

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare
n. 657/2018

Giudice delegato: **Dott.ssa Agnese Vincenza**

Creditore procedente: **B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA**
con sede legale in Montichiari (BS)
Via Trieste n. 62, C.A.P. 25018
P.Iva: 00550290985 C.F. 00285660171

Rappresentato dall'Avvocato ---

Esecutato: XXXXXXXXXX

Intervenuti alla data di stima **PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A.**
con sede in Milano (MI)
Via Valtellina n. 15/17, C.A.P. 20159
C.F. - P.Iva: 08360630159
Iscritta al REA di Milano al n. 1217580

Rappresentato dagli Avvocati **Avv. Paolo Guzzetti**
Studio Legale Guzzetti
Via Mentana n. 19 - 22100 COMO
Via Larga n. 9 - 20122 MILANO
Tel (+39) 031 269511 r.a. - Fax(+39) 031 269065
e-mail: paolo.guzzetti@studiolegaleguzzetti.it
Pec: paolo.guzzetti@como.pecavvocati.it

Intervenuti alla data di stima -

Rappresentato dall'Avvocato -



Esperto incaricato

Dott. Ing. Cesare Bertocchi

Via Palazzo n. 5 – 25081 Bedizzole (BS)

BRT CSR 71M30 E526G

Tel 3346397490

Email: c.bertocchi@pianozeroprogetti.it

Pec: cesare.bertocchi2@ingpec.eu

Iscritto all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia

nr. A 3468

Timbro e firma



Date:









| | |
|--|------------|
| Nomina dell'esperto: | 24/09/2018 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento: | 13/11/2018 |
| Data ultima della consegna del rapporto di valutazione : | 25/02/2019 |
| Data udienza: | 27/03/2019 |
| Rideterminazione data udienza | 03/07/2019 |
| Rideterminazione data consegna del rapporto di valutazione | 04/06/2019 |



GLOSSARIO

- PGT: Piano di Governo del Territorio
- DdP: Documento di Piano del PGT
- PdR: Piano delle Regole del PGT
- PdS: Piano dei Servizi del PGT
- DIA: Denuncia di Inizio Attività
- SCIA: Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- PdC: Permesso di Costruire
- CDU: Certificato di destinazione Urbanistica
- SLP: Superficie Lorda di Pavimento
- OOUU: Opere di Urbanizzazione
- PL: Piano di Lottizzazione
- CAP: Cemento Armato Precompresso
- AU: Amministratore Unico

Allegati:

-  A1101 - elaborato fotografico
-  A1102 - titoli a costruire
-  A1103 - certificato di destinazione urbanistica
-  A1104 - catasto
-  A1105 - contratto di comodato
-  A1106 - comunicazioni in merito alla richiesta certificato di abitabilità
-  A1107 - convenzione urbanistica e comunicazioni intervenute al collaudo
-  A1108 - situazione condominio



Relazione

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Risposta ai quesiti..... | 5 |
| 1.1 | Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc. | 5 |
| 1.2 | Collocazione e sintetica descrizione attuale dei beni..... | 5 |
| 2 | Immobili oggetto di esecuzione | 6 |
| 2.1 | Identificazione e descrizione attuale dei beni | 6 |
| 2.2 | Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali | 6 |
| 2.3 | Confinanze | 10 |
| 2.4 | Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo | 10 |
| 2.5 | Identificazione pregressa dei beni..... | 13 |
| 2.6 | Stato di possesso | 14 |
| 2.7 | Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale..... | 14 |
| 2.8 | Regolarità edilizia ed urbanistica..... | 14 |
| 2.9 | Agibilità..... | 14 |
| 2.10 | Formazione di lotti per la vendita | 14 |
| 2.11 | Valore del bene e costi | 15 |
| 2.12 | Rendite | 15 |



