

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.640/2019

Giudice Relatore **Dott.ssa Liana Zaccara**
tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore **Release SpA**
rappresentato e difeso da **Avv. Stefano Dalpiaz**
Avv. Ruggero Camerini
Avv. Paola Bertelli

Convenuto **Omissis**
rappresentato e difeso da **Avv.**

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA
Tipo procedura: esecuzione immobiliare
Giudice Relatore: LIANA ZACCARA
C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

all'udienza del 15 gennaio 2020 il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);
che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **20 marzo 2020**;
in data 20 gennaio 2020 è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegati 3a e 3b**);
in data 20 gennaio 2020 sono state richieste al Comune di Erbusco (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 4**);
in data 20 gennaio 2020 sono state richieste al Comune di Rovato (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 5**);
in data 20 gennaio 2020 sono stati richiesti estratto di matrimonio e stato di famiglia al Comune di Rovato (**allegato 6**);
in data 20 gennaio 2020 si è ricevuto estratto di matrimonio dal Comune di Rovato (**allegato 7**);
in data 20 gennaio 2020 è stato richiesto stato di famiglia dal Comune di Erbusco (**allegato 8**);
in data 21 gennaio 2020 si è ricevuto stato di famiglia dal Comune di Erbusco (**allegato 9**);
in data 20 gennaio 2020 è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere sugli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 10**);
in data 22 gennaio 2020 è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegati 11a e 11b**);
in data 22 gennaio 2020 si è ricevuta comunicazione dall'agenzia delle entrate inerente i contratti di locazione relativi agli immobili di Erbusco (**allegato 12**);
in data 22 gennaio 2020 è stata eseguita una ricerca per il reperimento della visura camerale storica di parte convenuta (**allegato 13**);
in data 22 gennaio 2020 è stata inviata tramite PEC a parte convenuta richiesta di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi (**allegato 14**);
in data 23 gennaio 2020 è stata inviata alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali (**allegato 15**);
in data 24 gennaio 2020 si è ricevuta da parte del Comune di Rovato (BS) comunicazione di disponibilità atti per la visione (**allegato 16**);
in data 28 gennaio 2020 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Rovato (**allegato 17**);
in data 28 gennaio 2020 si è ricevuta documentazione di accesso agli atti relativa agli immobili di via Lovera n°28 da parte del Comune di Erbusco (**allegato 18**);
in data 28 gennaio 2020 si è ricevuta conferma per il sopralluogo del 30/01/2020 da parte del custode notaio Achille Piccinelli Magnocavallo (**allegato 19**);
in data 30 gennaio 2020 è stato eseguito il primo sopralluogo degli immobili pignorati nel Comune di Erbusco, ed a seguire nel Comune di Rovato (**allegato 24**); lo stesso giorno sono stati richiesti all'esecutato i contratti di locazione relativi a tutti gli immobili oggetto di pignoramento, i regolamenti di condominio e le spese condominiali; non essendo riusciti ad accedere a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento si è concordato un secondo sopralluogo per il giorno 05/02/2020 ore 9:00;
in data 4 febbraio 2020 è stata inviata tramite PEC a parte convenuta promemoria per l'esecuzione del sopralluogo del 05/02/2020; nella stessa comunicazione si è ricordato a parte convenuta di fornire la documentazione necessaria alla redazione della perizia (**allegato 20**);
in data 5 febbraio 2020 è stato eseguito il secondo sopralluogo per gli immobili pignorati non visionati in data 30/01/2020 nel Comune di Erbusco, ed a seguire nel Comune di Rovato (**allegato 24**);
in data 6 febbraio 2020 si è ricevuta documentazione di accesso agli atti relativa agli immobili di via Iseo n°6 da parte del Comune di Erbusco (**allegato 21**);
in data 12 febbraio 2020 è stato inviato tramite PEC a parte convenuta sollecito per la ricezione della documentazione mancante (**allegato 22**);

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegato 3**)

c - note in conservatoria (**allegato 11**)

d - pratiche edilizie (**allegati 17, 18 e 21**)

presenta la seguente perizia di stima immobiliare.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice

- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pg. 5
- B - Identificazione e descrizione attuale dei beni	pg. 6
Identificazione pregressa dei beni	pg. 13
- C - Stato di possesso	pg. 14
- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pg. 18
- E 26 Regolarità edilizia ed urbanistica	pg. 19
- F - Formazione dei lotti	pg. 25
- G - Valore del bene e costi	pg. 28

