

*Ing. Carla Macchi*  
*con studio a Brescia, via Solferino n. 11*  
*tel. e fax 030 40140, e-mail carla.macchi@ingpec.eu*

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione immobiliare n. 532/2018**

CREDITORE PROCEDENTE: .....SPC S.P.A.....  
con sede in ...Milano..... in via.....Brera n. 21.....  
Codice Fiscale ...13160360155..... Partita Iva .....13160360155.....  
Rappresentato dall'avv. ....Giampiero Codignola.....  
con studio a .....Brescia (BS)..... in via..... Vittorio Emanuele II....., n...22....

CONTRO: .....OMISSIS, ....., OMISSIS.....  
domiciliati in .....Quinzano d'Oglio (BS) ..... in via ..... Giacomo Matteotti ..... n. ...37..  
Codice Fiscale: ...OMISSIS - OMISSIS - OMISSIS...  
Magistrato: .....Dr. Alessandro Pernigotto.....  
Data dell'udienza d'incarico e giuramento:.....16/01/2019.....  
Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita:.....10/05/2019.....

*Dati generali del bene e suddivisione in lotti*

---

**Lotto 1**

Valore stimato euro:            **€ 111.500,00** (valore libero mercato intera proprietà)  
Quota di proprietà            **100%**  
Immobile sito nel Comune di **Quinzano d'Oglio (BS) via Giacomo Matteotti n. 37**  
Distinto in catasto:           **NCT/8 particella 131 sub. 10**  
Proprietà:                       **OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS**  
Divisibilità dell'immobile:   **negativa perché trattasi di un unica unità non**  
  **divisibile**

---

**Problematiche e/o note particolari: SI'**

**Sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato: i locali principali hanno un'altezza netta interna inferiore al minimo previsto dal Regolamento Locale di Igiene; la distribuzione interna e la sagoma dell'edificio differiscono; il portico, trasformato in veranda, è privo di autorizzazione, così come alcuni manufatti nel cortile.**

## **Premessa**

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Alessandro Pernigotto in data 10/12/2018 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 532/2018 Es. Imm. promossa da SPC S.P.A. contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, la sottoscritta Ing. Carla Macchi, con studio in Brescia, via Solferino n. 11, iscritta all'Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1531, ed ha fissato per la comparizione e per la prestazione del giuramento di rito la data 16/01/2019.

## **QUESITO**

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel Verbale di conferimento di incarico di stima, del 10/12/2018, con riferimento alle sole voci pertinenti alla stima oggetto della presente relazione.

Termine per il deposito della relazione di risposta al quesito sopra esposto: “almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il giorno 10/05/2019”.

## **Fasi, accertamenti e date indagini**

In data 14/03/2019 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Salò, per verificare l'esistenza di contratti di locazione interessanti l'immobile oggetto di stima: l'esito della ricerca è riportato nell'Allegato IV.

La sottoscritta ha potuto eseguire sopralluoghi presso l'immobile oggetto dell'esecuzione in data 01/03/2019, 10/03/2019 (esterno) e in data 01/04/2019 (interno); le fotografie scattate in tali circostanze sono riportate nell'Allegato I. I sopralluoghi dei giorni 01/03/2019 e 10/03/2019 sono stati necessari per contattare gli esecutati e concordare telefonicamente con loro la visita di sopralluogo del 01/04/2019 sopra indicata.

In data 01/04/2019 sono state richieste all'Agenzia delle Entrate, Settore Servizi Catastali, la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico non presenti nel fascicolo; la documentazione è riportata nell'Allegato II.

In data 01/04/2019 è stato effettuato anche l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima; la documentazione reperita è riportata nell'Allegato III.

In data 09/04/2019 si è tenuto un secondo incontro con il Tecnico Comunale al fine di verificare la modalità per regolarizzare le difformità riscontrate.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

**- A -**

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

In merito alla suddetta verifica, il fascicolo risulta essere completo; il titolo d'acquisto/provenienza in favore del debitore è indicato nella Relazione Notarile ventennale e in esso è specificato lo stato patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene (vedasi Allegato VI):

- OMISSIS ha dichiarato di essere celibe;
- OMISSIS e OMISSIS hanno dichiarato di essere coniugati in regime assimilabile alla separazione dei beni.

**- B -**

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

L'unità immobiliare di proprietà dei sig. OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, situata nel comune di Quinzano d'Oglio (BS) in via Giacomo Matteotti al civico n. 37, oggetto della presente stima, è identificata al Catasto Fabbricati come:

- foglio NCT/8 particella 131 sub. 10 graffata alla particella 604 sub. 2 e alla particella 605 sub. 4 (cat. A/3).

