

C.T.U. SANDRINI LUCIANO architetto

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia dal 1986 n. 133 Cat. II Ind.

Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 71

Tel. 347 27 87 185 - [archlucianosandrini@gmail.com](mailto:archlucianosandrini@gmail.com) - [luciano.sandrini@archiworldpec.it](mailto:luciano.sandrini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE DI BRESCIA  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 509/2023**

Creditore procedente:

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

rappresentata e difesa dall' Avv. MARIA CHIARA MARCHIORI del Foro di Padova

CONTRO:

residente a

\*\*\*\*\*

**GIUDICE dell' ESECUZIONE : Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento : 05.04.2024

**DATI GENERALI DEL BENE**

<i>Immobile sito nel</i>	Comune di Piancogno (Bs) Via XXIV Maggio n. 12
<i>Catasto Fabbricati:</i>	<b>Sez. PIA, Foglio n. 25, Particella n. 1594 sub. 7</b>
<i>Quota di proprietà:</i>	1 / 1

**VALORE DEL BENE**

- <i>valore di mercato:</i>	€ 66.000,00 a cui vanno dedotte le spese di cui al punto E)
- <i>valore di realizzo:</i>	€ 63.000,00 a cui vanno dedotte le spese di cui al punto E)

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luciano Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia dall'anno 1986 al n. 133, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza che trascrive sinteticamente:

*A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc;*

*B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;*

*- Identificazione pregressa dei beni;*

*C) Stato di possesso;*

*D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;*

*E) Regolarità edilizia ed urbanistica;*

*F) Formazione dei lotti;*

*G) Valore del bene e costi.*

## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- Accesso all'Agenzia delle Entrate Territorio per l'esame della situazione catastale, visure, planimetria catastale ed estratto mappa;

- eseguito il sopralluogo ed i rilievi alla presenza del Custode Giudiziario;

- mi interfacciai diverse volte con l'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno (Bs) per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità, previa presentazione dell'istanza di accesso agli atti;

- effettuavo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe.

\*\*\*\*

Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

\*\*\*\*\*

### 3. QUESITO

**A) "VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CPC"**

#### RISPOSTA

La documentazione agli atti è completa.

**B1) "IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI"**

#### RISPOSTA

L'unità immobiliare è ubicata nel centro del Comune di Piancogno (Bs), Via XXIV Maggio n. 12 (in un edificio condominiale di quattro piani fuori terra) a piano primo ed è formata da un ampio locale giorno, camera, disimpegno notte e bagno; l'accesso avviene dalla Via pubblica dalle scale condominiali.

\*\*\*\*\*



DATI CATASTALI: Comune di Piancogno (Bs)



CATASTO FABBRICATI Sezione PIA, Foglio n. 25 :

**- Particella n. 1594 Sub. 7**

Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 55 m<sup>2</sup>,  
Rendita € 123,95.

DITTA INTESTATA al CATASTO FABBRICATI del Comune di Piancogno:

- [REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà 1/1.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

\*\*\*\*\*

CONFINI (salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto)

- nord-ovest: strada pubblica;
- nord-est: prospetta sul mappale 1595;
- sud-est e sud-ovest: altra ditta.

\*\*\*\*\*

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne generali dell'edificio condominiale:

- tetto con gronde in c.a. e copertura in tegole;
- lattoneria;
- pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate.

Finiture interne locali

L'unità immobiliare è in buono stato conservativo, i pavimenti sono in gres, le pareti sono intonacate, i serramenti in legno con antine esterne, controsoffitto su parte della zona giorno.

E' provvista dell'impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel



rilievo fotografico allegato.



\*\*\*\*\*

## **B2 "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"**

### RISPOSTA

Sono state riscontrate differenze di rappresentazione della planimetria catastale (desunta dalla scannerizzazione fornita dall'Agenzie delle Entrate) che non dovrebbero influire dal punto di vista reddituale dell'immobile.

Trattasi di mancata rappresentazione planimetrica dell'altezza di parte del locale cucina/soggiorno in quanto vi è la presenza di controsoffittatura (altezza 2.46m), della lesena sulla parete del suddetto locale, dalla balaustra che separa lo spazio cucina con il soggiorno e piccole differenze nella misurazione interne. Appare opportuno regolarizzare la planimetria catastale allo stato di fatto previa regolarizzazione della pratica edilizia a seguito delle difformità di carattere edilizio che vengono nel proseguo descritte.

\*\*\*\*

## **C) "STATO DI POSSESSO"**

### RISPOSTA

L'unità immobiliare è utilizzata dall'Esecutato.

Dalle informazioni assunte sul mercato degli affitti, per locali simili nella zona, l'ammontare annuo dell'affitto corrisponde mediamente a Euro 3.600/annuo.