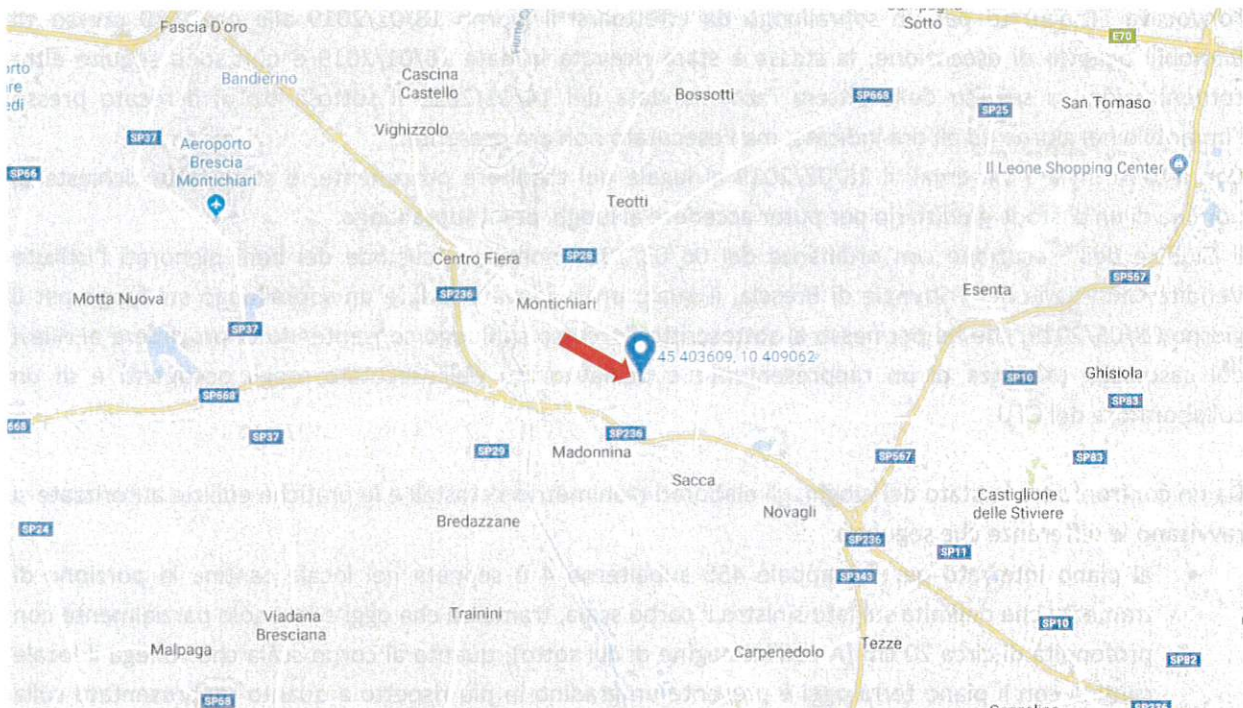
1 Risposta ai quesiti

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

1. La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. in atti è completa;
2. Si rimanda alla relazione ventennale allegata al fascicolo dell'Esecuzione per la provenienza degli Immobili.
3. Non necessita dell'acquisizione della visura camerale in Camera di Commercio in quanto non trattasi di ditta.

1.2 Collocazione e sintetica descrizione attuale dei beni.

I beni immobili da stimare sono siti in via Boschetti di Sotto, in una zona immediatamente a sud-est dell'abitato di Montichiari, nel complesso residenziale denominato 'Le Coccinelle'.



2 Immobili oggetto di esecuzione

2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente perizia sono catastalmente identificabili come segue (All04 – catasto):

PIENA PROPRIETA' (QUOTA DI 1/1):

- a. sez NCT Foglio 79 mappale 455 subalterno 4 – categoria A/2
- b. sez NCT Foglio 79 mappale 455 subalterno 20 – categoria A/2
- c. sez NCT Foglio 79 mappale 455 subalterno 39 – categoria C/6
- d. sez NCT Foglio 79 mappale 455 subalterno 40 – categoria C/6

2.2 Rispondenza catastale dello stato dei luoghi – analisi planimetrie catastali

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, lo scrivente con lettera raccomandata del 14/01/2019, convocava l'Esecutato per un sopralluogo da effettuarsi il giorno 18/02/2019 alle ore 9.30 presso gli immobili oggetto di esecuzione; la stessa è stata ricevuta in data 16/01/2019 e non sono seguite altre comunicazioni; a seguito della lettera raccomandata del 14/01/2019 il sottoscritto si è recato presso l'immobile nel giorno ed all'ora indicata, ma l'esecutato non era presente.

Con lettera inviata via email il 18/02/2019 al legale del creditore procedente, è stata fatta richiesta di nomina di un custode giudiziario per poter accedere ai luoghi per il sopralluogo.

Il Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 05/03/2019 nominava custode dei beni pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia, il quale provvedeva a fissare un sopralluogo sul luogo per il giorno 08/05/2019, che ha permesso al sottoscritto l'accesso sul luogo consentendo di procedere ai rilievi del caso, alla presenza di un rappresentante e dell'avvocato dell'esecutato, degli occupanti e di un collaboratore del CTU.

