



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 647/2017 (riunita alla P.E. 116/2020)



RELAZIONE INTEGRATIVA 2024

Giudice delegato:

Dott. Gianluigi Canali

Anagrafica

Creditore procedente

[REDACTED]

Esecutato

[REDACTED]

Esperto incaricato

Geom. **GAMBASSA LUCIANO**
Via Roma n. 1/1
CF. GMB LCN 61C08 C332J
Tel 0307040049 - Fax 0307040049
Mail: info@studiogambassa.com
Pec: luciano.gambassa@geopec.it
Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia nr. 3382



A) NOTE RELATIVE ALLE SERVITÙ ESISTENTI PER I LOTTI PIGNORATI

Per poter evadere le richieste del Notaio delegato alla vendita di cui all'istanza 26.01.2024, come richiesto dal G.E. con il verbale del 13.02.2024, e ricostruire le servitù esistenti per contratto, sono stati reperiti presso l'Ufficio del Territorio di Brescia i seguenti frazionamenti:

- T.F. n. 0785 del 20/10/1951 (Mappali interessati Foglio 2/3 n. 408/750/775/797);
- T.F. n. 4400 del 17/06/1960 (Mappali interessati Foglio 3 n. 775);
- T.F. n. 3820 del 04/11/1983 (Mappali interessati Foglio 2 n. 70/328);
- T.F. n. 2386 del 28/07/1984 (Mappali interessati Foglio 2 n. 57/58/114/358/359/361/362/363);

La lettura dell'atto Notaio [REDACTED] del 21/03/1954 Rep./Racc. 32858/7510 associata ai frazionamenti chiarisce in modo certo quanto segue.

I mappali che godono di servitù di passaggio pedonale e carraio dalla Via Romana a seguito del citato atto sono attualmente i seguenti:

LOTTO 1, 2 e 5 Fg. 2 mappale 442 (in quanto edificato sul mappale 70) ex mappale 775 A);

LOTTO 3 Fg. 2 mappale 362 ex mappale 775 C);

Fg. 2 mappale 70 ex mappale 775 A), (ricordo che il mappale non è pignorato, ma va considerato nel ragionamento generale);

Non risulta costituita servitù a favore del terreno di cui al Fg. 2 mappale 554 (LOTTO 4) ex mappale 797 B). Tuttavia, per la coltivazione del medesimo e tenuto conto della situazione di fatto, pare plausibile che da oltre venti anni (l'atto è del 1954) sia stato esercitato il passaggio sulla via Romana.

Si deve anche considerare, perché il quadro sia completo, che il percorso della strada di ingresso (stradella ingressiva) nel tempo si è modificato e si è allungato considerevolmente.

La stradella ingressiva deriva dalla via principale (via Romana già strada comunale del Quintano che ha direzione nord/sud), con direzione est/ovest ed all'epoca (1954) aveva una lunghezza di circa 90 metri. Ad oggi la stessa è lunga 220 metri ed occupa porzioni dei mappali 431, 223, 360, 57, 55, 70, 362, 119. Nella zona servita dalla strada sono stati edificati diversi fabbricati.

Nel dettaglio evidenziamo i passaggi del testo dell'atto notarile del 1954 che confermano quanto sopra.

[...]

"Lotto primo – Ai Sig.ri ...: In Comune di Palazzolo/Oglio:

a) *Porzione a Mattina del Fabbricato colonico da catastarsi in mappa al N. 408/B di Ett.0.05.65 rendita niente. La linea di divisione col piede secondo a sera, è costituita dalla retta passante per la mezzaria del muro di separazione dei locali assegnati al piede primo ed al piede secondo, da terra a cielo, e proseguendo verso il cortile a ml 1 (uno), a sera del terzo pilastro del portico, a partire da mattina; indi sempre proseguendo fino al muro del portico di mezzodi del cortile, passando a m 18.50 dallo spigolo di mattina del portico stesso.*

b) *Porzione a mattina dele "Campo Grande", da catastarsi in mappa al N. 775/B di Ett.0.26.90 RDL.322.80 RAL.112.98; ed al N. 1701 di Ett.0.65.00 RDL.754.40 nei seguenti confini: da monte: strada detta "della Castagna – da mattina: strada comunale per Grumello del Monte – da mezzodi: a stradella ingressiva qui compresa, lo stesso piede – da sera: mediante termini, il piede secondo. **Detto fondo ha diritto di servitù attiva e passiva a piedi e con carri sulla stradella ingressiva qui considerata a metà***

