

STUDIO TECNICO
ING. DANESI GIOVANNI
Via Cortezzano n. 23, 25032 CHIARI (BS)
Tel/Fax 0307100391
e-mail: studio.danesi.progettazione@gmail.com
pec.: giovannidanesi@bs.ingegneri.legalmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 661/2018

Promossa da

SPC S.p.a.

c/o

Giudice dell'esecuzione Dr. Alessandro Pernigotto

* * * * *

In data 29 Novembre 2018, a seguito del Decreto di nomina (**All.to 1**) del 22/10/2018 del giudice dell'esecuzione immobiliare dr. Alessandro Pernigotto depositato il successivo 23/10/18 nella Cancelleria del Tribunale di Brescia, il funzionario giudiziario ha conferito al sottoscritto C.T.U. ing. Danesi Giovanni, ingegnere libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia dall'anno 1974 al n. 914 e Consulente Tecnico del Tribunale dal 1984 - Cat. II Ingegneri n. 102, l'incarico (**All.to 2**) di procedere alla stima degli



immobili di proprietà dei sigg. _____ per l'esecuzione immobiliare n. 661/2018 promossa dalla SPC S.p.a.

Prestato il giuramento di rito, acquisita lo stesso giorno presso il Tribunale la documentazione disponibile richiesta dall'art. 567 c.p.c., effettuata la visura telematica delle unità immobiliari (**All.to 3**) ed ottenute, sempre per via telematica, la planimetria dell'immobile (**All.to 4**) e l'estratto mappa, (**All.to 5**) presa visione delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del comune di Chiari ed effettuato il sopraluogo all'immobile in oggetto il sottoscritto C.T.U. è in grado di redigere la seguente

STIMA DELL'IMMOBILE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE IMMOBILIARE

Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27 febbraio 2019, previo accordo con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale di Chiari e la compilazione dell'apposito modulo è stata protocollata (**All.to 6**) la richiesta di accesso agli atti con allegata fotocopia dell'ordinanza di nomina per la stima emessa dal Tribunale di Brescia.

In data 04/03/2019 il responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del comune di Chiari ha inviato una mail (**All.to 7**) nella quale si comunicava l'accoglimento della richiesta di accesso agli atti (protocollata il giorno successivo al deposito 28/02/2019 al n. 7657) ed in una comunicazione dello stesso giorno (**All.to 8**) comunicava per il 22/03/2019 la disponibilità per la consultazione della documentazione relativa all'immobile oggetto della perizia.

In data 18 febbraio 2019 era stata inviata all'esecutato una raccomandata a.r. con preavviso di accesso all'immobile (**All.to 9**), e nel giorno ed all'ora previsti (il 23/02/2019) si è trovato sul posto l'interessato _____ che ha permesso di procedere al sopraluogo all'interno dell'abitazione.



In possesso pertanto di tutta la documentazione necessaria e di tutti gli elementi indispensabili per la stima dell'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare è stato quindi possibile redigere la seguente relazione per la valutazione richiesta.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie si fa riferimento alla certificazione notarile con la storia catastale-ipotecaria inserita nel fascicolo di causa.

Secondo la certificazione notarile del 19 Ottobre 2018 del notaio Chiara Della Chà di Milano già in atti (**All.to 10**), posteriore all'Atto di pignoramento del 07/06/2018 (**All.to 11**), gli esecutati sono diventati proprietari esclusivi del bene in oggetto con atto di compravendita in data 29-05-2002 n.ro 4480 di repertorio notaio Masucci Silvia Teodora trascritto il successivo 30/05/2002 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia Registro Particolare 14724 Registro Generale 23522.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Identificazione dei beni

L'immobile risulta così identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Chiari (**All.to 3**);

Sezione Urbana NCT, Fg. 18, Particella 199, Cat A/4, Cl. 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 152 mq., Rendita Catastale € 232,41, appartamento piano terra-primo, in Via San Martino della Battaglia n. 22, Chiari.



Descrizione attuale dei beni

Il bene oggetto della stima è costituito da un immobile che si sviluppa su tre piani, piano terra, primo e sottotetto, dotato di una piccola cantina seminterrata, di una veranda e di una corte esclusiva posta a nord del fabbricato e con accesso (attraverso una scala scoperta) alla Roggia Castrina che scorre a confine della corte ad una quota inferiore.

Occorre subito premettere che, come vedremo successivamente in maniera dettagliata, l'edificio all'interno appare in fase di totale ristrutturazione, con lavori che comunque sembrano sospesi da moltissimo tempo e che non risultano autorizzati dall'amministrazione: questa circostanza verrà messa in evidenza quando verrà affrontato il problema della Regolarità edilizia e urbanistica (punto -E-).