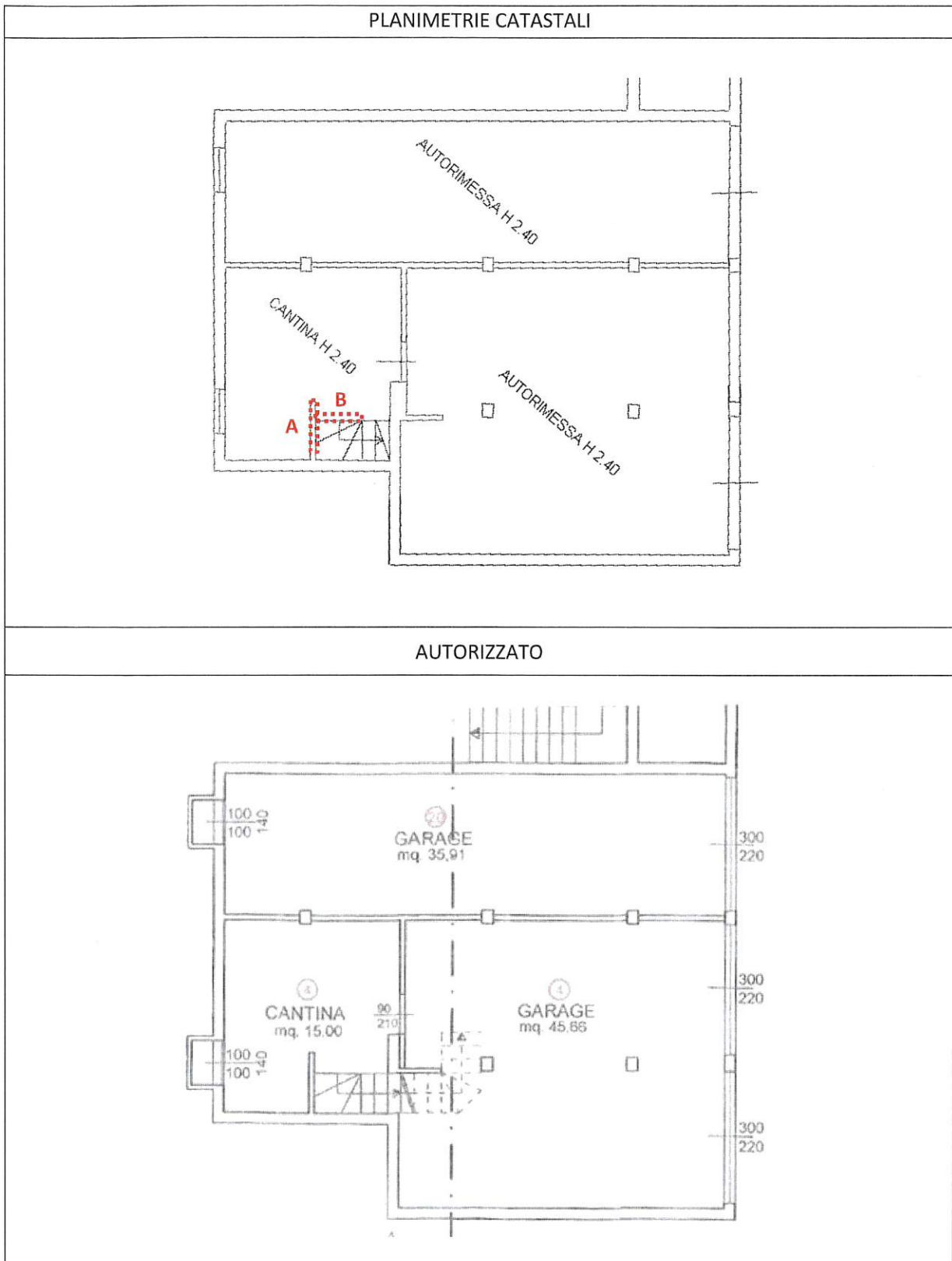
Da un confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati planimetrici catastali e le pratiche edilizie autorizzate si ravvisano le differenze che seguono:

- al piano interrato per il mappale 455 subalterno 4 è segnata nel locale cantina la porzione di tramezza che delimita sul lato sinistro il corpo scala, tramezza che oggi esiste solo parzialmente con profondità di circa 20 cm (A nell'immagine di cui sotto); quanto al corpo scala che collega il locale cantina con il piano terra oggi è presente un gradino in più rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (B nell'immagine di cui sotto);
- al piano terra per il mappale 455 subalterno 4 nel giardino di proprietà è presente la tramezza che delimita il locale caldaia che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale (C nell'immagine di cui sotto);
- al piano primo per il mappale 455 subalterno 20 le finestre del bagno e della camera matrimoniale sono disposte diversamente rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (D e E nell'immagine di cui sotto); quanto la camera matrimoniale non risulta rappresentata sulla planimetria catastale la porzione di muro costruito nell'angolo della parete in prossimità della finestra (F nell'immagine di cui sotto); sulla terrazza è presente la tramezza che delimita il locale caldaia che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale (G nell'immagine di cui sotto); nel prospetto contenuto nel titolo autorizzatorio è presente una finestra (H nell'immagine di cui sotto), che manca invece nelle piante di cui alla medesima autorizzazione; di fatto la finestra non è stata realizzata;