Elenco allegati

- Allegato 1 - Quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia
- Allegato 2 - Certificato notarile
- Allegato 3a - Documentazione catastale immobili siti nel Comune di Erbusco
- Allegato 3b - Documentazione catastale immobili siti nel Comune di Rovato
- Allegato 4 - Richiesta pratiche edilizie inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco
- Allegato 5 - Richiesta pratiche edilizie inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato
- Allegato 6 - Richiesta inviata all'ufficio anagrafe del Comune di Rovato
- Allegato 7 - Estratto di matrimonio ricevuto dal Comune di Rovato
- Allegato 8 - Richiesta inviata all'ufficio anagrafe del Comune di Erbusco
- Allegato 9 - Stato di famiglia ricevuto dal Comune di Erbusco
- Allegato 10 - Richiesta contratti di locazione inviata all'Agenzia delle Entrate
- Allegato 11a - Note in Conservatoria - immobili siti nel Comune di Erbusco
- Allegato 11b - Note in Conservatoria - immobili siti nel Comune di Rovato
- Allegato 12 - Comunicazione riferita ai contratti di locazione degli immobili a Erbusco ricevuta dall'Agenzia delle Entrate
- Allegato 13 - Visura camera storica OMISSIS
- Allegato 14 - Richiesta di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi inviata a parte convenuta
- Allegato 15 - Comunicazione indicante il giorno per l'esecuzione delle operazioni peritali inviata alle parti
- Allegato 16 - Comunicazione di disponibilità atti ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rovato
- Allegato 17a - Pratiche edilizie Rovato: Autorizzazione P.E. n.631/1960 del 18/05/1960 - costruzione abitazione
- Allegato 17b - Pratiche edilizie Rovato: Abitabilità P.A. n.26/1960 del 20/12/1960 - abitazione civile con annesso laboratorio
- Allegato 17c - Pratiche edilizie Rovato: Licenza Edilizia P.E. n.6/1976 del 18/03/1976 - opere interne ed esterne
- Allegato 17d - Pratiche edilizie Rovato: C.E. P.E. n.140/1978 del 06/11/1978 - apertura porta di accesso
- Allegato 17e - Pratiche edilizie Rovato: Agibilità P.A. n.29/1979 del 13/07/1979 - nuovo fabbricato
- Allegato 17f - Pratiche edilizie Rovato: C.E. P.E. n.257/1981 del 05/02/1982 - recinzione area
- Allegato 17g - Pratiche edilizie Rovato: DIA P.E. n.321/2000 del 01/12/2000 - nuova recinzione
- Allegato 17h - Pratiche edilizie Rovato: DIA P.E. n.116/2001 del 24/04/2001 - manutenzione straordinaria
- Allegato 17i - Pratiche edilizie Rovato: Agibilità P.A. n.61/2006 del 25/07/2006 - bar
- Allegato 17l - Pratiche edilizie Rovato: Agibilità P.A. n.47/2008 del 26/05/2008 - centro estetico
- Allegato 17m - Pratiche edilizie Rovato: Edilizia Libera P.E. n.217/2014 del 07/08/2014 - opere interne centro estetico
- Allegato 17n - Pratiche edilizie Rovato: SCIA P.E. n.280/2019 del 31/10/2019 - sanatoria opere interne bar
- Allegato 18a - Pratiche edilizie Erbusco: PdC n.326/2008 del 12/06/2009 - nuova costruzione edificio unifamiliare
- Allegato 18b - Pratiche edilizie Erbusco: PdC n.52/2011 del 23/05/2011 - variante
- Allegato 18c - Pratiche edilizie Erbusco: Richiesta agibilità prot. n.17368 del 21/10/2011
- Allegato 19 - Conferma per il sopralluogo del 30/01/2020 ricevuta dal custode notaio Achille Piccinelli Magnocavallo
- Allegato 20 - Promemoria per l'esecuzione del sopralluogo del 05/02/2020 e richiesta documenti inviata a parte convenuta
- Allegato 21a - Pratiche edilizie Erbusco: C.E. n.145/92 del 19/10/1992 - nuova costruzione immobile artigianale produttivo
- Allegato 21b - Pratiche edilizie Erbusco: Richiesta agibilità prot. n.6190 del 20/09/1995
- Allegato 22 - Sollecito richiesta documentazione inviato a parte convenuta
- Allegato 23a - Estratto P.G.T. del Comune di Erbusco - via Lovera
- Allegato 23b - Estratto P.G.T. del Comune di Erbusco - via Iseo
- Allegato 23c - Estratto P.G.T. del Comune di Rovato - via Spalenza
- Allegato 24 - Relazione fotografica
- Allegato 25 - Schemi difformità catastali
- Allegato 26 - Schemi difformità edilizie
- Allegato 27a - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Erbusco (BS) - residenziale
- Allegato 27b - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Erbusco (BS) - direzionale
- Allegato 27c - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Rovato (BS) - residenziale
- Allegato 27d - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Erbusco (BS) - commerciale
- Allegato 27e - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Erbusco (BS) - direzionale

Risposta al quesito

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**

Si segnala la presenza del certificato notarile (**allegato 2**).