L'immobile, situato nel centro storico di Chiari, ha l'accesso dal Vicolo San Martino della Battaglia attraverso una piccola piazzetta identificata col mapp. 204 (**All.to 5**): per raggiungere l'abitazione, comunque solo a piedi, si passa su una striscia di terreno che risulta "graffata" (cioè annessa) ad un immobile di altra proprietà identificato con il mapp. 200, esercitando quindi una servitù attiva su tale striscia.

Sulla piazzetta si affaccia il prospetto principale, contiguo ad altri due edifici confinanti (con unico tetto a due falde **-Foto 1 -** e stesso colmo **-Foto 2 -**) con facciate perpendicolari tra di loro e delimitanti a nord e ad ovest la piccola piazzetta e dei quali costituisce il raccordo.

A piano terra l'ingresso e la finestra del soggiorno risultano arretrati rispetto al fabbricato contiguo ad est, con balcone del primo piano che aumenta la profondità del piccolo portico di ingresso; sul balcone si affacciano le porte, quasi perpendicolari tra loro, del bagno e della camera, mentre al di sopra del solaio di copertura del bagno del piano primo e sotto la gronda del tetto si trova una finestra, chiusa con una ringhiera in legno larga e bassa (**Foto 3**), che illumina il sottotetto .



Il prospetto posteriore, posto a nord sulla corte, risulta visibile solo dalla strada comunale Via Cesare Battisti e dal Viale pedonale che la costeggia.

Da questa posizione si può notare che anche la parte del tetto a nord che copre l'immobile in oggetto fa parte di una unica falda, con colmo e gronda sulla stessa linea ed alla stessa quota **(Foto 4)**.

Nella stessa foto ed in quella successiva **(Foto 5)** si possono vedere nella corte esclusiva la scaletta, chiusa da un cancello in legno, che scende alla Roggia Castrina, la veranda che ingloba la cucina con copertura in lastre traslucide di ondulux e la cantina seminterrata con solaio piano di copertura a quota più elevata del terreno circostante.

Globalmente all'esterno l'immobile si presenta in condizioni modeste che fanno già intravedere lo stato interno dell'edificio che è di fatto praticamente al rustico: siamo in presenza di un cantiere nel quale sono stati da tempo sospesi i lavori di ristrutturazione interna, con la corte sul retro occupata da materiale proveniente da demolizioni, dal taglio delle piante e da attrezzatura varia di cantiere **(Foto 6)**. Vediamo però ora in dettaglio i vari locali e la loro distribuzione interna **(All.to 4)**

Piano terra

Il piano terra è costituito dal soggiorno con portoncino di ingresso sotto il portico **(Foto 7)** di fianco al quale si trova una finestra pure affacciata sulla piazzetta.

Il soggiorno è di fatto, allo stato attuale, l'unica stanza "abitabile con pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone 30x30 con tozzetto quadrato in diagonale ogni quattro piastrelle, pareti e soffitto intonacati al civile e portoncino cieco di ingresso in legno naturale lucidato **.(Foto 8)**

Il locale è dotato, dalla parte opposta all'ingresso, di finestra sulla veranda e di apertura, priva di porta, di accesso al vano cucina. **(Foto 9)**

Questo vano è completamente inutilizzabile a causa dei lavori in corso, sospesi da tempo, con soletta con travetti precompressi in c.a. che sostengono dei



tavelloni **(Foto 10)**, senza controsoffitto, con rivestimento rimosso e intonaco da rifare e con tutti gli impianti e tubazioni da sostituire completamente.

Il locale è dotato di una ampia apertura verso la cantina a nord, priva di serramento **(Foto 11)**, mentre la parete ad est sulla veranda è stata praticamente completamente demolita, con rimozione del serramento di accesso e formazione di una grossa apertura di forma irregolare ottenuta demolendo quasi per intero la muratura in mattoni doppio - UNI **(Foto 12)**.

Nella veranda, realizzata con struttura metallica e copertura con lastre traslucide di ondulux e lamiera e che ingloba la "cucina" **(Foto 13)**, è depositato tutto il materiale proveniente dalla demolizione della parete e dalla rimozione del rivestimento appena descritti **(Foto 14 -12 bis)**.

Dalla veranda attraverso una scala si scende nella cantina seminterrata con piccola finestra sulla corte esclusiva. **(Foto 15)**

In un angolo della veranda è posto un piccolo gabinetto **(Foto 14-12 bis)**, nel quale non si è riusciti ad entrare per la presenza del materiale della demolizione ma comunque certamente non utilizzabile, se non altro per la rimozione di tutte le tubazioni dell'acqua.

