra pratica edilizia,



intestata al proprietario adiacente, avente come oggetto il muro di cinta che attualmente divide il cortile dell'esecutato da quello adiacente ad ovest.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla base del sopralluogo effettuato, sulla scorta della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, nonché in base alle planimetrie catastali, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm 8 intonacato su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni in legno con vetro doppio e oscuramento esterno con ante in legno, le porte interne sono in legno, di normale fattura; non risulta presente l'impianto di riscaldamento: al piano terra esiste un camino a legna. Per la produzione di acqua calda sanitaria esiste un boiler elettrico al piano primo. L'appartamento risulta dotato di corpi scaldanti elettrici per ogni locale del piano primo, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale. Si rileva la presenza di un TV e della parabola satellitare in facciata; non ho rilevato la presenza di prese telefoniche. Tutti i locali sono pavimentati, intonacati opportunamente rivestiti. Non esistono i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc.), risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

Stato di possesso del bene: la particella interessata risulta essere intestata esclusivamente al proprietario, ovvero all'esecutata. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Comezzano Cizzago, l'esecutata dal 2002 non risulta più residente presso l'immobile in oggetto; in quest'ultimo risultano invece residenti il padre dell'esecutata con il relativo



nucleo familiare, ovvero la moglie e la figlia di questa. Da ricerche presso l’Agenzia delle Entrate, non risulterebbe essere presente nessun diritto quale usufrutto che regola quanto sopra, così come non risulterebbe essere depositato nessun contratto d’affitto.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza dell’ u.i. con i relativi spazi. 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:

immobili:

sub 8

□ abitazione – P.terra	mq 54 x 1,00 =	mq 54,00
□ abitazione – P.primo	mq 56 x 1,00 =	mq 56,00
□ abitazione – portico P.terra	mq 9 x 0,6 =	mq 5,40
□ abitazione – balcone P.primo	mq 9,8 x 0,5 =	mq 4,90
□ ripostiglio – P.terra	mq 11 x 0,3 =	mq 3,30
□ soffitta – P. primo	mq 28 x 0,3 =	mq 8,40
tot sub 8		mq 132,00



sub 9

□ autorimessa piano terra	mq 22,4 x 0,5 =	mq 11,20
---------------------------	-----------------	----------

tot sub 9		mq 11,20
------------------	--	-----------------

□ cortile comune	mq 42 x 0,3 =	mq 12,60
------------------	---------------	----------

tot cortile comune		mq 12,60
---------------------------	--	-----------------

TOTALE SUPERFICI SUBALTERNI (commerciali) mq 155,80

La consistenza delle u.i. è verificabile dalle planimetrie catastali. La descrizione del tutto è riscontrabile nel contributo fotografico allegato.

5 - SITUAZIONE URBANISTICA

Piano di Governo del Territorio: nel Comune di Comezzano Cizzago è attualmente in vigore il Piano di Governo del Territorio che è stato:

- approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 06.03.2013

A cui hanno fatto seguito due varianti.

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il mappale sul quale insiste il fabbricato, si evince che l'unità immobiliare residenziale ricade all'interno dei NAF, nuclei di antica formazione, nella fattispecie rientra nella categoria denominata "A4, Fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale". La relativa regolamentazione è contenuta nell'art 4.8 delle Norme Tecniche di attuazione, di cui in allegato.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: da ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali, è pervenuta una pratica edilizia inerente l'immobile oggetto di stima. Nella fattispecie è stata depositata dal precedente proprietario, signor Pedrinelli Giuseppe, la pratica di ristrutturazione, numero 582, la cui licenza di costruzione è stata rilasciata il 14/07/1984. Non risulta depositata la relativa richiesta di agibilità pertanto non risulta presente nemmeno il successivo certificato. E' stata inoltre depositata dal proprietario adiacente, signora Pedrinelli Barbara, la pratica di



realizzazione della cinta muraria che attualmente divide il cortile di questa dal cortile dell'esecutato. Pratica n 364/IA depositata il 06/02/2004

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia) è emerso che la situazione relativa all'immobile oggetto della presente perizia, a decorrere dal 10/10/2018 e cioè dalla data del certificato catastale e certificato ipotecario prodotto dall'Avvocato Elena Franchi, è invariata.

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che i beni interessati sono catastalmente identificati con due diversi subalterni, pertanto la vendita separata sarebbe formalmente possibile.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore delle U.I. nella presente perizia è necessario considerare alcuni fattori, così di seguito descritti. Il fabbricato appare caratterizzato da uno stato risalente all'epoca della ristrutturazione. L'abitazione, di normale qualità è normalmente mantenuta ed è in normale stato di conservazione; la distribuzione interna dei locali è sufficientemente funzionale per tagli abitativi medi; è priva di impianto di riscaldamento autonomo, è presente invece un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alle realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di stallo, in un momento che comunque



è considerato dai maggiori operatori di mercato un momento transitorio, con valori commerciali attualmente sfavorevoli, quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio". Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: per le particelle accatastate nel catasto fabbricati, adotto come valore prudenziale €/mq 750,00 quindi il relativo valore complessivo é generato dal seguente calcolo:

Part. 109– sub. 8 e 9

mq 155,80 x €/mq 750,00 = € 116.850,00

□ **totale valore unità immobiliare arrotondato al lordo del valore di**



realizzazione della finestra mancante* € 117.000,00

**stima a corpo per la realizzazione attuale della finestra mancante (l'importo comprende il costo di realizzazione delle opere, la parcella per il professionista incaricato a redarre la relativa pratica edilizia, oneri comunali) : € 2500,00*

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all' esecutato in forza della successione per decesso della madre; derivano inoltre da atto del Notaio Grasso Biondi Luigi del 3 Aprile 2007, numero 101015 di repertorio, raccolta numero 20263, in cui il padre dell'esecutata rinuncia ad ogni diritto o ragione ad esso spettante in forza dell'eredità della moglie, ovvero la madre dell'esecutata.

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 06 Marzo 2019

L'ausiliario
Il Perito Estimatore
Cominelli arch. Serena