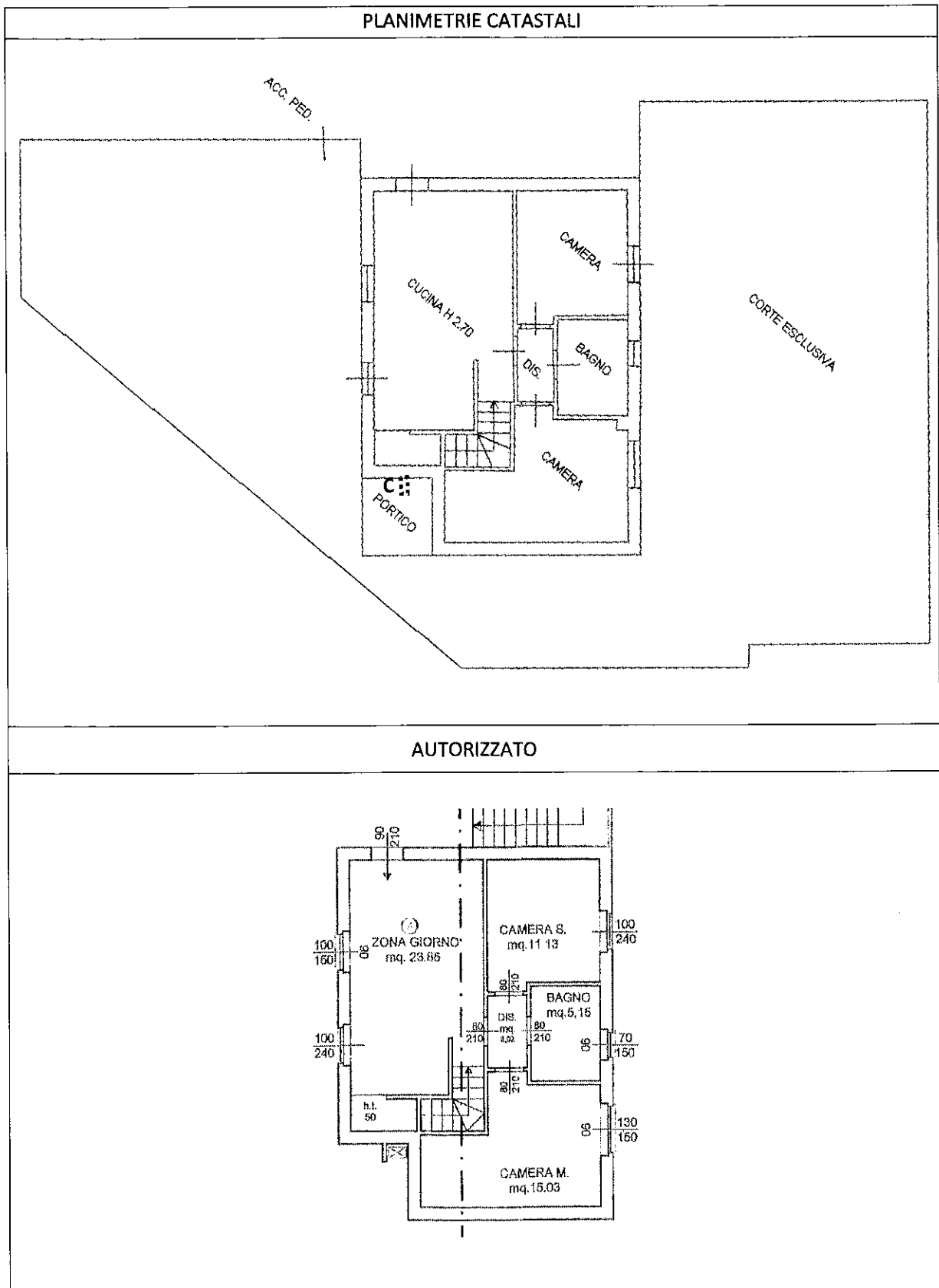
PIANO INTERRATO - mappale 455 subalterno 4

 diffornità rilevate



PIANO TERRA - - mappale 455 subalterno 4

diffonità rilevate



PIANO PRIMO - mappale 455 subalterno 20

 difformità rilevate



2.3 Confinanze

Si rimanda all'estratto mappa allegato alla documentazione catastale (A/104 – catasto).

2.4 Descrizione dei beni a seguito di sopralluogo

Il compendio immobiliare fa parte di un complesso costituito da 32 alloggi residenziali articolato su tre livelli con parte interrata (A/101 – elaborato fotografico), la cui accessibilità avviene da via Boschetti di Sotto attraverso l'ingresso pedonale posto su area a parcheggio e lo stesso dicasi per l'ingresso carraio che porta agli interrati. La descrizione che segue tiene conto dell'utilizzo degli spazi come emerso dal sopralluogo, ovvero gli abbinamenti appartamento/garage/cantina.