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono stati acquisiti mediante:

Comune di Erbusco (BS) - via Lovera n°28

Atto di compravendita del 12/02/2019 - R.G. 6009 R.P. 3813 (vedi **allegato 11a**)

Comune di Erbusco (BS) - via Iseo n°6

Atto di compravendita del 22/01/2010 - R.G. 2651 R.P. 1469 (vedi **allegato 11a**)

Comune di Rovato (BS) - via Spalenza

Atto di successione del 10/09/2012 - R.G. 31444 R.P. 21471 (vedi **allegato 11b**)

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

In allegato stato di famiglia (**allegato 9**) ed estratto di matrimonio di Omissis (**allegato 7**).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Vedi **allegato 13**.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva di confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono di seguito descritti:

Comune di Erbusco (BS) – via Lovera n°28

Trattasi di villa dotata di portico, balcone, autorimessa e corte esclusiva.

Il contesto è inserito all'interno di un Piano di Recupero a destinazione residenziale ed è situato in zona isolata rispetto al centro storico.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Lovera.

Le proprietà sono identificate catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3a**):

1)

Sezione urbana	NCT
Foglio	22
Particella	283
Sub	2
Categoria	A/7
Classe	2
Consistenza	9,5 vani
Superficie catastale	285 mq
Rendita	461,20 euro

confinante con

lato nord	part 292
lato est	part 295 – part 17
lato sud	part 290
lato ovest	part 282 – part 295

Trattasi di villa disposta su due livelli più piano seminterrato dotata di corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da:

piano terra: soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere, due bagni, balcone, portico, corte esclusiva

piano primo (sottotetto): locale tecnico (adibito a studio), balcone.

Si segnala che al piano primo (sottotetto) sono presenti un bagno e tre ulteriori locali non riportati nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale.

piano seminterrato: disimpegno, due cantine, bagno, lavanderia, ripostiglio, cavedio e corte esclusiva.

L'accesso avviene tramite scala esterna esclusiva.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: immobile occupato da Omissis (ex moglie Sig. Omissis)

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

2)

Sezione urbana NCT
Foglio 22
Particella 283
Sub 3
Categoria C/6
Classe 2
Consistenza 72 mq
Superficie catastale 78 mq
Rendita 92,96 euro

confinante con

lato nord part 292
lato est sub 2
lato sud sub 1
lato ovest sub 2

Trattasi di autorimessa dotata di cavedio situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite ingresso carraio esclusivo da cortile comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: immobile occupato da Omissis (ex moglie Sig. Omissis)

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	proprietà per 1/1

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Erbusco (BS) – via Iseo n°6

Trattasi di ufficio situato all'interno di ampio complesso direzionale.

Il contesto è di tipo misto (presenza di attività commerciali / direzionali / artigianali e industriali) ed è situato nella zona artigianale/industriale del Comune di Erbusco (BS).

La zona è raggiungibile tramite strade provinciali, comunali e tramite autostrada A4 (nelle immediate vicinanze è presente il casello di Rovato).

L'accesso avviene dalla strada comunale via Iseo.

Si segnala che la planimetria catastale indica come destinazione d'uso LABORATORIO.

La proprietà è identificata catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3a**):

3)

Sezione urbana	NCT
Foglio	35
Particella	143
Sub	46
Categoria	C/3
Classe	U
Consistenza	123 mq
Superficie catastale	132 mq
Rendita	196,93 euro

confinante con

lato nord	sub 50 (passaggio comune)
lato est	sub 50 (passaggio comune)
lato sud	vuoto su corte comune (sub 11)
lato ovest	sub 45

Trattasi di laboratorio attualmente utilizzato come ufficio dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da zona reception, tre uffici, disimpegno, bagno ed archivio.

L'accesso avviene tramite scala e rampa comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

intestata a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	proprietà per 1/1

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Rovato (BS) – via Spalenza – particella 99

Trattasi di immobile a destinazione d'uso commerciale e direzionale.

Il contesto è di tipo artigianale/industriale ed è situato ed è situato al limite della zona artigianale/industriale del Comune di Rovato (BS).

La zona è raggiungibile tramite strade provinciali e comunali.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Ettore Spalenza.

4)

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	99
Sub	4
Categoria	C/6
Classe	3
Consistenza	24 mq
Superficie catastale	24 mq
Rendita	44,62 euro

confinante con

lato nord	sub 2 (cortile comune)
lato est	sub 12
lato sud	sub 11
lato ovest	sub 13

Trattasi di autorimessa situata al piano terra.

