

LUIGI FANTETTI ARCHITETTO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 440
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA-STRUTTURALE-E D'INTERNI

STUDIO: VIA B.ZAMBONI 91 - 25126 BRESCIA
TEL. : 030-295726
ABITAZIONE: VIA ZAMBONI 97 - BRESCIA - TEL 030-44434
CELL- 328 / 5326060
E-MAIL PERSONALE/STUDIO: l.fantetti @ tiscali.it
E-MAIL (PEC): luigi.fantetti@archiworldpec.it
C.F.: FNT LBG 53024 A944W; P.IVA: 01007390170
CODICE UNIVOCO: KRRH6B9
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA
COORDINATORE PER LA SICUREZZA
CERTIFICATORE ENERGETICO GESTEC-CENED N. 7699

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Brescia

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva n. 391 / 2023

promossa da: [REDACTED]

contro : [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Gianluigi Canali**

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

(originale),

con **INTEGRAZIONE** della relazione peritale del 26.02.2024 già agli atti (vedi paragrafo 3)

INDICE:

- 1) DATI IDENTIFICATIVI dell'immobile e descrizione sommaria
- 2) NOTE circa l'evidenza colorata del testo nella trattazione,
- 3) PROVENIENZA / ASPETTI NOTARILI / STATO D'USO (con diritto di abitare del coniuge con la figlia)
- 4) DESCRIZIONE e STATO MANUTENTIVO
- 5) DATI URBANISTICI ed EDILIZI
- 6) CONCLUSIONI CON GIUDIZIO DI STIMA e VALUTAZIONE
- 7) GRAVAMI
- 8) ELENCO ALLEGATI

1) DATI IDENTIFICATIVI dell'immobile e descrizione sommaria

Oggetto della relazione tecnica è l'unità immobiliare di cui all'ATTO GIUDIZIARIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



24.07.2023 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a Brescia il 12/09/2023 ai n.ri: 39873 R.G. / 27705 R.P.; trattasi di **abitazione in trilocale**, composta da: ingresso-soggiorno, cucina abitabile, camera doppia, camera singola, disimpegno, bagno, lavanderia, e piccolo locale caldaia; situata al piano seminterrato di un fabbricato residenziale comprendente complessivamente tre unità abitative di varia consistenza, inclusa quella in esame, corredato di rispettive corti comuni ed esclusive, avente accesso dal cancello carraio sulla via Maglio (foto1-5-6) (vedi note particolari al paragrafo 3 relativamente all'ingresso pedonale dal n. civico 43). L'unità pignorata si sviluppa ad un unico piano (seminterrato) ed è asservita da una porzione di area scoperta d'uso comune (mappale 71 / 8)

Gli identificativi catastali dell'abitazione sono i seguenti:

Comune di OME (BS) cod. catastale G061; **CATASTO FABBRICATI**, Sezione urbana NCT, fg. 23, particella 71 / 13, cat. A/2, Classe 4, consistenza: vani 5, superficie catastale: 97 mq. (escluse aree scoperte), Rendita: €. 206,58; dati derivanti da VARIAZIONE del 09/11/2015, già VARIAZIONE nel Classamento del 25/01/20210, Pratica n. BS0024229.

L'area comune (*b.c.n.c.*) è identificata al mappale 71 / 8.

In ALLEGATO 3 si riporta la planimetria catastale dell'unità abitativa.

In ALLEGATO 4 si riporta l'"elaborato planimetrico catastale"

In ALLEGATO 5 si riporta l'"elenco dei subalterni relativi alle unità comprese nel fabbricato e le rispettive pertinenze comuni (*bb.cc.n.cc.*)

L'accesso all'unità abitativa è possibile attraverso due modalità:

- **in forma pedonale**: al numero civico 43 di via Maglio, attraverso il cancelletto con pensilina di ingresso al fabbricato (FOTO 4), indi attraverso la scala esterna che dal giardino al piano terra porta al livello seminterrato (percorso allo stato attuale senza titolo per l'unità in oggetto; si veda la trattazione evidenziata in giallo al paragrafo 3“Con il secondo atto.....di DIVISIONE.....ecc.”);

- **in forma carraia**: dal cancello carraio sulla via Maglio, indi attraverso il violetto che conduce all'area scoperta di rimpetto all'appartamento seminterrato, area identificata al bene comune non censibile: mappale 71 / 8 (FOTO 1-5-6)

Due sono i portoncini che danno accesso all'appartamento da detta area scoperta, direttamente alla zona giorno ed alla cucina (FOTO 7-8-10-11).