Tutta la struttura della veranda, pareti e copertura, è completamente fatiscente **(Foto 16)** e va demolita e totalmente rifatta.

Piano primo

Dal soggiorno attraverso una porta priva di serramento **(Foto 17)** ed una scala in legno **(Foto 18 - 19)** si accede al primo piano costituito da una camera da letto con due finestre che si affacciano sulla corte a nord **(Foto 20)**, con una porta di accesso **(Foto 21)** ad un locale destinato a bagno (ma attualmente privo di pavimento, rivestimento, impianti e apparecchi igienico-sanitari **(Foto 22-23)** per i lavori di ristrutturazione iniziati e da tempo sospesi) ed un'altra **(Foto 24-25)** che mette in comunicazione con una seconda camera.



Quest'ultima comunica attraverso una porta con il balcone ed il bagno appena visto, ha pavimento in marmette di graniglia **(Foto 26)** posato su un solaio in legno che presenta una notevole flessione al centro e che richiede un intervento di consolidamento strutturale.

Il bagno, come vedremo poi, è stato realizzato (abusivamente ma successivamente condonato) sfruttando la rientranza tra il corpo ad est di altra proprietà e la parete della stanza appena descritta.

Sottotetto

Dalla camera da letto matrimoniale attraverso una scala **(Foto 27-28)** in legno (che non compare nelle planimetrie catastali) si accede al sottotetto, ampio locale con tetto a due falde con intradosso intonacato e pavimentazione in battuto di cemento **(Foto 29)**.

Il locale, con altezze in gronda a nord di m. 1,70, a sud di m. 1,55 e in colmo di m. 2,90, è illuminato da una piccola finestra ricavata nella falda sud, **(Foto 30)** da due finestre sulla corte a nord e poste in corrispondenza di quelle sottostanti e da due finestre a sud sul balcone del primo piano, una più ampia con ringhiera di legno **(Foto 31 - 32)** e l'altra, chiusa con anta, sopra la porta sul balcone della camera da letto più piccola al primo piano. **(Foto 33 - 34)**

Occorre notare che nella planimetria il sottotetto non appare utilizzabile perché privo di accesso, mentre in realtà esiste una scala, non indicata in planimetria, che lo collega alla camera matrimoniale sottostante.

Distinta superfici

Per il calcolo delle superfici utili e l'indicazione della destinazione d'uso dei vari locali è stata utilizzata la planimetria catastale **(All.to 4bis)** con il seguente risultato:



Piano terra

Soggiorno (locale 5)	mq. 20,12
Cucina (locale 2)	mq. 7,22
Veranda (locale 3)	mq. 13,16
Gabinetto nella veranda (locale 4)	mq. 0,68
	=====
TOTALE	mq. 41,18

A questa superficie si devono aggiungere quella della cantina seminterrata (valutata al 33%) e quella della corte esclusiva a nord con scala di accesso alla Roggia (valutata al 50%):

Cantina seminterrata (locale 1)		
	mq. 4,53 al 33%	mq. 1,50
Corte esclusiva		
	mq. 40,90 al 50%	mq. 20,45

Pertanto la superficie equivalente del piano terra è pari a mq. 63,13
(mq. 41,18 + mq. 1,50 + mq. 20,45)

Piano primo

Camera da letto matrimoniale (locale 2)	mq. 21,49
Camera da letto (locale 1)	mq. 13,97
Bagno (locale 3)	mq. 4,70
	=====
TOTALE	mq. 40,16

Si ritiene trascurabile la superficie del balcone, non indicato in planimetria e comunque privo di divisorio con la proprietà confinante.



Sottotetto

Sottotetto (locale 1)	mq. 43,87
Copertura bagno 1° piano (locale 2)	mq. 4,55
	=====
TOTALE	mq. 48,42

In questo caso si ritiene che la superficie equivalente possa essere valutata nella misura del 70% circa per tenere conto della limitata altezza delle pareti a nord e a sud: per ottenere infatti l'agibilità di questo locale occorrerebbe prevedere un arredo fisso tra le aperture per portare l'altezza utile in corrispondenza delle zone più basse ai valori previsti dalle norme edilizie vigenti, con verifica anche dei rapporti aeroilluminanti.

Pertanto la superficie equivalente del sottotetto si può ritenere pari a mq. 33 circa.

In conclusione la superficie totale equivalente dell'intero edificio con relativa area di pertinenza è pari a mq. 136 circa.

