

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo G. E.

**Dott.ssa SIMONETTA BRUNO**

Esecuzione immobiliare: n. 429/2018

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Simonetta Bruno**

**Causa promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena  
S.P.A.**

**Contro: [REDACTED]**

**RELAZIONE DI STIMA**

Premesso che il Giudice Esecutore, con provvedimento del 9 luglio 2018, ha nominato CTU la sottoscritta al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. ciò premesso la sottoscritta Arch. Chiara Memoli (cod. fisc.



MMLCHR75L51C618I) nata a Chiari l' 11-07-1975, con studio in Chiari via S. Bernardino 10, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2306, espone la seguente relazione peritale:

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 20-09-2018 accesso al Tribunale per il giuramento;
- 25-09-2018 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 28-09-2018 acquisizione telematica dell'estratto mappa, delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni e delle planimetrie catastali;
- 4-10-2018 richiesta all'archivio notarile di Brescia di copia dell'atto di compravendita delle unità immobiliari pignorate;
- 05-10-2018 comunicazione agli esecutati della data del sopralluogo a mezzo raccomandate A.R. (allegato n. A);
- 09-10-2018 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT;
- 15-10-2018 acquisizione di copia dell'atto di compravendita dall'archivio notarile di Brescia;
- 15-10-2018 richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Rovato di accesso agli atti;
- 18-10-2018 **sopralluogo** all'immobile pignorato;
- 29-10-2018 accesso al comune di Rovato per consultazione e copia delle pratiche edilizie;



- 23-11-2018 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio.



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

### RISPOSTE AI QUESITI

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) Il titolo d'acquisto degli immobili in oggetto (allegato B) è il seguente: atto di compravendita in data 12-09-2005 a rogito notaio Boschetti Annalisa rep. n. 20073/4706, registrato a Brescia 1 il 13-09-2005 al n. 7356 serie 1T, trascritto a Brescia il 15-09-2005 ai nn. 51718/31706.

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

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato residenziale quadrifamiliare con accesso da via San Giorgio in Rovato (BS) e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
27	186	3	A/2	3	4 vani	tot. 72 mq. tot. escluse aree scoperte 70 mq.	1-S1	216,91
27	186	6	C/6	3	16 mq.	tot. 21 mq.	S1	29,75
27	186	9	C/6	2	14 mq.	tot. 16 mq.	S1	21,69



- il mapp. 186 sub. **11** è un bene non censibile (vano scala) comune ai sub. 1-2-**3**-4;
- il mapp. 186 sub. **12** è un bene non censibile (vano scala) comune ai sub. **3**-4;
- il mapp. 186 sub. **13** è un bene non censibile (atrio) comune ai sub. 1 e **3**;
- il mapp. 186 sub. **15** è un bene non censibile (scivolo, accesso, spazio di manovra) comune ai sub. dal 1 al 10.

(Allegati n. **1a** estratto mappa -**1b** elaborato planimetrico -**1c** elenco dei subalterni-**1d** planimetrie catastali -**1e** visure storiche)

**Confini:**

foglio	part.	sub.	Confini
27	186	3	<u>cantina piano interrato</u> : a nord sub. 5 e 6 – a est sub. 11 e 4 - a sud sub. 11-13-1 - a ovest sub. 1 e 5; <u>appartamento piano primo</u> : a nord affaccio sullo spazio di manovra sub. 15 – a est sub. 4 - a sud e ovest affaccio sul sub. 1.
27	186	6	a nord sub. 15 – a est sub. 7 – a sud sub. 3 - a ovest sub. 5.
27	186	9	a nord sub. 10 – a est sub. 15 – a sud e ovest terrapieno.

**Descrizione degli immobili**

Trattasi di un appartamento posto a piano primo di un edificio quadrifamiliare con cantina, autorimessa e posto auto coperto posti, questi ultimi, a piano interrato.



L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è ubicato in comune di Rovato, via S. Giorgio n. 26/a, in un piccolo agglomerato di fabbricati che dista circa 300 ml. dal centro della frazione denominata Duomo. Nella frazione Duomo centro vi sono i servizi essenziali quali la chiesa, l'oratorio, le scuole elementari, il negozio di alimentari, l'edicola ed il bar; gli immobili in oggetto infine, distano circa 300/400 ml. dall'ingresso dell'autostrada Bre.Be.Mi e circa km. 5 dal centro del comune di Rovato.

L'appartamento in oggetto è composto da un piccolo soggiorno/pranzo con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno e due balconi, la cantina è collegata all'autorimessa accessibile quest'ultima da un corsello come pure il posto auto coperto. L'edificio, di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto, è accessibile mediante un vialetto carraio e pedonale pavimentato con blocchetti di cls autobloccante rettangolari da cm. 10x20 dipartente dalla pubblica via: all'inizio del vialetto vi è un cancello in ferro automatizzato ed il videocitofono.