c) *Porzione a mattina, da catastarsi al mappale N. 750/B di Ett.0.54.00 RDL.459.-RAL.155.40- nei seguenti confini: da monte: mediante stradella ingressiva qui esclusa, lo stesso piede – da mezzodi: ragioni Congregazione di Carità – da mattina: strada Comunale Palazzolo-Grumello – da sera: con due salti sporgenti a linea di solco, il piede secondo - Vi si accede in lato di monte mediante la stradella ingressiva qui considerata a metà.*

d) *Porzione a mattina del "Fondo Campo Lungo", da catastarsi al mappale N.797/B di Ett.1.04.26 RDL.1251.12 RAL. 437.89, nei seguenti confini: da monte: mediante fosso e con salto sporgente il piede secondo – da mattina: a metà fosso il piede secondo, indi mediante fosso compreso, ragioni Congregazione di Carità – da sera: a linea di solco segnata da due termini il Piede secondo. (Ndr. Nell'atto per questo fondo non viene definito l'ingresso ed il relativo diritto di passaggio).*

e) [...]

Lotto secondo – Ai Sig.ri ...: in Palazzolo/Oglio.

a) *Porzione a sera del Fabbricato colonico da catastarsi al mappale N. 408/A di Are 6.10 senza rendita.*

Detta porzione comprende la parte a sera dei Numeri 1-2-8-10-11-15-18 ed i numeri 3-4-6-7-14-13-17.

Vi si accede in lato di sera sul mappale N. 775/D, proseguendo con diritto di servitù attiva di passaggio a piedi e con carri sulla precitata stradella ingressiva – confini: da monte: precedente assegno lettera b) – da mattina: il dividivente eredi [REDACTED], mediante la retta di confine descritta alla lettera A) del piede primo – da mezzodi: i dividiventi eredi [REDACTED] – da sera: il proprio assegno di cui alla lettera c.



Estratto Mappa vigente sovrapposto ad ortofoto.

La definizione delle servitù esistenti di cui sopra non risolve il problema del rapporto di diritto fra il mappale 70 (non oggetto del pignoramento) ed il mappale 442 (edificato all'interno del mappale 70). Sia il mappale 70 che il mappale 442, come sopra specificato, derivano dal mappale 775 A).

L'area cortilizia dell'immobile pignorato (mapp. 70/parte) è il vero busillis della questione.

Il problema del rapporto esistente fra il mappale 70 (corte) ed il mappale 442 (fabbricato) è complesso e investe aspetti giuridici e di diritto.

Pur ritenendo che la specifica risoluzione del problema non sia di mia competenza, mi permetto di segnalare all' Ill.mo Sig. Giudice quanto segue:

- Nell'atto notarile di istituzione del trust (30/10/2015), il mappale 70 viene descritto dopo i fabbricati come segue "[...] *annesso terreno pertinenziale della superficie catastale di mq 3.835[...]*".

Nelle disposizioni generali del Documento che regola il trust (Cfr. Allegato A all'atto istitutivo del trust) la descrizione degli immobili è la seguente "[...] *appartamento in Comune di Palazzolo sull'Oglio (Brescia), in Via Romana numero civico 11/B (undici/B), con autorimessa, censiti al catasto Fabbricati al Foglio 2 con i mappali sub. 2 e 442 sub. 702, con terreno pertinenziale (Ndr. mappale 70), meglio descritti nell'atto istitutivo del trust [...]*".

- La proprietà, unica per i due mappali, dopo avere costruito la villetta (terminata nell'anno 1996), nel settembre dell'anno 2000, prima dell'accatastamento del fabbricato (anno 2006), del frazionamento catastale dei box (21/10/2015) e dell'atto notarile per l'istituzione del trust (30/10/2015), edifica una recinzione sul mappale 70, che di fatto determina un confine nel mappale stesso, con il quale si identifica un'area al servizio del fabbricato (Cfr. documentazione fotografica sottostante).





