

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione immobiliare n. 200/2024**

Giudice dell'esecuzione:

[REDACTED]

Creditore procedente:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Contro - Esecutati:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*Dati generali del bene e suddivisione in lotti*

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA**

Valore stimato euro: € 110.000 (valore libero mercato intera proprietà)

Quota di proprietà 100%

Immobili in Artogne (BS), Montecampione via Pradosole n. 41 (cap. 25040)

Distinti in catasto: Foglio 29 Particella 4962 sub. 47 (cat. A/2) e Particella 5035 sub. 12 (cat. C/6).

Proprietà:

[REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: **non possibile in quanto trattasi di appartamento con autorimessa**

Problematiche e/o note particolari:

- 1) **In fase di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto parzialmente difforme da quanto autorizzato e/o rappresentato nelle pratiche edilizie e nelle planimetrie catastali in atti: si necessita di regolarizzazione edilizia con opere edili di ripristino e conseguente aggiornamento della documentazione catastale.**
- 2) Nelle visure catastali per tutte le unità è indicato come indirizzo “Via Montecampione senza numero civico” ma quello corretto è “Via Pradosole n. 41” cioè quello dell’ingresso del vano “Scala n. 3” del condominio “I Prati A” nel quale sono situate le unità.
- 3) La ditta catastale dell’appartamento (foglio 29 particella 4962 sub. 47, cat. A/2), non era allineata: come da incarico del Giudice dell’Esecuzione in data 05/09/2024 è stata presentata dal sottoscritto Istanza di correzione, correttamente evasa in data 12/09/2024.

---

## Premessa

Il G.O.P. delegato della procedura [REDACTED] in data 05/07/2024 ha nominato Consulente Tecnico d’Ufficio per l’esecuzione immobiliare n. 200/2024 Es. Imm. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] il sottoscritto ing. Gabriele Guani, con studio in Rovato (BS) via Cesare Battisti n. 199, iscritto all’Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A4555 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 492, fissando la comparizione per il giuramento di rito in modalità telematica il giorno 18/07/2024.

## QUESITO

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati” presente nel fascicolo, con riferimento ai punti pertinenti gli immobili 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 19/11/2024”.

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

In data 19/07/2024 sono stati richiesti, tramite la piattaforma SISTER, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico non presenti nel fascicolo: quanto ottenuto è riportato nell'Allegato II.

In data 05/08/2024 e 30/09/2024 alla presenza del Custode Giudiziario sono stati effettuati i sopralluoghi presso le unità oggetto dell'esecuzione; le fotografie scattate in tali circostanze sono allegare alla presente relazione nell'Allegato I. Si è reso necessario un doppio sopralluogo in quanto al primo tentativo nessuno dei proprietari si è presentato e pertanto non è stato possibile accedere agli immobili.

In data 05/08/2024 è stato richiesto al notaio dott. [REDACTED] copia del rogito di compravendita stipulato il 11/07/1996 e registrato al numero 26537/3348 di repertorio, trascritto a Breno il 02/08/1996 ai numeri 3543/4263 con il quale gli esecutati acquistarono la proprietà dei beni; il rogito è riportato nell'Allegato VI.

In data 06/08/2024 è stato richiesto l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare la documentazione afferente agli immobili oggetto della stima presente negli archivi: un estratto della documentazione visionata in data 30/09/2024 è riportato nell'Allegato III.

In data 24/09/2024 è stato richiesto tramite PEC, l'Accesso agli Atti presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione interessanti le unità immobili oggetto di stima; la ricerca ha avuto esito negativo: vedasi la comunicazione ricevuta e riportata come Allegato V.

In data 05/08/2024 è stata inoltrata tramite mail all'amministratore condominiale richiesta per conoscere quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in data 02/09/2024 è riportata nell'Allegato VII.

## **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 dei debitori, come anche indicato nella Certificazione Notarile ventennale, è il rogito di compravendita notaio [REDACTED] numero 26537/3348 di repertorio del 11/07/1996, trascritto a Breno il 02/08/1996 ai numeri 3543/4263, con il quale [REDACTED] l'intera proprietà dei beni. Nel rogito richiamato, lo stato civile [REDACTED] al momento dell'acquisto è indicato come "coniugati in regime di separazione dei beni" (vedasi Allegato VI).