L'accesso avviene tramite cortile comune.

Si segnala che la conformazione attuale non permette l'utilizzo come autorimessa; ad oggi è utilizzata come abitazione.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

5)

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	99
Sub	7
Categoria	C/6
Classe	2
Consistenza	77 mq
Superficie catastale	77 mq
Rendita	119,30 euro

confinante con

lato nord	/
lato est	sub 2 – sub 14
lato sud	sub 14
lato ovest	sub 14

Trattasi di autorimessa situata al piano interrato.

L'accesso avviene tramite rampa carrabile comune.

Si segnala che la conformazione attuale non permette l'utilizzo come autorimessa; ad oggi è utilizzata come cantina del sub 4.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

6)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 99
Sub 10
Categoria A/10
Classe 7
Consistenza 64 mq
Superficie catastale 66 mq
Rendita 882,52 euro

confinante con

lato nord cortile comune
lato est part 145
lato sud via Spalenza
lato ovest sub 11

Trattasi di bar situato a piano terra.

L'unità immobiliare è costituita da zona bar, spogliatoio privato con antibagno e bagno, antibagno utenti, bagno utenti, locale zona gioco.

L'accesso è diretto da via Spalenza.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

7)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 99
Sub 11
Categoria C/1
Classe 7
Consistenza 235 mq
Superficie catastale 270 mq
Rendita 3.240,51 euro

confinante con

lato nord sub 13 – sub 14 – sub 4 – sub 12
lato est sub 10
lato sud via Spalenza
lato ovest cortile comune

Trattasi di centro estetico situato a piano terra.

L'accesso è diretto da via Spalenza.

Si segnala che la planimetria catastale indica come destinazione d'uso UFFICIO.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

8)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 99
Sub 12
Categoria C/2
Classe 5
Consistenza 27 mq
Superficie catastale 31 mq
Rendita 51,59 euro

confinante con

lato nord sub 2 (cortile comune)
lato est sub 2 (cortile comune)
lato sud sub 11
lato ovest sub 4)

Trattasi di magazzino situato a piano terra.
L'accesso avviene tramite cortile comune.
Si segnala che ad oggi è utilizzato come abitazione.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

9)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 99
Sub 13
Categoria A/10
Classe 3
Consistenza 11,5 vani
Superficie catastale 303 mq
Rendita 2.019,35 euro

confinante con

lato nord /
lato est /
lato sud /
lato ovest /

Trattasi di unità immobiliare situata ai piani primo e secondo (sottotetto) con accesso a piano terra.
L'unità immobiliare è costituita ingresso, quattro locali, disimpegno, tre bagni, due balconi, un sottotetto ed ampio terrazzo.
L'accesso avviene tramite scala esclusiva interna accessibile dal cortile comune (di collegamento tra i tre livelli).
Si segnala che la planimetria catastale indica come destinazione d'uso UFFICIO ma nelle pratiche edilizie risulta essere un'ABITAZIONE.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

10)

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	99
Sub	14
Categoria	C/2
Classe	4
Consistenza	212 mq
Superficie catastale	215 mq
Rendita	339,42 euro

confinante con

lato nord	/
lato est	sub 2 (accesso carraio comune)
lato sud	/
lato ovest	/

Trattasi di ripostiglio, deposito e cantina situati al piano interrato. L'accesso avviene tramite rampa carrabile comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

Comune di Rovato (BS) – via Spalenza – particella 146

Trattasi di palazzina costituita da due piani fuori terra ed un piano interrato. Gli immobili oggetto di pignoramento sono localizzati al piano rialzato ed interrato e più precisamente un ufficio ed una abitazione.

Il contesto è di tipo artigianale/industriale ed è situato ed è situato al limite della zona artigianale/industriale del Comune di Rovato (BS). La zona è raggiungibile tramite strade provinciali e comunali.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Ettore Spalenza.

11)

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	146
Sub	4
Categoria	A/10
Classe	2
Consistenza	4 vani
Superficie catastale	97 mq
Rendita	599,09 euro

confinante con

lato nord	part 145
lato est	sub 5
lato sud	cortile comune
lato ovest	part 145

Trattasi di ufficio situato al piano rialzato dotato di balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è costituita da:

piano rialzato: balcone, due uffici, un archivio, corridoio, bagno e disimpegno

piano interrato: cantina e locale caldaia.

L'accesso avviene tramite cortile comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

12)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 146
Sub 5
Categoria A/3
Classe 2
Consistenza 4 vani
Superficie catastale 80 mq
Rendita 159,07 euro

confinante con

lato nord part 145
lato est part 145
lato sud cortile comune
lato ovest sub 4

Trattasi di appartamento situato al piano rialzato.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno.