Le principali caratteristiche degli immobili sono le seguenti:

**appartamento Fig. 27 part. 186 sub. 3**

- scala aperta con arrivo sul balcone dal quale si accede all'appartamento: i gradini sono rivestiti in rosa beta bocciardati con funzione antisdrucchiolo;
- appartamento con tetto in legno a vista (travetti e perline) eccetto il disimpegno ove vi è un solaio piano in latero-cemento intonacato



sul quale è stato ricavato un ripostiglio accessibile dalla cameretta da botola verticale. Lattoneria in lamiera di rame;

- facciata in mattoni a vista;
- pavimento dell'appartamento in piastrelle di ceramica da cm. 30 x 30 posate in diagonale. Pavimento dei balconi in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20 posate in diagonale. Rivestimento del bagno H cm. 200 con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- davanzali in rosa beta da cm. 3+3;
- serramenti esterni in legno con vetro-camera e antoni ciechi in legno (compreso l'ingresso in luogo del classico portoncino);
- porte interne tamburate e impiallicciate di cui n. 2 a battente e n. 2 scorrevoli;
- ringhiere dei balconi e della scala in ferro verniciate con pittura ferromicacea;
- pareti tinteggiate con pigmenti speciali e tinte forti;
- bagno con lavabo, wc, bidet e vasca;
- riscaldamento con caldaia a gas con produzione di acqua calda per uso domestico, radiatori in lega di alluminio;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto elettrico sotto traccia e placche in pvc;

**cantina/lavanderia:**

- solaio di copertura in predalles;
- murature parte in cls a vista e parte intonacate al civile;
- pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 40 x 40 posate ortogonalmente;



- rivestimento in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20 con altezza di cm. 160 e di cm. 200 nella zona doccia;
- serramento bocca di lupo in ferro e vetro retinato;
- porta di accesso fodrinata in lamiera di ferro verniciata;
- porta taglia fuoco di comunicazione con l'autorimessa;
- un radiatore in lega di alluminio;
- impianto elettrico esterno.

**autorimessa Fg. 27 part. 186 sub. 6:**

- solaio di copertura in predalles;
- muri in cls a vista;
- pavimento in cls di tipo industriale con indurente;
- basculante in lamiera zincata;
- impianto elettrico esterno.

**posto auto coperto (e corsello) Fg. 27 part. 186 sub. 9:**

- pavimento in cls di tipo industriale con indurente, caditoie e chiusini in ghisa.

**Identificazione progressa dei beni**

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.





Dal sopralluogo è emerso che le **planimetrie catastali sono conformi** a quanto riscontrato.

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

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto sono risultate occupate dalla signora [REDACTED] (comproprietaria per la quota di 1/2) con i propri figli.

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

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla 23/11/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Atto di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-09-2005 ai nn. 51718/31706 (allegato D1) notaio Boschetti Annalisa Rep. n. 20073/4706 in data 12/09/2005;  
a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;  
contro Serra Emilio per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale.

Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:



- Fg. 27 part. 186 sub. 3-6-9.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15-09-2005 ai nn. 51719/11813 (allegato D2) notaio Boschetti Annalisa Rep. n. 20074/4707 per la somma capitale di € 170.000,00 e somma complessiva di € 340.000,00 – durata 30 anni;  
a favore della Banca Toscana Società per Azioni con sede a Firenze per il diritto di proprietà per quota di 1/1;  
contro ~~Casalino Vito~~ e ~~El Abouni Amal~~ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;  
Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. 27 part. 186 sub. 3-6-9.

- **Atto giudiziario - verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in godimento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21-05-2012 ai nn. 17611/12011 (allegato D3) Tribunale di Brescia Rep. n. 18087 in data 30/09/2011;  
a favore ~~El Abouni Amal~~ per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;  
contro ~~Casalino Vito~~ per il diritto di abitazione per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.  
Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. 27 part. 186 sub. 3-6-9.



- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia
  - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13-02-2015 ai nn. 4858/694 (allegato D4) Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano Rep. n. 1864/2215 in data 10/02/2015 – somma capitale € 32.418,15, somma totale 64.836,30;
  - a favore Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
  - contro [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:
  - Fg. 27 part. 186 sub. 3-6-9.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01-06-2018 ai numeri 23741/15291 (allegato D5) Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia Rep. n. 3916 in data 17/04/2018;
  - a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede a Siena per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - contro [redacted] e [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;Relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:
  - Fg. 27 part. 186 sub. 3-6-9.