2) NOTE circa l'evidenza colorata del testo nella trattazione.

Con il colore **giallo** si sono evidenziate talune situazioni particolari di dettaglio in ambito notarile e tecnico, le quali, a giudizio dello scrivente, richiedono particolare attenzione.

In colore **rosso** è riportato il testo di quanto costituisce integrazione della relazione

peritale del 26.02.2024 già agli atti, integrazione (avente ad oggetto la TRASCRIZIONE dell' "Accettazione Tacita di Eredità".....), disposta dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 03.09.2024 (si veda il paragrafo 3).

3) PROVENIENZA / ASPETTI NOTARILI / STATO D'USO (con diritto di abitare del coniuge con la figlia)

L'immobile è pervenuto all'Esecutato (unitamente ad altri enti) mediante atto di compravendita del 28.07.2009, n. 11663/4405 di repertorio/raccolta Notaio Alfonso Cuoco, registrato a Chiari il 30.07.2009 al n. 2937 serie 1T, trascritto a Brescia il 31.07.2009 ai n.ri: 20558 RP/34191 RG.; parte venditrice: [REDACTED].

NOTA IMPORTANTE: oggetto della vendita all'Esecutato, sono state, oltre all'unità abitativa in oggetto, anche la piena proprietà del **BOX** (al mappale 71 /12), e del **terreno**, NCT, fg 23 (particella 266, di 810 mq);

a detto terreno, il quale è contermine alla corte comune identificata al mappale 71 sub 8 (si veda l'estratto mappa in ALLEGATO 2), è stata attribuita la connotazione di "pertinenziale" alle unità oggetto della vendita; censito in forma autonoma al catasto terreni, il mappale 266 non ha costituito oggetto di pignoramento, (o più precisamente non ha costituito oggetto di pignoramento la presunta sua quota di pertinenza all'unità abitativa).

Anteriormente all'atto di vendita, quanto è riconducibile all'unità immobiliare in oggetto rientra negli atti di: **SUCCESSIONE in morte** [REDACTED], registrata a Brescia il 19 giugno 1980 al n. 38 / 1724, trascritta a Brescia il 2 novembre 1981 ai n.ri: 23978 RG / 17833 RP; indi di: **DONAZIONE** e di **DIVISIONE**, (rispettivamente: 22.09.1983 rep/racc 11224/5390 e 22.09.1983 rep/racc 11225/5391), entrambi del Notaio Eligio Conti. (dette formalità sono oggi conservate all'Archivio Notarile di Brescia).

Ad integrazione di quanto riportato nell'elaborato peritale del 26.02.2024, si fa presente che, a seguito dell'osservazione depositata dal Custode Giudiziario Avv. Milena Di Renzo circa l'omessa **trascrizione dell'"Accettazione Tacita dell'Eredità"** in ambito alla successione **in morte di** [REDACTED], l'Istituto Creditore ha provveduto a trascrivere detta formalità in data 24 luglio 2024 presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia, ai n.ri: 33759 RG / 23724 RP, come risulta dalla rinnovata Certificazione Notarile depositata agli atti della procedura il 20.09.2024.

Con l'atto (di DONAZIONE), la Sig.ra [REDACTED] donava ai figli [REDACTED] (a sua volta parte venditrice nell'atto di provenienza all'Esecutato), e [REDACTED], in comunione tra loro, riservandosi la donante l'usufrutto vitalizio, la quota di 1/3 del fabbricato di via Maglio, (al tempo non ancora censito), eretto sull'area distinta al cessato catasto ai mappali: 56/a; 56 / b, oltre ai terreni: fg. 23: mappali: 71 di Ea 0.04.20 e 246 di di Ea. 0.23.00.