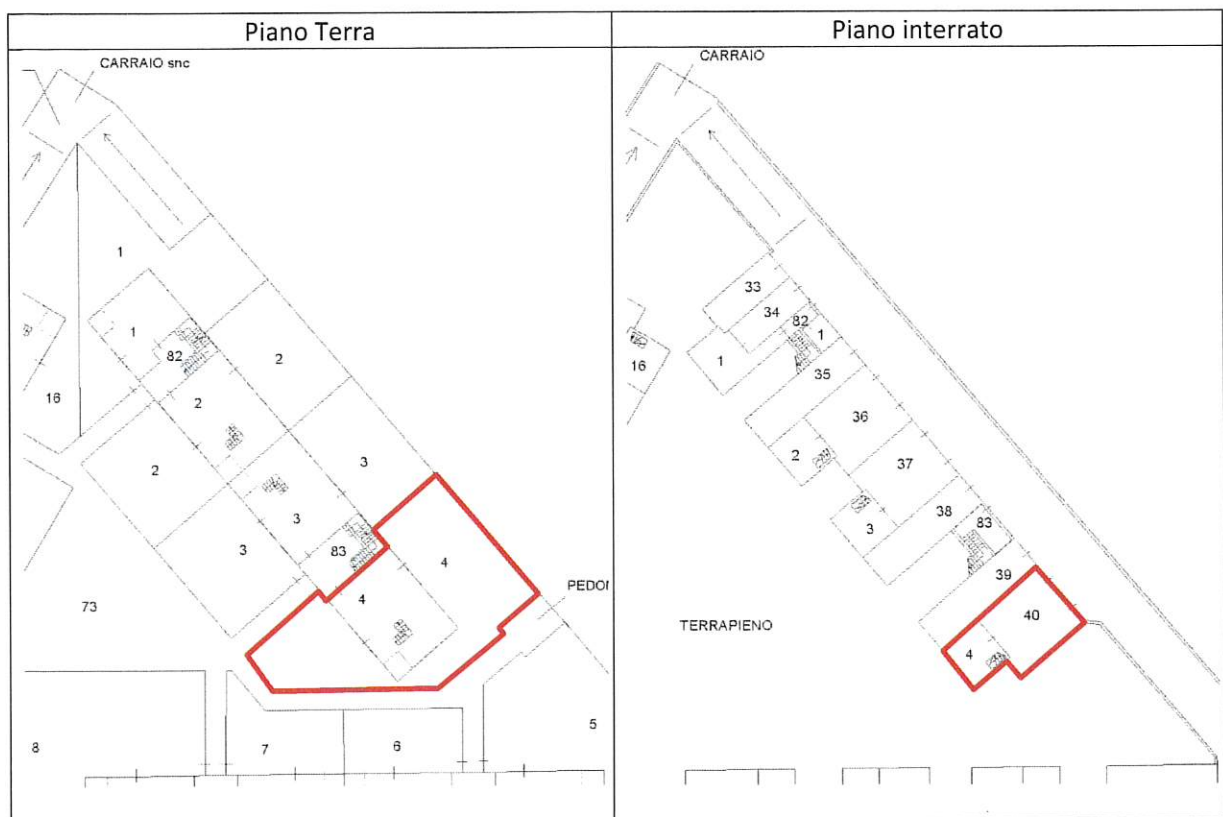
GRUPPO 1

Mappale 455 subalterno 4

- accessibilità dagli spazi comuni (catastralmente identificati come subalterno 73 per accedere al giardino esclusivo e subalterno 83 per accedere all'abitazione);
- piano terra adibito a residenza ove sono presenti un ampio locale adibito a soggiorno nel quale c'è la predisposizione per l'angolo cottura (con nicchia sul lato sud-est inutilizzata chiusa con parete in cartongesso danneggiata), un bagno, due camere da letto (singola e matrimoniale), un disimpegno e un corpo scale che conduce al piano interrato;
- gli spazi esterni di pertinenza sono costituiti da un giardino esclusivo e da un lastrico che si posiziona sopra il corsello di ingresso agli interrati con possibilità di accesso diretto dagli spazi comuni (catastalmente identificati come subalterno 73);
- piano interrato dove trova collocazione la cantina;

Mappale 455 subalterno 40

- autorimessa al piano interrato; l'accessibilità veicolare al piano interrato del complesso avviene dalla strada/parcheggio a nord del lotto attraverso il corsello di manovra comune (catastalmente identificato come subalterno 73);



L'alloggio residenziale (sub 4) al piano terra è raggiungibile attraverso il camminamento pedonale del complesso residenziale, che partendo dall'accesso pedonale verso la pubblica via. L'ingresso avviene attraverso un vano scale comune coperto ed introduce direttamente al soggiorno con angolo cottura (circa m² 24,00) su cui si affaccia il disimpegno (circa m² 2,00) che conduce al bagno (circa m² 5,50) e alle due camere da letto (circa m² 11,20 e m² 15,30). Dalla zona giorno e dalla camera più piccola si accede agli spazi esterni di pertinenza esclusiva di proprietà (circa m² 225) con piccola parte porticata. La scala presente nella zona giorno, come anche il vano scale comune, conduce al piano interrato costituito da cantina (circa m² 14,80) collegata con l'autorimessa (circa m² 47,60) (sub 40).