## Servitù



Nell'atto di compravendita vengono riportati, quale parte integrante dello stesso atto, le servitù richiamate nell'atto di provenienza del venditore a rogito notaio Francesco Durante Rep. n. 54778/27102 del 25/09/2003 art. 2:

*“La parte venditrice si riserva il diritto di passaggio pedonale e carraio sulla stradina ingressiva all'area venduta per accedere quale accesso di servizio alla restante sua proprietà, facente parte del mappale 182 sub. 7 in profondità da est a ovest fino al confine del cortile che rimane alle venditrici di cui al mappale 182 sub. 9. La manutenzione del cancello e della stradina ingressiva sarà a cura e spese della parte acquirente, se l'uso sarà limitato ad accesso di servizio. Qualora invece le venditrici o aventi causa avessero a usare tale ingresso come accesso esclusivo ad unità immobiliari derivanti da frazionamenti delle attuali esistenti o da nuove costruzioni le spese di manutenzione del cancello e della stradina ingressiva si intenderanno a carico delle parti in ragione di 3/5 (tre quinti) per la parte acquirente e di 2/5 (due quinti) per la parte venditrice.”*

### ***E. Regolarità edilizia ed urbanistica.***

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di:

- Permesso di Costruire PE – 235/2003 in data 13 agosto 2003 Prot. n. 20031 per nuova costruzione fabbricato con 4 unità immobiliari (allegato n. 1f);
- D.I.A. in data 17 ottobre 2003 Prot. n. 24431 P.E. – 383/2003 variante alla C.E. 235/2003 per alcune modifiche da apportare al progetto originario (allegato n. 1g);



- Permesso di Costruire PE – 193/2004 in data 18 giugno 2004 variante alla C.E. 235/2003 per modifiche interne (allegato n. 1h);
- Certificato di Agibilità Prot. 18/05 del 04/03/2005: l'immobile, con destinazione residenziale, è dichiarato agibile dal 04/03/2005 (allegato n. 1i).

Lo **stato di fatto** delle unità immobiliari in oggetto è **conforme** al progetto approvato.

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

La sottoscritta ritiene che gli immobili in oggetto possano essere suddivisi in due lotti e, più precisamente:

#### **Lotto n. 1**

Appartamento e autorimessa Fg. 27 part. 186 sub. 3-6

#### **Lotto n. 2**

Posto auto coperto Fg. 27 part. 186 sub. 9.

La suddivisione in due lotti degli immobili in oggetto è dovuto al fatto che il posto auto coperto possa essere di interesse anche per i proprietari delle altre unità immobiliari dello stesso edificio.

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

#### **Consistenza**

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale.



**LOTTO n. 1**

Misurazioni:

<b>Appartamento – Fg. 27 part. 186 sub. 3</b>		
2,55 x 4,65 = mq.	11,86	
2,50 x 5,975 = mq.	14,94	
2,80 x 4,775 = mq.	13,37	
4,15 x 5,975 = mq.	24,79	
0,55 x 4,20 = mq.	2,31	
		mq. 67,27
<b>- balconi</b>		
1,20 x 2,40 = mq.	2,88	
1,50 x 3,60 = mq.	5,40	
mq.	8,28 x 0,35 =	mq. 2,90
<b>- cantina</b>		
3,475 x 2,925 = mq.	10,16	
0,875 x 2,125 = mq.	1,86	
1,30 x 1,35 = mq.	1,75	
mq.	13,77 x 0,35 =	mq. 4,82
<b>autorimessa – Fg. 27 part. 186 sub. 6</b>		
2,925 x 6,45 = mq.	18,86 x 0,50 =	mq. 9,43
	<b>Tot. mq.</b>	<b>84,42</b>



<b>Superficie arrotondata in mq.</b>	<b>84,50</b>
--------------------------------------	--------------

**LOTTO n. 2**

Misurazioni:

<b>Posto auto coperto – Fg. 27 part. 186 sub. 9</b>	
2,80 x 5,90 = mq.	16,52
<b>Superficie arrotondata in mq.</b>	<b>16,50</b>

**Valutazione**

Tenendo presente l'ubicazione come in precedenza descritto, la vetustà, il grado di finitura, lo stato manutentivo nonché quanto riportato dal Listino del Valore degli Immobili della provincia di brescia n. 1/2018 edito da Probrixia che indica, per appartamenti di recente costruzione siti nel comune di Rovato frazione Duomo, un valore massimo di €/mq. 1.335,00 e un valore minimo di €/mq. 1.070,00 e per il posto auto coperto un valore massimo di €/mq. 200,00 e un valore minimo di €/mq. 150,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire all'appartamento con autorimessa un valore di €/mq. 950,00 e, al posto auto coperto un valore di €/mq. 150,00.