- C -

Stato di possesso

L'immobile è di proprietà esclusiva degli esecutati ed è nella loro piena disponibilità, ma è attualmente disabitato e completamente inutilizzabile per i motivi già sopra descritti e cioè a causa dei lavori di ristrutturazione iniziati ma sospesi da tempo e per la mancanza dei servizi igienici, della cucina, di tutti gli impianti (elettrico, idro-termo-sanitario) e di buona parte dei serramenti.



Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

L'immobile, di esclusiva proprietà degli esecutati ed acquistato da _____ il 29/05/2002 con atto del Notaio Ma succi Silvia Teodora con Rep. n. 4480 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 30/05/2002 Registro Particolare 14724 e Registro Generale 23522, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 30/05/2002 Registro Particolare 5081 Registro Generale 23524 a garanzia di erogazione di mutuo fondiario acceso contestualmente all'atto di acquisto con atto dello stesso notaio con Rep. n. 4481 a favore della Banca Popolare di Novara, dante causa del Banco BPM s.p.a. a seguito di fusioni e di cessioni che portavano alla costituzione di questo nuovo istituto bancario che attraverso la società procuratrice speciale SPC s.p.a. ha proceduto al pignoramento di seguito indicato **(All.to 10)**;
- pignoramento a favore del Banco BPM s.p.a. di Milano con atto giudiziario del 02/07/2018 Rep. 7698 trascritto a Brescia in data 06/09/2018 col n. 22 presentazione e R.G. n. 39458 e R.P. n. 25513. **(All.to 12)**

L'importo per il quale è stato trascritto il pignoramento è di € 37.633,20 oltre spese legali ed occorrente tutte ed interessi.

Si fa notare, anche se la cosa non influisce sul valore dell'immobile, che per l'erogazione del mutuo _____ si è costituita fidejussore.

Sull'immobile non gravano vincoli di qualsiasi natura e tipo storico-artistici, architettonici, paesaggistici, archeologici o urbanistici.

Infine in considerazione della tipologia dell'immobile **non esistono vincoli o oneri di natura condominiale** in quanto l'unità immobiliare risulta assolutamente indipendente non rientrando in alcuna costruzione condominiale:



non esistono quindi beni condominiali né spese ordinarie e/o straordinarie relative.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'ufficio tecnico del comune di Chiari in data 22/03/2019 è stato possibile ricostruire l'iter delle pratiche edilizie relative all'immobile soggetto a pignoramento.

Occorre subito precisare che la ricostruzione dei permessi edilizi è risultata abbastanza difficoltosa, anche a causa dei passaggi di proprietà, ed alquanto incompleta.

In data 28/03/1986 a nome di _____ che è risultato il padre degli eseguiti, è stata presentata "Domanda di sanatoria per abuso edilizio" relativa all'edificio sito in Chiari in Vicolo San Martino della Battaglia n. 22 - 24 - 25.

In particolare:

- All.to 13/A/B = modulo domanda sanatoria;
- All.to 14 = relazione tecnica con calcolo dell'oblazione;
- All.to 15 = documentazione fotografica;
- All.to 16 = copia atto di proprietà

La sanatoria riguardava l'abuso delle costruzioni esterne realizzate a piano terra nella corte a nord dell'edificio e cioè la veranda con il bagno sotto la stessa e la costruzione di una cantina seminterrata con relativa scala di accesso (**All.to 17**) e di un bagno al primo piano ricavato nello spazio racchiuso tra tre pareti, una delle quali di proprietà altrui (**All.to 18**).

Nella pianta del sottotetto (**All.to 19**) allegata alla richiesta di sanatoria non viene indicato alcun accesso e compare la copertura del bagno di cui si chiede il condono realizzato al primo piano ed infine nella sezione (**All.to 20**) si possono



notare, partendo da destra, la cantina seminterrata e la veranda che ingloba la cucina al piano terra (non è visibile il servizio costruito sotto la veranda perché non interessato dalla linea della sezione) ed il bagno al primo piano sopra il portico verso la piazzetta con la copertura a quota inferiore a quella del solaio del sottotetto.

In data 30/01/1989 il Comune di Chiari con Prot. 1434 emetteva “avviso di accettazione della domanda” di sanatoria con la determinazione della prescritta oblazione. **(All.to 21)**.