L'accesso avviene tramite cortile comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Locatario: N.D. – documentazione non fornita

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	proprietà per 1/4
OMISSIS	OMISSIS	proprietà per 3/4

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Non sono presenti terreni, **aree non urbane** e/o non pertinenziali ad immobili urbani.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n°78, conv. in L. 30 luglio 2010, n°122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Le difformità, le eventuali sanabilità ed i relativi costi sono descritti al punto E - 2).

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Comune di Erbusco (BS)

Gli immobili sono giunti a OMISSIS mediante:

- atto di compravendita
(Registro generale 6009 - Registro particolare 3813 - trascrizione del 12/02/2009)

Tali atti sono antecedenti la trascrizione del pignoramento.

I beni attualmente risultano occupati.

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (**allegato 11a**).

Stato di possesso:

Gli immobili risultano essere di proprietà di OMISSIS (1/1).

Comune di Rovato (BS)

Gli immobili sono giunti a OMISSIS mediante:

- atto di successione
(Registro generale 31444 - Registro particolare 21471 - trascrizione del 10/09/2012)

Tali atti sono antecedenti la trascrizione del pignoramento.

I beni attualmente risultano tutti occupati.

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (**allegato 11b**).

Stato di possesso:

Gli immobili risultano essere di proprietà di OMISSIS (1/4) e OMISSIS (3/4).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Comune di Erbusco (BS)

Non sono stati forniti i contratti di locazione nonostante le richieste avvenute in fase di sopralluoghi (avvenuti in data 30/01/2020 e in data 05/02/2020) e successivamente inviate mediante PEC (in data 04/02/2020 ed in data 12/02/2020). – **allegati 20 e 22.**

Comune di Rovato (BS)

Non sono stati forniti i contratti di locazione nonostante le richieste avvenute in fase di sopralluoghi (avvenuti in data 30/01/2020 e in data 05/02/2020) e successivamente inviate mediante PEC (in data 04/02/2020 ed in data 12/02/2020). – **allegati 20 e 22.**

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Non sono stati forniti i contratti di locazione nonostante le richieste avvenute in fase di sopralluoghi (avvenuti in data 30/01/2020 e in data 05/02/2020) e successivamente inviate mediante PEC (in data 04/02/2020 ed in data 12/02/2020). – **allegati 20 e 22.**

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Il valore locativo di beni è pari a:

Comune di Erbusco (BS) - via Lovera n°28

LOTTI 1 e 2

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito a ville e villini con stato conservativo normale: 5 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\frac{5}{5} \times (1 - \frac{10}{80}) = 0,88 = 4,38$$

sup. commerciale

$$416,8 \times 4,38 = 1.823,50 \text{ € /mese}$$

Comune di Erbusco (BS) - via Iseo n°6

LOTTO 3

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito agli uffici con stato conservativo normale: 5,3 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 15 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\frac{5,3}{5,3} \times (1 - \frac{15}{80}) = 0,81 = 4,31$$

sup. commerciale

$$136,06 \times 4,31 = 585,91 \text{ € /mese}$$

Comune di Rovato (BS) - via Spalenza

LOTTO 4

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito alle autorimesse con stato conservativo normale: 3,2 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\frac{3,2}{3,2} \times (1 - \frac{10}{80}) = 0,88 = 2,80$$

sup. commerciale

$$24 \times 2,80 = 67,20 \text{ € /mese}$$

LOTTO 5

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito alle autorimesse con stato conservativo normale: 2,8 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 20 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{r} 2,8 \\ 2,8 \end{array} \times \left(1 - \frac{20}{80} \right) = 2,10$$

sup. commerciale

$$86,2 \times 2,10 = 181,02 \text{ € /mese}$$

LOTTO 6

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito ai negozi con stato conservativo normale: 7,6 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{r} 7,6 \\ 7,6 \end{array} \times \left(1 - \frac{10}{80} \right) = 6,65$$

sup. commerciale

$$73,6 \times 6,65 = 489,44 \text{ € /mese}$$

LOTTO 7

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito ai negozi con stato conservativo normale: 7,6 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{r} 7,6 \\ 7,6 \end{array} \times \left(1 - \frac{10}{80} \right) = 6,65$$

sup. commerciale

$$301 \times 6,65 = 2.001,65 \text{ € /mese}$$

LOTTO 8

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito ai box con stato conservativo normale: 3,2 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{r} 3,2 \\ 3,2 \end{array} \times \left(1 - \frac{10}{80} \right) = 2,80$$