Si ha pertanto:

**Lotto n. 1:**

appartamento e autorimessa – Fg. 27 part. 186 sub. 3-6  
mq. 84,50 x 950,00 = € **80.275,00 valore di mercato**

**Lotto n. 2:**



posto auto coperto – Fig. 27 part. 186 sub. 9  
mq. 16,50 x 150,00 = € 2.475,00 valore di mercato

## **RIEPILOGO**

### **Lotto n. 1:**

appartamento e autorimessa-Fig. 27 part. 186 sub. 3-6\_ € 80.275,00

### **Lotto n. 2:**

posto auto coperto-Fig. 27 part. 186 sub. 9\_\_\_\_\_ € 2.475,00

---

**Totale € 82.750,00**

La sottoscritta ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 19-12-2018

In fede  
il C.T.U.  
Arch. Chiara Memoli

### **Elenco allegati di carattere generale:**

- A.** Comunicazione della data del sopralluogo a mezzo raccomandate;
- B.** Atto di compravendita degli immobili;
- C.** Richiesta di accesso agli atti;
- D.** Formalità.





**Elenco allegati - Lotti n. 1-2:**

documentazione fotografica;

**1a.** estratti mappa;

**1b.** elaborato planimetrico;

**1c.** elenco dei subalterni;

**1d.** planimetrie catastali;

**1e.** visure storiche;

**1f.** Permesso di Costruire PE – 235/2003 (allegato n. 1f);

**1g.** D.I.A. in data 17 ottobre 2003 Prot. n. 24431 P.E. – 383/2003 variante alla C.E. 235/2003 (allegato n. 1g);

**1h.** Permesso di Costruire PE – 193/2004 in data 18 giugno 2004 variante alla C.E. 235/2003 (allegato n. 1h);

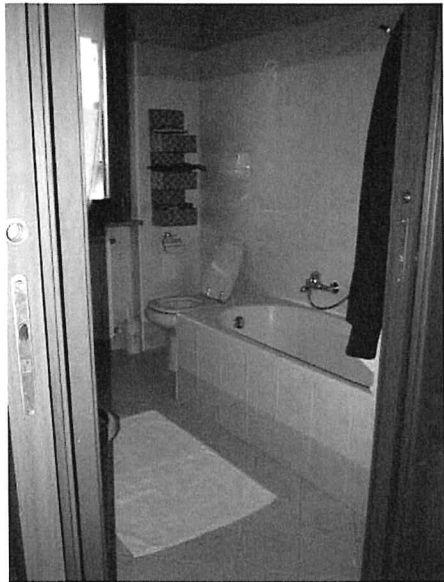
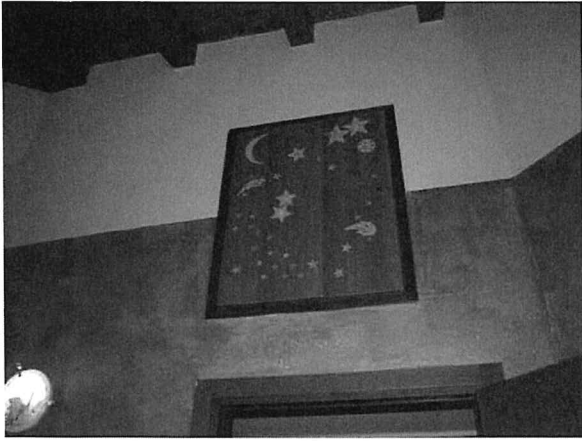
**1i.** Certificato di Agibilità Prot. 18/05 del 04/03/2005 (allegato n. 1i).



Appartamento e cantina Fig. 27 part. 186 su b. 3





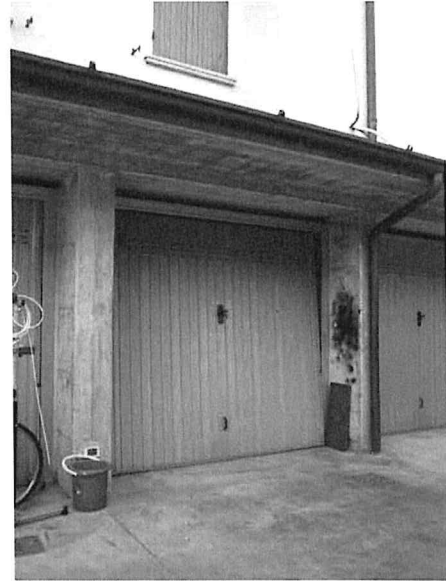


Cantina





autorimessa Fg. 27 part. 186 sub. 6



Posto auto coperto Fg. 27 part. 186 sub. 9  
LOTTON. 2