Con l'atto (di DIVISIONE), alla Sig.ra [REDACTED] (PIEDE TERZO), veniva assegnata in proprietà esclusiva dei mappali 71, 261, 262, 265, e la **“porzione di seminterrato dello stesso stabile identificata con colorazione in tinta azzurra nella planimetria che trovasi allegata al presente atto sotto C.”** (si riporta copia dell'allegato “C” all'atto notarile, nell'ALLEGATO 7 alla presente, evidenziando con contorno circolare a matita le porzioni azzurre assegnate al piede TERZO, tra le quali quella comprendente anche il vano scala, che a seguito del CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO messo in atto con la pratica edilizia n. 46 del 1998, è stata trasformata nell'appartamento in oggetto); **la parte in tinta azzurra al piano terra comprendeva anche il tratto iniziale del portico (si veda sempre l'ALLEGATO 7) tratto che immetteva nella scala interna che scendeva all'appartamento.**

Nei PATTI, di cui all'atto di divisione, si legge infatti: **“Si precisava che la porzione di area facente parte del mappale 262 e precisamente la porzione esattamente prospiciente l'androne delle scale che in realtà è la prima parte del portichetto il quale poi prosegue sul mappale 261, pur essendo in comune tra il piede 2° e il piede 3° è in uso esclusivo del piede terzo; ciò a titolo reale e non personale. Tale risulta colorato in azzurro nella planimetria al titolo sotto B.”**

Per quanto teste descritto, è evidente che l'accesso pedonale all'unità pignorata avveniva (ed avviene in pratica a tutt'oggi) tanto dal cancello pedonale con pensilina prospiciente la via Maglio al n.c. 43 (dotato anche di pulsantiera citofonica), riconducibile al diritto esclusivo del PIEDE TERZO sul vano scala e sul tratto iniziale del portico al piano terra, (il quale però non troverebbe esplicita affermazione nell'atto di provenienza all'Esecutato), quanto attraverso il cancello carraio che dalla via Maglio immette direttamente a pieno titolo sulla corte comune al mappale 71/8.

La prima delle due opportunità contempla necessariamente il passaggio attraverso quella parte di giardino al piano terra che ora coincide con il mappale 71 sub 17 (vedi elaborato planimetrico in ALLEGATO 4) estraneo alla procedura, e secondariamente l'utilizzo della scaletta esterna che aggirando l'angolo sud-ovest del fabbricato raggiunge la corte comune (mapp. 71 / 8) a livello seminterrato.

Nel caso che fosse questa opportunità a prevalere nell'interesse, si dovrebbe dar corso alla costituzione di una servitù sul mappale 71 sub 17, afferente il bene pignorato.

Quanto allo **STATO D'USO e diritto di abitare**: si segnala quanto segue:

presso l'unità pignorata hanno la residenza: l'ex coniuge dell'Esecutato (Sig.ra.-omissis- di anni 51) e la di loro figlia-omissis-(di anni 22); l'Esecutato ha la residenza presso altro domicilio. **Con la sentenza N. 160 / 2020 pubblicata il 24.01.2020 R.G. 5542 / 2019 il Tribunale Ordinario di Brescia Sezione Centrale Civile ha assegnato la casa coniugale, di proprietà esclusiva dell'Esecutato, “a favore del coniuge, fino al momento in cui nella stessa rimarrà ad abitarvi anche la figlia.....”**

La suddetta assegnazione costituirà pregiudizio economico nel contesto della presente stima del bene, posto che il valore di mercato ultimo andrà riferito alla sola NUDA PROPRIETA', come determinato al paragrafo 6.

4) DESCRIZIONE e STATO MANUTENTIVO

Benché l'unità sia seminterrata, gli ambienti principali hanno il fronte esterno fuori terra; mentre il bagno e la lavanderia sono contro terra, il primo senza finestra, la seconda aerata con finestra a "bocca di lupo".

Discrete sono le finiture interne, i pavimenti sono in monocottura smaltata di medio formato, in colore chiaro, uniformato in tutti gli ambienti. I serramenti sono in legno tinto noce, con vetro-camera.

La dotazione impiantistica comprende un generatore termico a parete, a gas metano, per la produzione combinata (climatizzazione invernale e a.c.s.); il generatore è ubicato nell'apposito sgabuzzino con ingresso dall'esterno, piccolo ambiente che è stato ricavato sottraendo superficie alla camera matrimoniale, la consistenza della quale oggi resta tuttavia di circa 15,50 mq., ovvero superiore al minimo previsto dal regolamento edilizio per le camere doppie.

La camera singola misura circa 11,50 mq.; è stata dotata di finestra propria in occasione della pratica DIA 52 / 2008, quando veniva demolita la scala interna di cui si è detto sopra (vedi anche le note al paragrafo successivo).