Infine in data 03/02/1989, a circa tre anni di distanza dalla data di presentazione, il comune di Chiari ha rilasciato la Concessione in sanatoria n. 281 per “opere abusive consistenti in formazione di veranda e cantina seminterrata; costruzione di un bagno in Vicolo San Martino della Battaglia 22-24-25”. **(All.to 22)**

A corredo della pratica di condono edilizio in data 01/07/1988 era stato presentato il Tipo Mappale n. 3124 **(All.to 23)** per la fusione del mapp. 198 con il mapp. 199 costituendo un unico mappale 199 con annessa la corte e procedendo alla identificazione del Mapp. 200 di proprietà di altri e quindi in data 04/10/1988 **(All.to 24)** erano state depositate le planimetrie per diversa distribuzione di spazi interni: le planimetrie con la stessa data di compilazione del modello di denuncia di variazione (mod. 44/N) sono quelle già viste ed allegate in precedenza **(All.to 4)**.

Infine in data 30/11/1988 è stata depositata all’Ufficio tecnico del comune di Chiari con prot. 14853 tutta la documentazione catastale a completamento della pratica di condono edilizio **(All.to 25)**.

Pertanto per quanto riguarda l’ampliamento la costruzione è da ritenere regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Al contrario però non risulta presentata successivamente alcuna richiesta al comune per tutti i lavori di ristrutturazione iniziati ed interrotti da tempo.

E’ quindi necessario provvedere alla richiesta di sanatoria per tutte le opere di demolizione eseguite senza alcuna autorizzazione, contattando l’ufficio tecnico



comunale per la predisposizione delle pratiche edilizie necessarie per regolarizzare la situazione attuale e per il completamento dell'intervento iniziato e sospeso ed indispensabile per rendere abitabile l'edificio.

Infatti si ribadisce quanto già dichiarato e che cioè allo stato attuale l'edificio è assolutamente non utilizzabile come abitazione per assenza di tutti gli impianti, dei servizi e dei bagni, della cucina, di pavimentazione e rivestimento di questi locali e di gran parte dei serramenti: a tutto ciò si aggiunga la necessità di sostituire la veranda.

Pertanto si anticipa che la stima verrà effettuata considerando l'immobile come un "rustico" con la precisazione che si dovrà predisporre anche la relativa variazione catastale, comunque necessaria se non altro per l'inserimento della scala esistente che permette l'accesso al sottotetto.

-F-

Formazione dei lotti

Il bene in oggetto non può che costituire un unico lotto in quanto si tratta di una unica unità immobiliare destinata a singola abitazione.

-G-

Valore del bene e costi

Riguardo al valore commerciale attuale di mercato dell'immobile si precisa preliminarmente che il bene, con la limitazione delle formalità già indicate, è in piena proprietà degli esecutati e perfettamente libero e commerciabile ai sensi di legge, tenendo conto della necessità di provvedere alla presentazione di una richiesta di sanatoria per i lavori eseguiti, di autorizzazione (Permesso di costruire/DIA/CILA) per il completamento delle opere, di terminarle e di depositare la relativa variazione catastale.



Tenendo conto dei seguenti fattori:

- ubicazione dell'immobile, in centro storico con comodo accesso da strada a fondo cieco che parte da una via a senso unico;
- la tipologia dell'immobile: costruzione indipendente a tre piani fuori terra con piccola corte esclusiva a nord con cantina seminterrata;
- l'assenza di autorimessa o di posto macchina;
- lo stato attuale interno dei locali, tutti praticamente al rustico;
- l'assenza di tutti gli impianti idro-termo-sanitari, di bagni/servizi igienici e cucina;
- la necessità di sostituire la veranda e di fornire e posare serramenti interni ed esterni con sostituzione di quelli esistenti, di sostituire/fornire e posare pavimenti e rivestimenti;
- l'assenza di certificato di agibilità, la necessità di provvedere alla sanatoria dei lavori eseguiti abusivamente, di richiedere l'autorizzazione per il completamento delle opere e di predisporre e presentare la variazione catastale:

e facendo riferimento ai prezzi medi di compravendita di immobili nelle stesse condizioni e simili per tipologia e vetustà siti nello stesso comune ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2018, considerando l'attuale fase di stagnazione del mercato immobiliare e la debole tensione abitativa nel comune con conseguente scarsa domanda di immobili rispetto all'offerta, il sottoscritto perito attribuisce all'immobile in oggetto, considerato al rustico, il valore di € 68.000,00 pari a circa € 500,00 / mq. di superficie equivalente.



CONCLUSIONI

Il valore globale attuale di mercato del bene in oggetto sottoposto ad esecuzione immobiliare si può stimare pari ad € 68.000,00 (sessantottomila /00 euro)

* * * *

Reputando di aver risposto in maniera esauriente al quesito postogli e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione lo scrivente C.T.U. ringrazia per l'incarico e coglie l'occasione per porgere distinti saluti.
In fede.

Chiari, lì 05 Maggio 2019