## LOTTO 1 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

**Appartamento identificato catastalmente come foglio 29 particella 4962 sub. 47 (cat. A/2)**

**Autorimessa identificata catastalmente come foglio 29 particella 5035 sub. 12 (cat. C/6)**

**- B -**

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

Le unità immobiliari di proprietà degli esecutati e oggetto della stima consistono in un appartamento posto al piano terzo e quarto fuori terra, con autorimessa al piano interrato. Sono situate nel comune di Artogne, località Montecampione, in via Pradosole al civico n. 41 nel condominio “I prati A” e sono identificate al Catasto Fabbricati al foglio 29:

- particella 4962 subalterno n. 47, categoria A/2 classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 87 (escluse aree scoperte mq 85) e rendita catastale € 247,90;
- particella 5035 subalterno n. 12, categoria C/6 classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale mq 21 e rendita catastale € 56,71.

Confini dell'appartamento (in senso orario): al piano terzo, appartamento interno 16 della “scala 3” e pianerottolo comune, appartamento interno 14 della “scala 3”, muri perimetrali (facciata libera), appartamento interno 14 della “scala 4”; confini del soppalco: soppalco interno 16 della “scala 3”, soppalco interno 14 della “scala 3”, muri perimetrali, soppalco interno 14 della “scala 4”.

Confini dell'autorimessa (in senso orario): muri perimetrali contro terra, autorimessa interno 13, spazio di manovra comune e autorimessa interno 11.

Le parti comuni condominiali riguardanti le unità staggite, oltre a quanto previsto dall'articolo 1117 del Codice Civile, consistono nelle rampe e vano scala dotato di ascensore di recentissima installazione, nello spazio esterno nel corsello interrato di accesso alle autorimesse: non esiste una planimetria riportante le utilità comuni.

Per una più chiara contestualizzazione si rimanda agli Allegati I, II, III, IV.

Il fabbricato denominato condominio “I prati A” nel quale sono ubicate le unità pignorate è stato edificato negli anni 1975-1976 ed è tipologicamente identificabile come un condominio residenziale che si sviluppa in linea seguendo l'orografia del terreno.

L'edificio è composto da cinque corpi scala e si sviluppa su sei piani (cinque fuori terra più uno interrato): nei piani fuori terra sono distribuite le varie unità residenziali mentre al piano interrato

sono dislocate le autorimesse.

L'immobile presenta elementi architettonici tipici della località montana e propri del periodo di edificazione fine anni '70 inizio anni '80. In quegli anni la località "Montecampione" conobbe un notevole sviluppo edilizio legato alla notorietà sempre più crescente della località sciistica che divenne nota ben oltre i confini provinciali. L'attività di costruzione ha impiegato materiali e finiture ordinarie oggi comunemente definite da "cantiere".

L'unità immobiliare oggetto di stima, utilizzata come abitazione di vacanza, è posta al piano terzo ed è tipologicamente identificabile come bilocale mansardato che si sviluppa su due livelli ed è composta da: soggiorno – pranzo, angolo cottura, una camera da letto, bagno e balcone; soppalco, wc e ulteriori due locali sottotetto. I bagni non dispongono di aperture che permettano un'aerazione naturale: per quello al livello superiore il ricambio d'aria è effettuato tramite un estrattore meccanico. Al piano interrato, collegato con l'appartamento grazie al vano scala e alla piattaforma elevatrice comuni, è presente una spaziosa autorimessa.

Le finiture interne dell'appartamento ottimamente mantenuto sono di qualità ordinaria. I pavimenti sono prevalentemente in legno, in ceramica sono i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della zona cucina. Tutte le pareti ed i plafoni sono intonacati e tinteggiati. I serramenti sia interni che esterni così come le porte interne, sono in legno. L'autorimessa non presenta finiture particolari: pareti e plafone sono grossolanamente intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle e la basculante manuale in lamiera.

In fase di sopralluogo si è riscontrato uno stato di fatto parzialmente difforme da quanto autorizzato con le pratiche edilizie e/o rappresentato nelle planimetrie catastali in atti: si rimanda allo specifico paragrafo successivo "E - Regolarità edilizia e urbanistica".

L'unità residenziale è allacciata a tutte le comuni utenze eccetto la rete gas, ed è dotata di impianti elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento (centralizzato) e il servizio acqua calda sanitaria è garantito da un bollitore elettrico presente nel bagno. Sul balcone si trova la bombola gas GPL a servizio della cucina, Di detti impianti non se ne attesta la conformità né tantomeno il corretto funzionamento.

L'altezza utile netta interna non è costante in quanto è presente un soppalco e alcuni locali sono mansardati; il box autorimessa ha un'altezza di circa 2,30 m.

### **Identificazione progressa dei beni**

Dal confronto dettagliato della descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi d'identificazione del bene oggetto di esecuzione.