Su tale area vengono realizzati l'ingresso pedonale ed il relativo vialetto, che consentono di accedere al fabbricato, l'ingresso carraio e lo scivolo, che permettono di raggiungere il corsello al piano seminterrato ed i box.

L'area recintata viene completata dalla piantumazione e dal prato, che danno decoro alla corte e costituiscono il giardino del fabbricato.

Parrebbe, dunque, configurarsi sulla porzione del mappale 70 recintata una servitù per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 del C.C., ma la valutazione finale su detta questione, come detto, va oltre le mie competenze e rimando quindi in merito ogni determinazione all'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione.

B) NOTE RELATIVE ALLA PERIZIA DEL CTP DI PARTE DEBITRICE

Descrizione dell'immobile.

Il fabbricato è stato eseguito a seguito dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. n. 8203 di prot. del 12/01/1993 - Nuovo fabbricato residenziale in zona agricola
- I° Variante alla C.E. n. 8203 di prot. 7536 del 07/06/1993
- II° Variante alla C.E. n. 8203 di prot. 22627 del 12/02/1996

Preciso, inoltre, che il fabbricato è stato accatastato (*Docfa di Costituzione*) in data 10/05/2006 per la prima volta; con tale DO.C.FA. il tecnico accatasta due unità immobiliari residenziali distinte frazionando il piano terra dal primo piano (*senza presentare nessuna pratica in Comune*).

Stessa operazione di frazionamento viene fatta per il box all'interrato, anche in questo caso il frazionamento dei box auto è realizzato con il solo frazionamento catastale in data 20/10/2015.

Dall'esame dei documenti tecnici relativi alla costruzione del fabbricato in oggetto si rileva e si conferma quanto dichiarato nella prima perizia.

Il fabbricato viene edificato come villetta con un'unica unità immobiliare e con il relativo box. Successivamente viene frazionato, praticamente senza realizzare opere edilizie e lo stesso viene fatto per il

box che viene frazionato senza nessuna edificazione (infatti i due subalterni sono contigui e senza pareti di divisione).

Pertanto, non ritengo che il fabbricato possa essere considerato variato nella tipologia costruttiva.

Trattasi di edificazione di villetta che rimane sostanzialmente inalterata a seguito di un frazionamento solo documentale attuato dalla proprietà.

Il frazionamento verrà successivamente finalizzato con l'istituzione del trust, ma il fabbricato è comunque da considerare, a mio parere, tipologicamente abitazione in villetta.

Area cortilizia

Il CTP di parte eseguita alternativamente la considera parte del fabbricato (vorrebbe esporre i costi della rimozione della cinta) oppure esclusa dallo stesso (dice che il fabbricato non ha area *cortiliva esclusiva*).

Ricordo che nel primo testo della perizia (ovvero il rapporto di valutazione della E.I. 647/2017 dell'aprile 2018) non avevo considerato i mappali inseriti nel trust *perché appunto non di proprietà della Sig.ra* [REDACTED]

[REDACTED], quale eseguita della E.I. 647/2017. I mappali sono stati valutati successivamente su richiesta dell'Avvocato del creditore precedente ed inseriti nel rapporto di valutazione della E.I. 116/2020, anche in quel caso mi sono astenuto dal fare considerazioni sul mappale 70 non oggetto di pignoramento.

Nel paragrafo A oltre alla definizione delle servitù si è fornita anche una serie di informazioni e considerazioni per la definizione del rapporto fra il mappale 70 ed il mappale 442.

Per completare il discorso della recinzione ricordo che:

- l'edificazione della recinzione è fatta abusivamente, quindi la proprietà con richiesta di C.E. in sanatoria del 12/09/2000 chiede di poter regolarizzare la recinzione medesima;
- Il Comune di Palazzolo s/O in data 03/06/2002 con prot. 12274 nega l'autorizzazione edilizia in sanatoria relativa alla realizzazione di nuova recinzione in contrasto con la normativa del vigente PRG;
- Il Comune in data 18/06/2002 con lettera prot. n. 13357 inoltrata all'Agenzia del Territorio chiede la determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile ai fini della sanzione pecuniaria;
- In data 26/08/2002 con lettera n. 18531 di prot. il Comune comunica alla proprietà che l'Agenzia del Territorio ha chiesto chiarimenti ed inoltra alla proprietà la comunicazione dell'AdE contenente le relative richieste;
- La proprietà non risponde a tale richiesta.