Il tutto è in discreto stato manutentivo.

5) DATI URBANISTICI ED EDILIZI

L'origine del fabbricato che contiene l'unità oggetto di perizia risale alla licenza di costruzione n. 17 del 1972, allorquando veniva costruita l'abitazione in villa sull'area oggi contraddistinta al mappale 71;

con la Concessione edilizia n. 45 del 15.09.1983 la villa veniva ampliata, con ingente aumento di volume tale da contenere tre unità abitative, ivi compresa quella in esame, oltre al seminterrato destinato ad autorimessa;

con la Concessione Edilizia n. 46 / 1998 prot. 3105 del 27 luglio 1998 veniva mutata la destinazione di una parte del seminterrato (da autorimessa ad abitazione), dando origine all'unità di cui si tratta;

con la DIA 52 /2008 si comunicava l'ampliamento della superficie utile dell'appartamento a seguito della demolizione interna della scala;

E' stata regolarmente dichiarata la realizzazione della tettoia esterna a sbalzo che avvolge i lati sud-ovest e sud-est dell'appartamento.

In ALLEGATO 11 si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica, precisando che l'edificabilità dell'area sulla quale insiste l'immobile in oggetto è esaurita.

Riguardo alle "abitabilità" si segnala quanto segue:

la concessione originaria del 1972 gode del certificato di "abitabilità";

non risulta invece presente l'attestazione di abitabilità riguardante l'ampliamento del 1983 (C.E. 45 / 1983) all'interno del quale avrebbe successivamente preso forma appartamento in oggetto. La mancanza dell'abitabilità è stata confermata dall'Ufficio tecnico Comunale (si veda la comunicazione di p.e.c. inviata allo scrivente, in ALLEGATO 10). **Si precisa tuttavia che:** in data 27 dicembre 1983 veniva depositato al Genio Civile il progetto dei cementi armati unitamente alla relazione illustrativa C.A.; in data 21 dicembre 1984 veniva depositato il collaudo strutturale; in sostanza la non attestazione di abitabilità alla pratica 45 / 1983 è da imputarsi solo alla mancata consegna delle certificazioni di conformità impiantistica, e dell'accatastamento, posto che quelle di carattere strutturale sono state compiutamente esperite. L'abitabilità pertanto potrebbe essere ottenuta mediante procedimento SCIA integrativo.

Con la successiva **pratica edilizia (n. 46 del 1998)** si metteva in atto il **cambio di destinazione** di cui si è accennato sopra, **dando vita all'unità abitativa in questione.** A conclusione dei lavori veniva rilasciata l'abitabilità n. 26 del 2003. L'attestazione veniva rilasciata sulla scorta del "certificato di collaudo statico" depositato in Comune al prot. n. 878 in data 11.02.2002, a firma del Direttore dei Lavori; si sarebbe trattato, più che di un vero e proprio collaudo strutturale, di una certificazione attestante il fatto che: *"tutti i lavori realizzati"* (sottinteso per la creazione delle infrastrutture interne dell'appartamento) *"non hanno compromesso le caratteristiche di sicurezza della struttura originaria"*.

Dai riscontri odierni, risulta però che una parte del vano scala, che era compresa nella porzione seminterrata di cui si parla, è stata demolita (come precedentemente descritto al paragrafo 3); più precisamente, sono state demolite le due rampe scala che dal piano terra portavano all'interno dell'appartamento per dar posto a quella che è oggi la camera singola dell'unità abitativa. L'iter amministrativo-edilizio di tale intervento, che peraltro ha compresa la realizzazione della finestra in facciata, ha trovato riscontro nella DIA 52 / 2008, assolti gli oneri trattandosi di aumento della s.l.p. dell'appartamento. Le dimensioni della camera singola rispettano il regolamento edilizio, sia in termini di superficie minima (> di 9 mq.), che di rapporto aero-illuminante (= 1/8 della superficie in pianta del locale), ed altezza utile.

Vero è che la demolizione della scala interna al piano inferiore, ha modificato gli assetti strutturali dei componenti superstiti del vano scala ai quali è stato affidato il compito di supportare le rampe del piano superiore; non si è rilevata specifica certificazione a riguardo.

ASPETTI ENERGETICI: l'attestazione energetica in allegato all'atto di provenienza, attribuisce la "classe F" all'unità immobiliare.