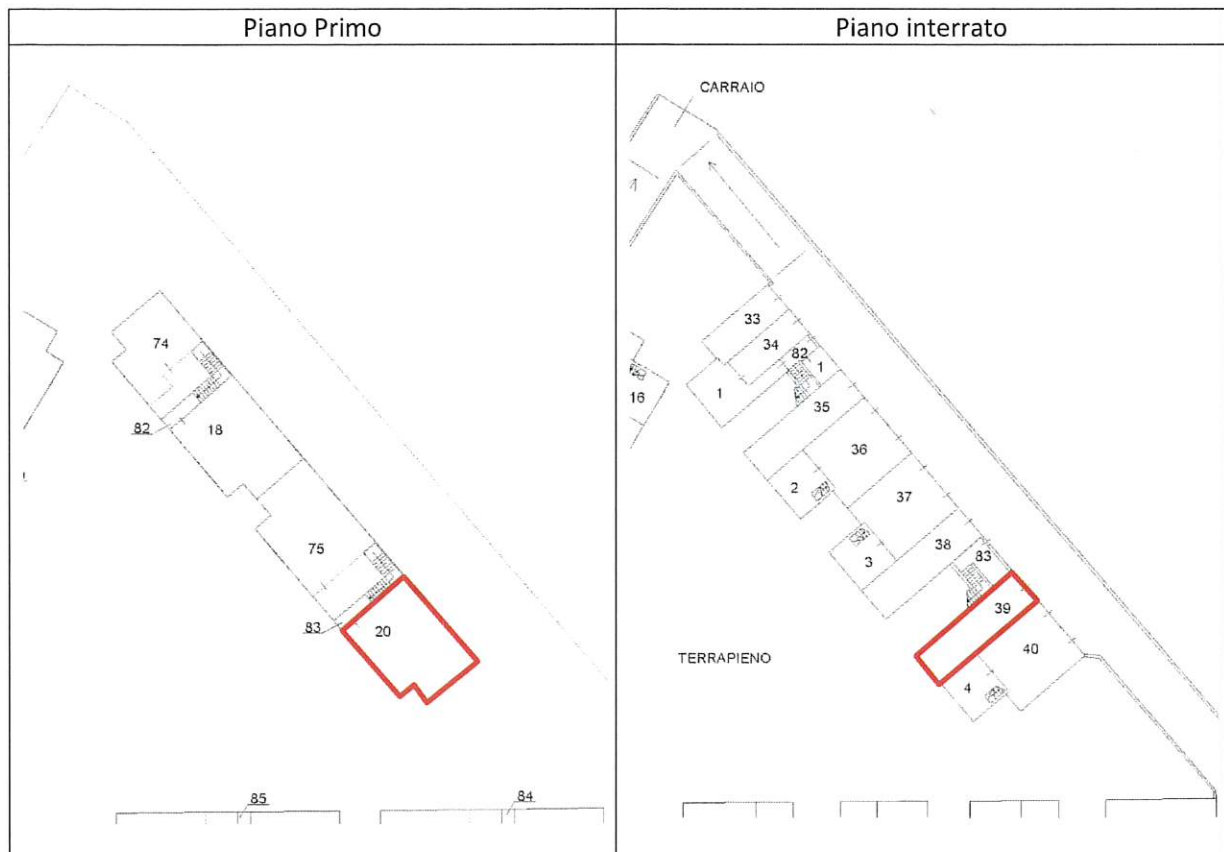
GRUPPO 2

Mappale 455 subalterno 20

- accessibilità dagli spazi comuni (catastalmente identificati con i subalterni 73 e 83);
- piano primo adibito a residenza ove sono presenti un ampio locale adibito a soggiorno nel quale c'è un angolo cottura, un bagno, due camere da letto e un disimpegno;
- due terrazze esclusive di cui la più grande in lato sud e l'altra in lato nord;
- piano interrato dove trova collocazione la cantina

Mappale 455 subalterno 39

- l'autorimessa al piano interrato; l'accessibilità veicolare al piano interrato del complesso residenziale avviene dalla strada a nord del lotto attraverso il corsello di manovra comune (catastalmente identificato come subalterno 73);



L'alloggio residenziale al piano primo è raggiungibile attraverso il camminamento pedonale del complesso residenziale, che partendo dall'accesso pedonale verso la pubblica via. L'ingresso avviene attraverso un



vano scale comune coperto ed introduce direttamente al soggiorno con angolo cottura (circa m² 29,30) su cui si affaccia il disimpegno (circa m² 2,00) che conduce al bagno (circa m² 5,40) e alle due camere da letto (circa m² 11,20 e m² 14,30). Dalla zona giorno e dalla camera più piccola si accede rispettivamente sulle due terrazze esclusive poste a sud e a nord (circa m² 14,20 per la terrazza in lato sud e m² 1,80 per quella in lato nord). Il vano scale comune catastalmente identificato come subalterno 83 conduce al piano interrato ove è presente l'autorimessa (circa m² 35,90).