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità pignorate è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 (come dichiarato dalla parte venditrice nel rogito di compravendita all'articolo 2) e successivamente interessato da opere di ristrutturazione per le quali sono state rilasciate dal Comune di Quinzano d'Oglio i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 177/80 del 10/12/1980;
- Concessione n. 89/81 prot. 1934 del 01/10/1981;
- Concessione n. 91/82 prot. 2713 del 13/09/1982;
- Concessione n. 80/82 prot. 1991 del 19/11/1982;
- Concessione n. 130/99 prot. 5973 del 03/12/1999.

E' tipologicamente identificabile come una porzione di cascina ex rurale e si sviluppa su due livelli fuori terra nei quali sono ricavate due unità residenziali.

L'edificio non presenta elementi architettonici di particolare interesse: le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno come anche gli elementi schermanti consistenti in persiane e/o scuri interni ad anta cieca.

La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura e gli impalcati sono in laterocemento.

Nel rogito di provenienza la parte venditrice e acquirente hanno dichiarato di essere “edotte dei patti e delle servitù contenute nell’atto di provenienza del notaio Manuela Mondello in data 16/12/2004 ai n. 156575/13764 infra citato”.

*B1 - Unità identificata come foglio NCT/8 particella 131 sub. 10 - ABITAZIONE.*

Trattasi di un’unità immobiliare urbana a piano terra, utilizzata come abitazione, catastalmente individuata con il subalterno n. 10 della particella 131 del foglio NCT/8 = sub. 2 della particella 604 = sub. 4 della particella 605, categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 4, consistenza 6 vani e rendita catastale €223,11.

L’alloggio si affaccia in lato nord su vicolo Forno, in lato est su via Matteotti; confina ad ovest con altra proprietà e a sud si affaccia su un cortile in parte esclusivo ed in parte di altra proprietà. Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I, II e III.

L’unità immobiliare oggetto di stima, utilizzata come abitazione, è composta da locali attualmente adibiti a: soggiorno, cucina, tre camere (di cui una catastalmente indicata come ripostiglio), un bagno, un corridoio, un portico trasformato in veranda, un sottoscala ripostiglio e una lavanderia.

Le finiture interne dell’appartamento, sufficientemente mantenuto, sono di discreta qualità anche se i locali sono interessati da importanti fenomeni di umidità per risalita capillare.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, così come i rivestimenti del bagno.

Le tramezzature dei locali sono in laterizio; tutte le pareti ed i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati. I serramenti sia interni che esterni sono in legno; le aperture sono dotate di vetri termici; le aperture presenti in lato nord ed ovest (sulle strade) sono dotate di doppio serramento.

L’unità è allacciata a tutte le utenze, ed è dotata di impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento autonomi; i terminali di emissione sono termosifoni; in lavanderia sono posati la caldaia combinata (servizi acqua calda sanitaria e riscaldamento) ed un bollitore per acqua calda sanitaria, in quanto l’esecutato ha dichiarato che la caldaia non è funzionante e pertanto l’impianto di riscaldamento non può essere utilizzato.

L’altezza utile netta per tutti i locali principali è di circa m 2,65.

Lo spazio esterno consiste in una porzione non chiaramente delimitata del cortile, pavimentato in quadrotti di cemento e lastre di porfido, sul quale sono state edificate due tettoie precarie ed evidentemente irregolari.

I diritti e servitù esistenti sono indicati nel successivo punto D.

### **Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle

pertinenze, risultanti dall'indagine di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi di identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C -

### **Stato di possesso**

Come si evince dalla visura catastale aggiornata e dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Chiara Della Chà, notaio in Milano, sono titolari di diritti sull'unità oggetto di stima i sigg.ri:

- OMISSIS, nato in OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 1/100;
- OMISSIS, nato in OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietario per la quota di 99/200;
- OMISSIS, nata in OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietaria per la quota di 99/200.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che l'unità in oggetto è occupata dagli esecutati.

Dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato IV) non sono emersi contratti di locazione afferenti il bene.

- D -

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

Nel rogito di provenienza la parte venditrice e la parte acquirente hanno dichiarato di essere "edotte dei patti e delle servitù contenute nell'atto di provenienza del notaio Manuela Mondello in data 16/12/2004 ai n. 156575/13764 infra citato" (Allegato VII). Infatti in esso si conviene:

*"Art.3) - La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova , con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, con le dipendenze, gli oneri e le servitù attive e passive apparenti di qualsiasi specie, comprese quelle espressamente indicate negli atti di provenienza di cui infra ai quali le parti fanno espresso riferimento per ogni condizione e clausola in essi contenute, nonchè per ogni altro atto in essi richiamato, come se qui integralmente trascritto e riportato.*

*In particolare la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che con tali atti di provenienza è stato convenuto quanto segue:*