sup. commerciale

$$30,8 \times 2,80 = 86,24 \text{ € /mese}$$

LOTTO 9

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito alle abitazioni civili con stato conservativo normale: 4,4 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 25 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{rcl} 4,4 & \times & (1 - 25 / 80) \\ 4,4 & & 0,69 & = & 3,03 \end{array}$$

sup. commerciale

$$303,17 \times 3,03 = 917,09 \text{ € /mese}$$

LOTTO 10

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito ai box con stato conservativo normale: 2,9 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 45 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{rcl} 2,9 & \times & (1 - 45 / 80) \\ 2,9 & & 0,44 & = & 1,27 \end{array}$$

sup. commerciale

$$222,19 \times 1,27 = 281,90 \text{ € /mese}$$

LOTTO 11

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito agli uffici con stato conservativo normale: 7,1 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 20 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{rcl} 7,1 & \times & (1 - 20 / 80) \\ 7,1 & & 0,75 & = & 5,33 \end{array}$$

sup. commerciale

$$85,85 \times 5,33 = 457,15 \text{ € /mese}$$

LOTTO 12

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito alle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale: 4,1 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di 20 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n)$$

$$\begin{array}{rcl} 4,1 & \times & (1 - 20 / 80) \\ 4,1 & & 0,75 & = & 3,08 \end{array}$$

sup. commerciale

$$79,3 \times 3,08 = 243,85 \text{ € /mese}$$

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- D -

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

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Le formalità accertate sono le seguenti:

NO diritti reali

Sì diritti personali a favore di terzi (i contratti di locazione, benché esistenti, non sono stati forniti)

NO servitù attive

NO servitù passive

NO ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sì domanda giudiziale derivante da atto esecutivo

NO vincoli storico-artistici

NO vincoli architettonici

NO vincoli paesaggistici

NO vincoli archeologici

NO vincoli urbanistici legati al PGT vigente

Sì irregolarità urbanistiche (utilizzo difforme di alcuni immobili rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate)

Sì irregolarità edilizie

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Comune di Erbusco (BS)

Non sono stati forniti i regolamenti e le spese condominiali nonostante le richieste avvenute in fase di sopralluoghi (avvenuti in data 30/01/2020 e in data 05/02/2020) e successivamente inviate mediante PEC (in data 04/02/2020 ed in data 12/02/2020). – **allegati 20 e 22.**

Comune di Rovato (BS)

Non sono stati forniti i regolamenti e le spese condominiali nonostante le richieste avvenute in fase di sopralluoghi (avvenuti in data 30/01/2020 e in data 05/02/2020) e successivamente inviate mediante PEC (in data 04/02/2020 ed in data 12/02/2020). – **allegati 20 e 22.**

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Comune di Erbusco (BS) – via Lovera n°28

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito del seguente provvedimento:

- Richiesta del certificato di agibilità prot. n°17368 del 21/10/2011 (**allegato 18c**);

Comune di Erbusco (BS) – via Iseo n°6

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito del seguente provvedimento:

- Richiesta del certificato di agibilità prot. n°6190 del 20/09/1995 (**allegato 21b**);

Comune di Rovato (BS)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Certificato di abitabilità P.A. n°26/1960 del 20/12/1960 (**allegato 17b**);
- Certificato di abitabilità P.A. n°29/1979 del 13/07/1979 (**allegato 17e**);
- Certificato di agibilità P.A. n°61/2006 del 25/07/2006 (**allegato 17i**) – f 8 part 99 sub 10 - bar;
- Certificato di agibilità P.A. n°47/2008 del 26/05/2008 (**allegato 17l**) – f 8 part 99 sub 11 – centro estetico;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Comune di Erbusco (BS) – via Lovera n°28

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "*Piani di recupero normati dall'articolo 27*" - **allegato 23a**.

Comune di Erbusco (BS) – via Iseo n°6

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "*Ambiti M – Consolidati per attività mista (art. 23)*" - **allegato 23b**.

Comune di Rovato (BS)

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "*B2 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità*" - **allegato 23c**.