Finiture interne:

- GRUPPO 1

mapp.455 sub. 4 e 40: i locali presentano finiture moderne pavimenti in ceramica di medesimo formato e colore nei vari locali dell'abitazione ad eccezione del bagno e pavimento in marmo sulla scala che conduce al piano interrato; le pareti dei locali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno che presenta parete parzialmente rivestite da piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 m; i bagni sono completati da alcuni sanitari in ceramica bianca (piatto doccia e wc e relativa cassetta da incasso); il locale cantina è pavimentato con parete grezze fondo cassero e blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi) con presenza di lavello ed è separata dall'autorimessa da una porta taglia fuoco; le pareti del garage sono in blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi) e copertura in lastre predalles finitura fondo cassero; il garage è provvisto di basculante comandata manualmente.

- GRUPPO 2

mapp.455 sub. 20 e 39: i locali non presentano particolari finiture in quanto non occupato con pavimenti in ceramica di medesimo formato e colore nei vari locali dell'abitazione ad eccezione del bagno; le pareti dei locali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate ad eccezione del bagno che presenta parete parzialmente rivestite da piastrelle fino ad un'altezza di circa 2 m. I bagni sono completati da sanitari in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato); il locale autorimessa ha pareti in blocchi cavi di conglomerato cementizio (prismi) e copertura in lastre predalles finitura fondo cassero; il garage è provvisto di basculante comandata manualmente.

Finiture esterne:

- GRUPPO 1

mapp.455 sub. 4 e 40: lattoneria in lamiera, pareti esterne con intonaco al civile tinteggiato, serramenti delle finestre e delle portafinestre in legno, persiane ad ante in legno, spazio esterno piastrellato per la porzione in lato nord e tenuto a verde sulla restante porzione in lato sud e delimitato da ringhiera in ferro in tutta la sua lunghezza.

- GRUPPO 2

mapp.455 sub. 20 e 39: copertura prevalentemente piana con coronamento in coppi, lattoneria in lamiera, pareti esterne con intonaco al civile tinteggiato, serramenti delle finestre e delle portafinestre in legno, persiane ad ante in legno, terrazza e balcone con pavimenti in ceramica delimitati da ringhiera in ferro.

Impianti tecnici:

- GRUPPO 1

mapp.455 sub. 4 e 40: l'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con nessun elemento radiante presente nei vari locali dell'abitazione compreso il garage e l'autorimessa, sono alimentati da caldaia posizionata in uno specifico vano adibito nello spazio esterno in aderenza all'abitazione; l'immobile non è provvisto di alcun impianto di climatizzazione.

- GRUPPO 2



mapp.455 sub. 20 e 39: l'impianto di riscaldamento è termo-autonomo con elementi radianti non presenti solo nell'autorimessa ed alimentati da caldaia posizionata in uno specifico vano adibito sulla terrazza al piano primo in aderenza all'abitazione; l'immobile non è provvisto di alcun impianto di climatizzazione.

Stato di conservazione del bene:

- **GRUPPO 1**

mapp.455 sub. 4 e 40: complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è sufficiente, sebbene lo stato delle coloriture delle pareti necessita di essere riproposto, l'impianto sanitario ed elettrico non è dotato di tutti gli elementi indispensabili (sanitari e interruttori con placche); inoltre si notano tracce di umidità sulle pareti di alcune stanze. Le aree esterne di pertinenza dell'edificio appaiono in cattivo stato a causa dell'incuria e dell'abbandono che ha portato ad esempio in alcuni punti al distacco delle piastrelle.

- **GRUPPO 2**

mapp.455 sub. 20 e 39: complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è molto buono; si notano solo nella copertura della terrazza in lato sud alcune infiltrazioni d'acqua sull'aggetto probabilmente per una discontinuità localizzata in corrispondenza della giunzione fra le coperture.

Dimensioni:

- **GRUPPO 1**

mapp.455 sub. 4 e 40:

- l'abitazione disposta al piano terra ha una superficie lorda di circa m² 76;
- l'interrato che rientra per buona parte sotto la sagoma dell'abitazione ha una superficie lorda di circa m² 19 ad uso cantina al quale vanno sommati circa m² 55 ad uso autorimessa con accesso dal corsetto comune;
- giardino esclusivo di pertinenza ha una superficie complessiva di circa m² 225.

La distribuzione degli ambienti al piano terra è tale da rendere divise la zona giorno dalla zona notte con altezze interne medie di circa 2,73 m. Nel piano interrato il locale adibito a cantina e per una porzione dell'autorimessa l'altezza è di circa 2,40 m, mentre nella rimanente porzione più prossima al corsetto comune l'altezza è di circa 2,36 m (inferiore ai 2,40 m indicate nel titolo abilitativo).

- **GRUPPO 2**

mapp.455 sub. 20 e 39:

- l'abitazione disposta al piano primo ha una superficie lorda di circa m² 76 con una terrazza in lato sud-ovest di circa m² 14,20 e un balcone in lato nord-est con una superficie di circa m² 1,80;
- l'interrato ha una superficie lorda di circa m² 41,5 ad uso autorimessa con accesso dal corsetto e dal vano scale comune;

La distribuzione degli ambienti al piano primo è tale da rendere divise la zona giorno dalla zona notte con altezze interne medie di circa 2,71 m. Nel piano interrato per buona parte dell'autorimessa l'altezza è di circa 2,42 m, mentre nelle rimanenti porzioni l'altezza media è di circa 2,40 m.