- *una porzione di portico adiacente in lato sud l'appartamento in oggetto (già scheda prot. 16974/93) , porzione est, è gravato da servitù perpetua di passaggio pedonale a favore della proprietà ( schede 16973/93 e 16963/93) allo scopo di accedere dall'abitazione al cortile di sua proprietà esclusiva e viceversa e di accedere all'abitazione da Via G. Matteotti;*
- *la proprietà ha inoltre diritto perpetuo di passaggio carraio sul cortile al mapp. 604 al solo scopo di accedere al portico di sua proprietà esclusiva (scheda 16973/93);*
- *l'immobile in oggetto ha diritto di servitù di passaggio carraio da Via Matteotti a carico del cancello e del cortile di proprietà ;*

*- le acque sia bianche che luride scaricheranno all'esterno del muro del fabbricato in lato sud, direttamente nella fogna comunale di Via Matteotti.*

*Con il presente atto le parti convengono quanto segue: il cortile di pertinenza dell'immobile in oggetto è gravato da servitù di passaggio carraio a favore della residua proprietà della parte venditrice individuata al foglio NCT/8 mapp. 132/9604/3; tale servitù grava esclusivamente la porzione di cortile necessaria per accedere da Via Matteotti attraverso l'attuale passo carraio.*

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Chiara Della Chà, notaio in Milano, del 06/11/2018, emergono:

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 10/01/2011 ai nn. 621 R.G. e 127 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VERONA – S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A.”;
- Verbale di pignoramento immobiliare iscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia in data 18/10/2018 ai nn. 45436 R.G. e 288663 R.P., a favore di “SPC S.P.A.” con sede in Milano.

Oltre a quanto indicato, dalle indagini eseguite e dalle informazioni raccolte, non sono emerse formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

**- E -**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

Le ricerche presso l’Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo, indagando i proprietari ai quali sono succeduti gli attuali intestatari, e si è così risaliti all’ultima pratica presentata.

Il fabbricato nel quale sono ubicate le unità pignorate è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 (come dichiarato dalla parte venditrice nel rogito di compravendita all’articolo 2) e successivamente interessato da opere di ristrutturazione per le quali sono state rilasciate dal Comune di Quinzano d’Oglio i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 177/80 del 10/12/1980;
- Concessione n. 89/81 prot. 1934 del 01/10/1981;
- Concessione n. 91/82 prot. 2713 del 13/09/1982;
- Concessione n. 80/82 prot. 1991 del 19/11/1982;
- Concessione n. 130/99 prot. 5973 del 03/12/1999.

Il Certificato di Abitabilità, richiesto in data 16/10/1989, è stato rilasciato in data 13/04/1990 e rubricato alla Pratica Edilizia 80/82 anno 1982 (Allegato III).

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l’Ufficio Tecnico, la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto sono emerse varie difformità.

Le differenze riscontrate tra la documentazione catastale, urbanistica e quanto rilevato durante il sopralluogo, tralasciando eventuali discordanze dell'ordine di pochi centimetri, sono le seguenti (vedasi Allegato IV):

- 1) l'altezza netta interna, che nella documentazione edilizia visionata è dichiarata di 2,70 m, nella planimetria catastale di 2,75 m mentre quella rilevata è pari a circa 2,65 m;
- 2) il portico trasformato in veranda, citato nell'atto di compravendita, non è stato autorizzato ed è rappresentato solamente nella planimetria catastale;
- 3) nel cortile esclusivo si riscontrano manufatti palesemente irregolari;
- 4) la sagoma esterna rilevata, simile a quella rappresentata nella planimetria catastale, è minore di quella rappresentata nella documentazione urbanistica;
- 5) la posizione delle aperture esterne rilevate, simile a quella rappresentata nella planimetria catastale, è differente da quella rappresentata nella documentazione urbanistica. La loro tipologia è stata comunque mantenuta;
- 6) la partizione interna dei locali rilevata, simile a quella rappresentata nella planimetria catastale, è differente da quella rappresentata nella documentazione urbanistica.

Da un'analisi preliminare condotta in contraddittorio con il Tecnico Comunale in data 09/04/2019, le modifiche appaiono essere sanabili, ad eccezione:

- delle tettoie nel cortile, da rimuovere

- dei serramenti della veranda, in quanto essi precludono il raggiungimento del rapporto aero-illuminante dei locali con finestre sulla muratura sud. Questa pertanto va ritrasformata in portico.

L'altezza interna dei locali può essere derogabile, tramite la presentazione di apposita istanza e con versamento della sanzione prevista. Tuttavia è fondamentale precisare che una risposta definitiva potrà essere formulata solamente con la presentazione della pratica edilizia completa (e nel rispetto della normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza), poiché dovrà essere coinvolta, per le verifiche urbanistiche previste, anche l'altra proprietà (primo piano).