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Comune di Erbusco (BS) – via Lovera n°28

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati dopo il 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Erbusco (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

- PdC n.326/2008 del 12/06/2009 - Nuova costruzione edificio unifamiliare (**allegato 18a**);
- PdC n.52/2011 del 23/05/2011 - Variante (**allegato 18b**);

Comune di Erbusco (BS) – via Iseo n°6

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati dopo il 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Erbusco (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

- C.E. n.145/92 del 19/10/1992 - Nuova costruzione immobile artigianale produttivo (**allegato 21a**);

Comune di Rovato (BS)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati prima del 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Rovato (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione P.E. n.631/1960 del 18/05/1960 - Costruzione abitazione (**allegato 17a**);
- Licenza Edilizia P.E. n.6/1976 del 18/03/1976 - Opere interne ed esterne (**allegato 17c**);
- C.E. P.E. n.140/1978 del 06/11/1978 - Apertura porta di accesso (**allegato 17d**);
- C.E. P.E. n.257/1981 del 05/02/1982 - Recinzione area (**allegato 17f**);
- DIA P.E. n.321/2000 del 01/12/2000 - Nuova recinzione (**allegato 17g**);
- DIA P.E. n.116/2001 del 24/04/2001 - Manutenzione straordinaria (**allegato 17h**);
- Edilizia Libera P.E. n.217/2014 del 07/08/2014 - Opere interne centro estetico (**allegato 17m**);
- SCIA P.E. n.280/2019 del 31/10/2019 - Sanatoria opere interne bar (**allegato 17n**);

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n°269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n°326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Comune di Erbusco (BS)

Le difformità catastali sono riportate nell'**allegato 25**.

Le difformità edilizie sono riportate nell'**allegato 26**.

LOTTO 1 (VILLA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano interrato: modeste difformità nelle tramezzature

piano terra: modeste difformità nelle tramezzature

piano primo (sottotetto): presenza di ampia porzione di sottotetto non riportata nella planimetria catastale

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

piano interrato: modeste difformità nelle tramezzature

piano terra: modeste difformità nelle tramezzature

piano primo (sottotetto): presenza di ampia porzione di sottotetto non riportata nella pratica edilizia.

L'immobile presenta ampie porzioni di sottotetto non autorizzato.

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 4.000 + IVA (necessari al ripristino della parete demolita nel vano tecnico ed il tamponamento dell'accesso ai locali non autorizzati).

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

LOTTO 2 (AUTORIMESSA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: CONFORME AI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: CONFORME AI LUOGHI

LOTTO 3 (LABORATORIO / UFFICIO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni.

L'intervento è sanabile; i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- CILA in sanatoria	€	4.000 + IVA
- Oblazione sanatoria	€	1.000 + IVA
- Pratica catastale	€	750+ IVA

Comune di Rovato (BS) – via Spalenza

Le difformità catastali sono riportate nell'**allegato 25**.

Le difformità edilizie sono riportate nell'**allegato 26**.

LOTTO 4 (AUTORIMESSA PIANO TERRA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni.

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 3.500 + IVA (necessari alla demolizione delle tramezzature ed al tamponamento della porta di collegamento con il sub12).

LOTTO 5 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo è stata riscontrata difformità di sagoma dovuta allo spostamento delle tramezzature perimetrali.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo è stata riscontrata difformità di sagoma dovuta allo spostamento delle tramezzature perimetrali.

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 2.500 + IVA (necessari alla demolizione e successivo ripristino delle tramezzature).

LOTTO 6 (NEGOZIO PIANO TERRA – BAR)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo è stata riscontrata una modesta difformità delle tramezzature interne.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: CONFORME AI LUOGHI

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 2.500 + IVA (necessari alla demolizione e successivo ripristino delle tramezzature).

L'intervento è sanabile; i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- Pratica catastale € 750 + IVA

LOTTO 7 (NEGOZIO PIANO TERRA – CENTRO ESTETICO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE CONFORME AI LUOGHI ad eccezione di una porta indicata in posizione errata.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE CONFORME AI LUOGHI ad eccezione di una porta indicata in posizione errata.

L'intervento è sanabile; i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- CILA in sanatoria € 1.000 + IVA

- Oblazione sanatoria € 1.000 + IVA

- Pratica catastale € 750 + IVA

LOTTO 8 (MAGAZZINO PIANO TERRA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni e la suddivisione della finestra in due finestre separate.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni e la suddivisione della finestra in due finestre separate.

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 4.000 + IVA (necessari alla rimozione dei sanitari, alla demolizione delle tramezzature ed al ripristino della finestra).

LOTTO 9 (ABITAZIONE PIANI TERRA - PRIMO - SECONDO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni.

L'unità immobiliare è inoltre identificata come UFFICIO ma autorizzata come ABITAZIONE.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità nella distribuzione degli spazi interni.

L'intervento è sanabile; i costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- CILA in sanatoria	€	1.500 + IVA
- Oblazione sanatoria	€	1.000 + IVA
- Pratica catastale	€	750 + IVA

LOTTO 10 (DEPOSITO PIANO INTERRATO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo è stata riscontrata difformità di sagoma dovuta allo spostamento delle tramezzature perimetrali.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

In fase di sopralluogo è stata riscontrata difformità di sagoma dovuta allo spostamento delle tramezzature perimetrali.