2.5 Identificazione progressa dei beni

Si rimanda alla documentazione in atti prodotta dal creditore, ovvero il certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., per la cronistoria nel ventennio del bene, dal punto di vista catastale ed ipotecario.



2.6 Stato di possesso

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è di proprietà dell'esecutato (*vedasi certificazione notarile*):

- per una quota di 1/1 relativamente al mappale 455 subalterni 4 – 20 – 39 - 40; oltre la quota delle parti comuni.

L'immobile GRUPPO 1 (mappale 455 subalterni 4 e 40) non risulta occupato.

L'immobile GRUPPO 2 (mappale 455 subalterni 20 e 39) risulta occupato; lo scrivente ha provveduto ad un accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate riscontrando la presenza di un contratto di comodato che risulta ad oggi scaduto (*All 05 – contratto di comodato*). Si configura, allo stato delle cose, di una probabile occupazione senza titolo formale; per quanto occorer possa, durante il sopralluogo emerge come gli occupanti occupino l'immobile sulla scorta di precisi accordi con la proprietà anche a seguito delle migliorie apportate dagli stessi all'immobile.

2.7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Si rimanda all'analisi della documentazione (*vedasi certificazione notarile*) agli atti per il riscontro delle formalità in essere.

Si allega il regolamento di condominio, le relative tabelle millesimali e il saldo delle quote annuali (*All 08 situazione condominio*).

I millesimi afferenti il GRUPPO 1 sono pari a 30,606/1.000 per spese condominiali annue nel periodo di gestione 01/10/2018-30/09/2019 pari a 244,84 euro; residuano da pagare, comprese le spese non saldate dalle gestioni precedenti, pari a 551,17 €.

I millesimi afferenti il GRUPPO 2 sono pari a 32,564/1.000 per spese condominiali annue nel periodo di gestione 01/10/2018-30/09/2019 pari a 260,51 euro; residuano da pagare, comprese le spese non saldate dalle gestioni precedenti, pari a 328,29 €.

2.8 Regolarità edilizia ed urbanistica

Si è provveduto ad un accesso agli atti dal quale è emersa la presenza delle seguenti pratiche edilizie (*All 02 – titoli a costruire*):

- Permesso di Costruire n.37 del 8 aprile 2009: nuove palazzine residenziali all'interno del P.L. denominato Croce;
- Permesso di Costruire n.14 del 14 gennaio 2011: variante al P.C. n.37 del 8 aprile 2009.

Le irregolarità presenti sono quelle riportate al paragrafo 2.2.

Per le destinazioni ammesse da PGT si deve fare riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegata (*All 03 – certificato di destinazione urbanistica*).

2.9 Agibilità

Dalle pratiche edilizie di cui sopra emerge l'assenza del certificato di agibilità per gli immobili al mappale 455 subalterni 4 – 20 – 39 - 40 (*All 06 – comunicazioni in merito alla richiesta certificato di abitabilità – All 07 – convenzione urbanistica e comunicazioni intervenute al collaudo*)

2.10 Formazione di lotti per la vendita

A parere dello scrivente è ipotizzabile la vendita frazionata delle superfici periziate per GRUPPI come più sopra evidenziato.



2.11 Valore del bene e costi

I criteri di stima, oltre a basarsi sui correnti valori di mercato, tengono altresì conto della localizzazione, della disposizione, dello stato di conservazione e della accessibilità oltre a quanto sopra riportato qui integralmente richiamato.

Si propone la valutazione per gruppi di immobili:

- GRUPPO 1

mapp.455 sub. 4 e 40

Agli immobili identificati al mappale 455 subalterni 4 e 40 stante una superficie commerciale stimabile in circa 132,00 m², si ritiene congruo assegnare nello stato di fatto in cui si trovano, anche tenendo conto delle probabili difformità interne (la cui eventuale sanatoria può risolversi con un impegno economico decisamente limitato) e lo stato afferente il pagamento delle spese condominiali, il valore netto di

171.600,00 €

(diconsi **centosettantunomilaseicento/00 euro**).

- GRUPPO 2

mapp.455 sub. 20 e 39:

Agli immobili identificati al mappale 455 subalterni 20 e 39 stante una superficie commerciale stimabile in circa 107,00 m², si ritiene congruo assegnare nello stato di fatto in cui si trovano, anche tenendo conto delle probabili difformità interne (la cui eventuale sanatoria può risolversi con un impegno economico decisamente limitato) e lo stato afferente il pagamento delle spese condominiali, il valore netto di

149.800,00 €

(diconsi **centoquarantanovemilaottocento/00 euro**).

2.12 Rendite

Il rendimento locativo annuale per i singoli gruppi di immobili può stimarsi in circa il 3,50 % del valore del bene.

Bedizzole, 4 giugno 2019

Ing. Cesare Bertocchi

[documento firmato digitalmente]