6) GIUDIZIO DI STIMA / VALUTAZIONE con CONCLUSIONI

Come già accennato al paragrafo 3, l'immobile pignorato è stato assegnato a "favore del coniuge fino al momento in cui nella stessa rimarrà ad abitarvi anche la figlia...", in forza della Sentenza N. 160 / 2020 pubblicata il 24.01.2020 R.G. 5542 / 2019 del Tribunale

Ordinario di Brescia Sezione Centrale Civile

Tale condizione costituisce elemento significativo nel giudizio di stima, dovendosi conseguentemente fare riferimento alla **stima della nuda proprietà;**

concorrono alla valutazione commerciale del bene i seguenti fattori:

- **età dell'immobile:** 30 anni dall'ampliamento C.E 45 / 1983;
- **stato manutentivo** dai riscontri visivi: discreto;
- **stato urbanistico-edilizio:** formalmente incompleto, per: assenza di "abitabilità" riguardante l'ampliamento edilizio di cui alla C.E. 45 / 1983 (vedi dettagli al paragrafo 3)
- **stato catastale dell'unità pignorata:** necessita di aggiornamento distributivo con riferimento alla camera matrimoniale, al locale caldaia, ed allo spostamento della finestra nello stesso locale; ricorre inoltre la necessità di depositare in sede Comunale l'accatastamento nel suo complesso, relativo all'ampliamento di cui alla C.E. 45 / 1983.
- **l'eventuale definizione (se voluta)** della servitù di accesso pedonale attraverso il mappale 71 / 17 estraneo alla procedura;

sulla scorta delle sopra elencate circostanze tecniche, analizzato il mercato edilizio attuale di zona, si attribuisce all'immobile pignorato il **valore unitario** di €. **900 / mq** (valore che si considera comprensivo dell'incidenza della quota di godimento dell'area comune al mappale 71 / 8);

essendo la superficie commerciale dell'unità abitativa di mq. **95,80**, il valore commerciale del bene risulta essere di: €.**900/mq x 95,80 mq. = 86.220 €**;

in considerazione dei seguenti parametri afferenti il valore della NUDA PROPRIETA':

a) età del beneficiario della assegnazione (con la sentenza di cui sopra), vale a dire del coniuge dell'Esecutato, di anni 51 (da 51 a 53), presupponendo che la figlia voglia rimanere con la madre fino al termine dell'aspettativa di vita di quest'ultima:

b) % di attribuzione del valore della nuda proprietà secondo i PARAMETRI VIGENTI DAL 1° GENNAIO 2024, al tasso legale di interesse del 2,5% (Decreto del Ministero di Economia e Finanze 21 dicembre 2023), nella misura:

per l'USUFRUTTO: 70 %,

per la NUDA PROPRIETA': 30%,

il **valore** della **NUDA PROPRIETA'** risulterà essere: $86.220 \times 0,30 = 25.866,00 \text{ €}$,

ragionevolmente arrotondabile a 26.000 €. (ventiseimila)

7) GRAVAMI

In ALLEGATO 12 è riportato l'estratto sintetico delle formalità, da ispezione ipotecaria effettuata in data 19.02.2024. Si veda, ad integrazione, anche la certificazione notarile agli atti della procedura.

8) ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: visione aerea satellitare

- “ 2: Estratto mappa
- “ 3: Planimetria catastale unità immobiliare1
- “ 4: Elaborato planimetrico catastale
- “ 5: Elenco subalterni del mappale 71
- “ 6: Visura catastale storica
- “ 7: Estratto degli ALLEGATI A-B-C-D dall'atto di divisione 22 sett. 1983 rep. 11225/5391 Notaio Eligio Conti
- “ 8: Concess. Edilizia 46 / '98
- “ 9: Confronto piante piano seminterrato: C.E. 45/'83 – C.E. 46 / '98
(include la C.E. 46 / '98 e la relativa abitabilità 26 / 2003)
- “ 10 Dichiarazione dell'Uff. Tec. Comunale (non attestazione dell'abitabilità all'ampliamento, di cui alla C.E. 45 / '83
- “ 11 Certificato di destinazione urbanistica
- “ 12: Elenco sintetico delle formalità, da ispezione ipotecaria
- “ 13-a e 13-b DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Brescia, 26 febbraio 2024

Con integrazione al 7.11.2024

Arch. Luigi Fantetti