Qui si interrompe l'iter della pratica relativa alla regolarizzazione della recinzione.

La recinzione, come sopra detto, non era stata oggetto di relazione peritale in quanto parte del mappale 70 mai pignorato.

Servitù

Vedi paragrafo A) dedicato al quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice per l'esecuzione.

Difformità

Rispetto alla Seconda Variante autorizzata, il fabbricato presenta alcune difformità.

Le difformità sono riassunte come segue:

Piano Interrato: nulla;

Piano seminterrato:

- Apertura nuova finestra da cm 80 x 40;
- Non realizzazione tramezza disbrigo/box;
- Spostamento porta ingresso cantina;
- Chiusura vano box con tramezza e porta rei;

Piano rialzato:

- Separazione piano terra con installazione porta;
- Finestra da cm 80 x 80 su vano scala;
- Spostamento scala esterna in lato nord per accedere al giardino;

Piano secondo:

- Modifica di alcune partizioni interne;
- Aumento della s.n.r. per un piccolo ampliamento;
- Perimetro della scala eseguito in muratura;
- Finestra da cm 80 x 160 su vano scala;

Per un confronto con l'U.T.C. ho prodotto:

1. Elaborati grafici con le sovrapposizioni (Demolizioni giallo e Costruzioni rosso);
2. I conteggi delle superfici dell'unità immobiliare come autorizzata (Superfici 1996 – Come da 2^a Variante) e come frazionata allo stato attuale (Superfici 2024 - Come da stato finale di rilievo);
3. Oneri rivalutati della casa autorizzata;
4. Oneri come da stato attuale per la sanatoria;
5. Il computo metrico estimativo delle opere difformi.

Si determina il corrispettivo da pagare, raddoppiando la differenza che deriva da quanto dovuto come costo di costruzione ed oneri dallo stato attuale rispetto a quanto autorizzato con la seconda variante del 1996.

L'importo ottenuto è di circa € 5.000,00, che è leggermente inferiore a quanto inserito nelle prime due stime eseguite. Si confermano spese tecniche per un importo complessivo di € 7.200,00 per le pratiche necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

In merito alla citata sentenza del Consiglio di Stato debbo replicare al collega che la stessa nulla ha a che fare con il nostro caso. Tratta infatti di immobili commerciali di grandi superfici che hanno parametri urbanistici diversi rispetto alle costruzioni residenziali.

Ricordo che il Testo Unico per l'edilizia DPR 380/01 e s.m.i. recita all'art. 3 comma 1b:

"Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. *Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela [...]*

Nel nostro caso non abbiamo aumento del carico urbanistico, in quanto non abbiamo né aumento di volume, né aumento di superficie, né modifica della destinazione d'uso.

A completa informazione dello stato dell'arte di ricorda che il fabbricato è stato edificato in zona agricola da imprenditore agricolo.

Superficie/Valutazione

CTP di parte eseguita manifesta dissenso anche sul calcolo della superficie e sulla valutazione.

Pur essendo legittima qualsiasi osservazione, tengo a sottolineare il ruolo *super partes* che il sottoscritto rappresenta è agli antipodi della posizione del CTP e scevro da influenze derivanti da strategie o obiettivi di parte.

Nello specifico, come scritto nella perizia del tempo, le superfici sono ricavate dagli elaborati grafici progettuali e dalle planimetrie catastali.

Mi trovo, dunque, a confermare le superfici che seguono come dal sottoscritto dichiarate al tempo:

- Superficie lorda di pavimento abitazione principale	mq	110,45
- Terrazza	mq	10,05
- Taverna seminterrato	mq	79,44
- Cantina interrato	mq	82,97
- Portico	mq	11,81

In merito ai coefficienti utilizzati per parametrare le superfici accessorie, ricordo che il Listino dei Valori degli immobili della provincia di Brescia edito da ProBrixia (azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia) indica al paragrafo "Misurazioni delle superfici immobiliari commerciali per la residenza" quanto segue:

- Superf. non resid., seminterrate, interrate e solaio/soffitte = misurazione dal 25% al 50% della SLP secondo il grado di finitura

Il seminterrato di cui trattasi, valutato dal CTP di parte eseguita al 35%, è accessibile tramite una scala rivestita da alzate e pedate in Granito e lo stesso dicasi per la pavimentazione del vano.