- C -

### Stato di possesso

Come si evince dalla Visura Catastale e dalla Certificazione Notarile ventennale della dott.ssa [REDACTED] sono titolari del diritto di proprietà sulle unità oggetto di stima

i sig.ri [REDACTED]

Il rogito notarile di provenienza, citato nella Certificazione Notarile (rogito notaio dott. [REDACTED] stipulato il 11/07/1996 e registrato al numero 26537/3348 di repertorio, trascritto a Breno il 02/08/1996 ai numeri 3543/4263) è riportato nell'Allegato VI.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come emerge anche dalla documentazione fotografica, che le unità in oggetto erano utilizzate dagli esecutati: dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato V) non sono risultati in essere contratti di locazione.

- D -

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

Dall'analisi della documentazione a disposizione non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Dalla Certificazione Notarile della dott.ssa Frediani Viviana datata 04/06/2024, presente nel fascicolo di causa, emergono in particolare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca legale iscritta a Brescia in data 17/06/2006 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano iscritta a Brescia in data 18/03/2011 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano;
- ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano iscritta a Brescia in data 30/09/2011 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano;
- ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia in data 13/02/2024 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Roma;

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 27/05/2024 ai nn. [REDACTED] 1 a favore di [REDACTED]

In data 05/08/2024 è stata inoltrata tramite mail all'amministratore condominiale richiesta per conoscere quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in data 02/09/2024 dall'amministratore del condominio Luca Bardella con sede in Pian Camuno (BS) via Panoramica n.83 è riportata nell'Allegato VII.

In sintesi:

- esiste il Regolamento Condominiale (che si allega)
- i millesimi di proprietà di competenza delle unità staggite sono 16,998
- le spese condominiali preventivate per la gestione 2024/25 ammontano a € 1.964,18
- Le spese condominiali ordinarie sono:
  - scadenza 31/08/2024 saldo arretrato (€ 2.669,24) e prima rata a preventivo 2024/2025 (€ 589,18) per un totale di € 3.258,42
  - scadenza 31/12/2024 seconda rata a preventivo 2024/2025 pari a € 1.375,00
- Risultano inoltre non versate le 2 spese straordinarie già deliberate per:
  - sostituzione centrale termica condominiale 2.700,81 €
  - installazione piattaforma elevatrice nel vano scala 3.4294,72 €
- Non sono in corso azioni legali attive o passive.

- E -

### **Regolarità edilizia e urbanistica**

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo e identificativo catastale partendo dagli estremi delle pratiche edilizie citate nel rogito di provenienza.

In data 06/08/2024 è stato richiesto tramite il Portale Comunale, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare ed estrarre copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima. La documentazione visionata in data 30/09/2024, e per la parte interessante la stima, riportata nell'Allegato III consiste in:

- Licenza Edilizia n. 35 del 14/04/1975 con
- SCIA n. 15/2024 prot. 3032 del 28/03/2024 (installazione piattaforma elevatrice)
- Autorizzazione all'abitabilità P.E. 45/75 del 28/05/1976.

Si evidenzia che nel faldone non è presente il documento “Licenza Edilizia” nonostante siano presenti le tavole grafiche, il modulo di richiesta, la comunicazione di inizio lavori, il Collaudo Statico e l’Autorizzazione all’Abitabilità.

La verifica di conformità è stata effettuata confrontando quanto indicato nelle pratiche edilizie, nelle planimetrie catastali, con lo stato di fatto: dal confronto sono emerse alcune difformità. Le principali differenze rilevate con quanto constatato durante il sopralluogo (vedasi lo schema di cui all’Allegato IV con valenza puramente indicativa), tralasciando eventuali discordanze dell’ordine di centimetri legate agli strumenti disponibili, alla logica e all’usanza del periodo nel quale sono stati redatti gli elaborati grafici, sono:

- diversa distribuzione dello spazio interno con una diversa configurazione dei locali. È stato ampliato il bagno, il soggiorno, rimodulata la zona cucina e ridotto il disimpegno (spogliatoio). Inoltre parte del soppalco è stato tramezzato ricavandovi così un ulteriore locale;
- chiusura dello spazio tra i camminamenti del soppalco ottenendo così un secondo livello mansardato;
- differenza nella posizione delle aperture esterne nella facciata nord che risultano comunque allineate con quelle dei piani sottostanti;
- l’autorimessa ha dimensioni leggermente differenti rispetto a quanto autorizzato.