\*\*\*\*

## **D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"**

### RISPOSTA

L'immobile oggetto della presente è gravato come risulta dalle ispezioni ipotecarie allegata e dalla certificazione notarile in atti e precisamente:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010** ipoteca volontaria concessione a

garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Tabaluppi Enrico del 29/07/2010 rep. 65722/16282 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 04/08/2010 al numero generale 6053 e al numero particolare 963 a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA S.P.A. con sede in Verbania c.f. 00118720036, domicilio ipotecario eletto in Verbania Intra presso sua sede, per capitale di € 69.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 124.200,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione urbana PIA, Foglio 25, Particella 1594, Subalterno 7;

- **TRASCRIZIONE NN. 7243/5822 del 22/11/2023** da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. UNEP presso la Corte D'Appello Di Brescia del 23/10/2023, repertorio n. 9218, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Breno in data 22/11/2023 ai numeri 7243/5822, a favore di Amco - Asset Management Company spa con sede in Napoli c.f. 05828330638, ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Sezione urbana PIA, Foglio 25, Particella 1594, Subalterno 7.

\*\*\*\*\*

L'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 23.08.2024 viene allegata alla presente.

Non risultano vincoli relativi all'attitudine edificatoria e ai caratteri storico-artistici.

\*\*\*\*\*

**E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"**RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno (Bs) sono stati rintracciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 9/92, Prot. n. 285, del 25/06/1992 per la ristrutturazione del fabbricato;
- Concessione Edilizia n. 9/92 VAR, Prot. n. 3768, del 14/10/1992 per varianti in corso d'opera nella ristrutturazione del fabbricato;
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 9/92, Prot. n. 1443, del 27/03/1995.

Non è stata rintracciata la certificazione relativa agli impianti. L'Attestato di certificazione energetica allegato all'Atto di compravendita risulta scaduto in data 07/07/2020.

\*\*\*\*\*

Tra lo stato rilevato dei luoghi e la planimetria autorizzata (desunta dalla scannerizzazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno) sono

state riscontrate differenze di rappresentazione che consistono :

- differenze nelle misurazioni interne;
- realizzazione di una nicchia nel bagno verso la camera;
- mancata realizzazione della nicchia nel bagno;
- mancata realizzazione della parete indicata nella cucina;
- realizzazione di una balaustra e di una lesena tra spazio cucina e soggiorno;
- realizzazione di parziale controsoffittatura (altezza 2.46m) nella zona giorno;
- posizione e dimensione modificate della finestra nella cucina;
- realizzazione di un tratto di parete inclinata tra il soggiorno e il disimpegno.

Le suddette differenze dovranno essere valutate anche alla luce della recente Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024.

I costi necessari da sostenersi per regolarizzare l'unità immobiliare (e renderla conforme alla normativa), da parte dell'aggiudicatario ove le difformità non venissero regolarizzate, come pratica edilizia e catastale, prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 2.000,00 + iva e accessori oltre gli oneri sanzionatori, i diritti comunali e catastali da determinarsi al momento della presentazione della pratica.

Si è provveduto a redigere un grafico illustrativo (vedasi allegato).

\*\*\*\*

#### **F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"**

##### RISPOSTA

La massa esecutata è indivisibile e pertanto si costituisce un unico lotto:

\*\*\*\*

#### **G) "VALORE DEL BENE E COSTI"**

##### RISPOSTA

##### Premessa

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.

Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località (visto anche i valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2023) e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto

della loro ubicazione e del grado di vetustà, considerando il grado di finitura, nell'attuale stato conservativo.

Ciò premesso indico il probabile valore commerciale al m<sup>2</sup> dell'unità immobiliare in Euro 1.200,00.

\*\*\*\*\*

### **GIUDIZIO di STIMA**

Superficie risultante dai dati catastali : 55 m<sup>2</sup>.

Si stima il più probabile valore commerciale del bene immobiliare sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone, in euro 66.000,00.

Il valore per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto viene ridotto in € 63.000,00

Al valore sopra indicato vanno dedotte le spese per la regolarizzazione della pratica edilizia e catastale, come precedentemente indicato, qualora non venissero effettuate ante vendita.

\*\*\*\*\*

Allegati:

- Estratto mappa;
- Planimetria catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni;
- Visura storica catastale per immobile;
- Concessione Edilizia 9/92;
- Concessione Edilizia 9/92 var;
- Grafici allegati alla C.E. 9/92 var : estratto piano primo e prospetti;
- Certificato di abitabilità;
- Documentazione fotografica;



- Richiesta di accesso agli atti;
- Rogito di compravendita;
- Ispezione ipotecaria del 23.08.2024;
- Grafico redatto dal CTU con evidenziate le principali difformità.



\*\*\*\*\*



Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami,  
e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Brescia / Darfo Boario T., 23.08.2024



Il Perito incaricato

(dott. arch. Luciano Sandrini)