Il vano è finito con intonaco civile e, pur essendo seminterrato, è arieggiato direttamente.

Il bagno al servizio dell'ambiente è pavimentato e rivestito in Granito e Serizzo; adiacente lo stesso si trova un altro vano di servizio, il tutto collegato direttamente alla zona box.

L'ambiente per dimensioni, distribuzione e per grado di finiture merita una considerazione particolare, quindi in virtù di quanto sopra ritengo corretto utilizzare il coefficiente del 55%, che è premiante per la zona seminterrata nel suo complesso.

In riferimento alla parte interrata, della quale confermo la misura complessiva di mq 82,97, il sottoscritto riconosce di ridurre il coefficiente al 25% e, pertanto, la superficie parametrata risulta essere mq 20,74. Segnalo che non ho ravvisato alcuna risalita di umidità nell'interrato in questione.

Di seguito il riassunto delle superfici:

- Superficie commerciale principale	mq	110,45
- Superficie terrazzo piano rialzato (coeff. 20%)	mq	2,01
- Superficie portico piano rialzato (coeff. 30%)	mq	3,53
- Piano interrato non residenziale (coeff. 25%)	mq	20,74
- Piano seminterrato taverna e assessori (coeff. 55%)	mq	43,69
Superficie totale complessiva	mq	180,42

Per quanto riguarda il prezzo unitario da utilizzare, ricordo che negli Allegati I e II della perizia sono riportati sia i valori indicativi del Listino dei valori degli Immobili di Brescia, sia i valori di riferimento dell'OMI, istituto dell' Agenzia del Territorio.

Visti i valori proposti dai listini citati e viste le offerte in vendita per il Comune di Palazzolo dell'epoca, ritengo che il prezzo/mq proposto dal CTP di parte eseguita sia nettamente insufficiente, per cui mi trovo a riconfermare il valore proposto in perizia pari ad € 190.000,00, ritenendo lo stesso mirato, sobrio e giusto per l'immobile stimato.

La modifica della superficie parametrata ha un'incidenza del 2%, che non modifica il valore complessivo dell'immobile, in quanto al tempo lo stesso era stato calcolato con le dovute diminuzione sul prezzo unitario rispetto ai prezzi proposti dai listini.

Il prezzo si riduce di oltre il 20% per determinare il "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" che viene di fatto quantificato in €150.000,00, pari ad euro 815 al mq c.ca.

Per quanto attiene al box si conferma il "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" in €16.000,00, pari ad euro 500 al mq c.ca. che sostanzialmente corrisponde alla valutazione del CTP di parte eseguita.

Considerazioni Finali

L'incarico avuto per alcuni aspetti ed in alcune sfumature supera l'aspetto tecnico di competenza del CTU per confluire in questioni e valutazioni legali e di diritto.

Il sottoscritto CTU ha svolto l'incarico ricevuto con la dovuta diligenza e con l'impegno necessario a fornire le informazioni richieste.

Il ruolo è stato svolto *super partes* e con la funzione di essere di supporto e servizio all'Ill.mo Sig. Giudice senza nessuna altra finalità o scopo.

Tutti i dati tecnici proposti a suo tempo vengono confermati dalla presente, inoltre è stato svolto un ulteriore approfondimento circa il problema delle servitù.

La problematica connessa al rapporto di diritto in essere fra il mappale 70 ed il mappale 442, pur essendo oggetto di un parere e di una serie di note informative, era evidente anche prima ed appare, come detto, oltre la competenza del sottoscritto.

Non si condividono le deduzioni del CTP di parte eseguita per le ragioni sopra esposte.

A conclusione del presente elaborato il CTU ritiene di poter serenamente formulare la seguente affermazione: **"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni svolte e di non avere altro scopo che di far conoscere la verità"**.

Castrezzato/Brescia, 22/07/2024

Geom. Luciano Gambassa
(firmato digitalmente)