Infatti l'art. 12.12 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente prevede:

*“Incentivazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio storico. In merito alle limitazioni alle modalità di intervento di cui ai commi precedenti, in caso di intervento tramite piani di recupero, altro strumento di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato (con convenzione da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale) finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico, potranno essere autorizzati interventi tali da eccedere parzialmente le limitazioni stesse. Nello specifico, tali piani o PdC convenzionati potranno legittimare ulteriori modesti aumenti volumetrici (anche in aggiunta all'incentivo di cui all'art. 12.8 e in deroga rispetto alle specifiche ivi disciplinate), salvaguardando però le caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio, e previo*

*parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che potrà prescrivere opportune modifiche e/o integrazioni all'intervento proposto. A titolo di compensazione dovrà essere prevista la corresponsione di contributi per opere di urbanizzazione secondaria, definiti con apposito provvedimento della Giunta Comunale. Restano esclusi dalla presente disciplina gli edifici di categoria EP, GUA1 e GUA2, così come individuati nelle tavole C3a e C3b del Piano delle Regole (Disciplina degli interventi sugli edifici del nucleo storico). Sono altresì esclusi dalla presente disciplina gli interventi comportanti modifiche ai fronti con obbligo di conservazione individuati nelle tavole C3a e C3b sopra citate."*

Il costo stimabile per la regolarizzazione delle modifiche, comprensivo di sanzioni, tributi, pratiche edilizia, catastale, agibilità e rimozione dei manufatti nel cortile e dei serramenti della veranda, può essere verosimilmente stimato in complessivi € 10.000,00 (diecimila/00). La cifra si ritiene congrua anche nel caso in cui il portico/veranda non possa essere sanato e debba pertanto essere rimosso: il costo della demolizione è comparabile al costo della regolarizzazione.

**- F -**

#### **Formazione dei lotti**

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è divisibile, quindi trattasi di unica unità immobiliare.

**- G -**

#### **Valore del bene e costi**

##### **G 1 - Procedimento di stima**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza, e comparando il bene stesso con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell'unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). E' stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità: sono state infatti consultate anche alcune agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona. Si è tenuto inoltre conto del "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

La stima dell'unità immobiliare urbana (fabbricato) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali dell'unità immobiliare è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguaglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dal rilievo, comparato alla documentazione catastale, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.



Per le residenze, le percentuali di ragguaglio considerate sono:

- 1) 100% della S.L.P. per i locali principali;
- 2) 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostigli;
- 3) dal 35% al 50% della S.L.P., secondo le dimensioni, per i balconi;
- 4) 50% della S.L.P. per il garage;
- 5) dal 25% al 50% secondo il grado di finitura, per le superfici non residenziali seminterrate, interrato, solai e soffitte;
- 6) dal 5% in su, per verde o cortili privati;
- 7) 25% della S.L.P. per posti auto scoperti.

## G 2 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>S.L.P.</i> <i>[mq]</i>	<i>Percentuale di</i> <i>Ragguaglio %</i>	<i>Sup. commerciale</i> <i>[mq]</i>
Terra	Locali residenziali	145	100	145,0
	Locale accessorio (lavanderia)	12	25	3,0
	Portico	15	35	5,3
	Cortile esclusivo	85	10	8,5
<b>TOTALE</b>				<b>161,8</b>

## G 3 - CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILI LIBERI

Il valore di mercato viene stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona.

Per la regolarizzazione è plausibile ipotizzare una spesa di €10.000,00.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 750,00 €/mq commerciale
- Consistenza complessiva unità (b) = 161,8 mq commerciale
- Valore di mercato (c) = (a\*b) = 121.350,00 €
- A dedurre costi per regolarizz. difformità (d) = - 10.000,00 €
- Valore mercato attuale (e) = (c-d) = 111.350,00 €

**Arrotondati a 111.500,00 €**

## **Parere di Stima**

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute ed ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, all'unità oggetto di stima, considerata libera da pesi ed ipoteche, catastalmente individuata come foglio NCT/8 particella 131 sub. 10 – categoria A/3, un valore di mercato complessivo di **€111.500,00** (euro centoundicimilacinquecento/00).

Brescia, 09/04/2019

Ing. Carla Macchi

## **INDICE DEGLI ALLEGATI:**

- Allegato I: fotografie scattate durante i sopralluoghi;
- Allegato II: documentazione catastale non presente nel fascicolo;
- Allegato III: documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- Allegato IV: difformità riscontrate;
- Allegato V: documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato VI: titolo di acquisto/provenienza in favore del debitore.
- Allegato VII: titolo di provenienza con specifica patti e delle servitù, richiamato nel titolo di acquisto/provenienza in favore del debitore.