Si evidenzia anche una imprecisione grafica nelle tavole della pratica edilizia in merito alla rappresentazione dell’apertura a livello del soppalco nella facciata nord: in pianta è rappresentata un’apertura della larghezza dell’intera parete mentre nel prospetto è rappresentata una finestra come effettivamente realizzato.

Ai fini della regolarizzazione delle unità si segnala che:

- 1) la configurazione del soppalco, così come autorizzata, dovrà essere ripristinata in quanto la sua chiusura ha di fatto trasformato il soppalco in un vero e proprio piano comportando anche un incremento della superficie calpestabile;
- 2) per riuscire a garantire il soddisfacimento del requisito di aero-illuminazione dei locali principali, soprattutto per quanto riguarda la cucina (da accorpare con il locale soggiorno) e il soggiorno stesso, oltre alle opere edili sarà necessario procedere anche alla sostituzione della vetrata attualmente fissa, con una apribile. È importante segnalare che la Licenza di Costruzione è stata rilasciata il 14/04/1975 precedente al Decreto ministeriale Sanità 05/07/1975 (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975) che legiferava in merito ai requisiti igienico sanitari degli edifici.

Le altre difformità, da una prima analisi possono ritenersi sanabili tramite la presentazione di apposita

istanza e con il versamento della sanzione prevista.

Il costo stimabile per la regolarizzazione dell'immobile (opere edili, sanzioni, tributi, pratiche edilizie e catastale) può essere verosimilmente stimato in complessivi € 9.500 (novemilacinquecento/00).

- F -

### **Formazione dei lotti**

L'unità oggetto dell'esecuzione consiste in una singola unità residenziale con autorimessa e non può essere ulteriormente diviso.

- G -

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

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

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza e comparando i beni stessi 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.). È stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità. Oltre alle indagini svolte dal sottoscritto presso alcune delle agenzie d'intermediazione immobiliare operanti nella zona, sono state consultate le pubblicazioni di settore, tra cui il "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 delle unità immobiliari urbane (fabbricati) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali delle unità immobiliari è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) applicando una percentuale di ragguglio in funzione della destinazione d'uso dei vari locali componenti il bene.

La S.L.P. è stata ricavata dalle tavole grafiche della Pratica Edilizia, comprendendo le tramezze interne, le murature esterne portanti e il 50% di quelle di confine con altre proprietà.

Per le residenze, le percentuali di ragguglio considerate sono:

- 100% della S.L.P. per i locali principali;

- 100% della S.L.P. per bagni, ingressi, corridoi e ripostigli;
- dal 35% al 50% della S.L.P., secondo le dimensioni, per i balconi;
- 50% della S.L.P. per il garage;
- dal 25% al 50% secondo il grado di finitura, per le superfici non residenziali seminterrate, interrate, solai e soffitte;
- dal 50% al 75% della S.L.P. per soppalchi aventi altezza media da m 2,10 fino a 2,70
- dal 5% in su, per verde o cortili privati;
- 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. [mq]</i>	<i>Percentuale di Ragguaglio %</i>	<i>Sup. commerciale [mq]</i>
Terzo	Abitazione	56,3	100	56,3
	Balcone	7,6	50	3,8
Soppalco	Locali e WC	24,3	75	18,2
Interrato	Autorimessa	20,2	50	10,1
<b>TOTALE</b>				<b>88,4</b>

## G.3 - CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE LIBERO

Il valore di mercato è stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona. Al valore di mercato si decurta il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale.

- Valore di 1 mq commerciale (a) = 1.350 €/mq commerciale
  - Consistenza complessiva unità (b) = 88,4 mq commerciale
  - Valore di mercato (c) = (a·b) = 119.340 €
  - A dedurre costi per regolarizzazione (d) = -9.500 €
  - Valore mercato attuale (e) = (c-d) = 109.840 €
- Arrotondato a 110.000 €

## **Parere di Stima**

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute e ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima catastalmente identificate come foglio 29 particella 4962 subalterno n. 47 (cat. A/2 – abitazione di tipo civile) e particella 5035 subalterno n. 12 (cat. C/6 – autorimessa), considerate libere da pesi e ipoteche, un valore complessivo di mercato a corpo di **€ 110.000 (euro centodiecimila/00)**.

Rovato, 16/10/2024

Ing. Gabriele Guani

*Documento firmato digitalmente*

## **INDICE DEGLI ALLEGATI:**

Allegato I: fotografie scattate durante il sopralluogo

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: rogito di provenienza citato nella Relazione Notarile ventennale

Allegato VII: documentazione fornita dall'amministratore