I costi per il ripristino dei luoghi possono essere quantificati in € 1.500 + IVA (necessari alla demolizione e successivo ripristino delle tramezzature).

LOTTO 11 (UFFICIO PIANO RIALZATO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: CONFORME AI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Si segnala che l'immobile è stato edificato prima del 1967.

LOTTO 12 (ABITAZIONE PIANO RIALZATO)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: CONFORME AI LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: DIFFORME DAI LUOGHI

Si segnala che l'immobile è stato edificato prima del 1967.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n°380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Nulla da commentare.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

In riferimento agli immobili in oggetto, a seguito di accesso agli atti, non sono state reperite le comunicazioni di fine lavori bensì di agibilità (vedi **allegati 17b, 17e, 17i, 17l, 18c e 21b**) che sono tutte conseguenti le dichiarazioni di fine lavori.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

L'immobile è costituito da più lotti:

Comune di Erbusco (BS)								
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione	superficie commerciale	coeff. di ragguaglio	superficie equivalente	
Lotto 1								
22	283	2	semint.	cantina	mq. 147,00	50%	mq.	73,50
			semint.	cavedio	mq. 35,70	20%	mq.	7,14
			semint.	corte esclusiva	mq. 46,90	10%	mq.	4,69
			terra	abitazione	mq. 188,00	100%	mq.	188,00
			terra	portico	mq. 15,20	30%	mq.	4,56
			terra	balcone	mq. 41,00	20%	mq.	8,20
			terra	corte esclusiva	mq. 523,60	10%	mq.	52,36
			sottotetto	locale tecnico	mq. 37,50	40%	mq.	15,00
			sottotetto	balcone	mq. 8,50	20%	mq.	1,70
			sottotetto	sottotetto abusivo	mq. 106,00	20%	mq.	21,20
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 376,35
Lotto 2								
22	283	3	semint.	autorimessa	mq. 77,70	50%	mq.	38,85
			semint.	cavedio	mq. 8,00	20%	mq.	1,60
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 40,45
Lotto 3								
35	143	46	primo	laboratorio	mq. 133,10	100%	mq.	133,10
			primo	balcone	mq. 14,80	20%	mq.	2,96
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 136,06

Comune di Rovato (BS)								
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione	superficie commerciale	coeff. di ragguaglio	superficie equivalente	
Lotto 4								
8	99	4	terra	autorimessa	mq. 24,00	100%	mq.	24,00
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 24,00
Lotto 5								
8	99	7	interrato	autorimessa	mq. 86,20	100%	mq.	86,20
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 86,20
Lotto 6								
8	99	10	terra	negozio	mq. 73,60	100%	mq.	73,60
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 73,60
Lotto 7								
8	99	11	terra	negozio	mq. 301,00	100%	mq.	301,00
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 301,00
Lotto 8								
8	99	12	terra	magazzino	mq. 30,80	100%	mq.	30,80
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 30,80
Lotto 9								
8	99	13	terra	ingresso	mq. 11,20	50%	mq.	5,60
			primo	abitazione	mq. 203,00	100%	mq.	203,00
			primo	balconi	mq. 24,00	20%	mq.	4,80
			primo	terrazzo	mq. 338,30	15%	mq.	50,75
			secondo	sottotetto	mq. 62,30	50%	mq.	31,15
			secondo	terrazzo	mq. 52,50	15%	mq.	7,88
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 303,17
Lotto 10								
8	99	14	terra	disimpegno	mq. 10,30	30%	mq.	3,09
			interrato	magazz.-cantina	mq. 209,80	100%	mq.	209,80
			interrato	ripostiglio	mq. 30,80	30%	mq.	9,30
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 222,19
Lotto 11								
8	146	4	rialzato	balcone	mq. 10,00	20%	mq.	2,00
			rialzato	ufficio	mq. 69,70	100%	mq.	69,70
			interrato	cantina	mq. 19,00	50%	mq.	9,50
			interrato	locale caldaia	mq. 15,50	30%	mq.	4,65
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 85,85
Lotto 12								
8	146	5	rialzato	abitazione	mq. 79,30	100%	mq.	79,30
TOTALE SUP. EQUIVALENTE								mq. 79,30

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Comune di Erbusco (BS)

Gli immobili sono pignorati per intero.

Comune di Rovato (BS)

Gli immobili sono pignorati pro quota per 1/4.

Si precisa che i lotti non sono divisibili.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

Non si tratta di unico lotto in quanto ogni subalterno è autonomo e separato senza vincoli di pertinenzialità.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n.1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n.246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).

Non si sono riscontrati vincoli di pertinenzialità.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

G1) Comune di Erbusco (BS) - via Lovera n°28

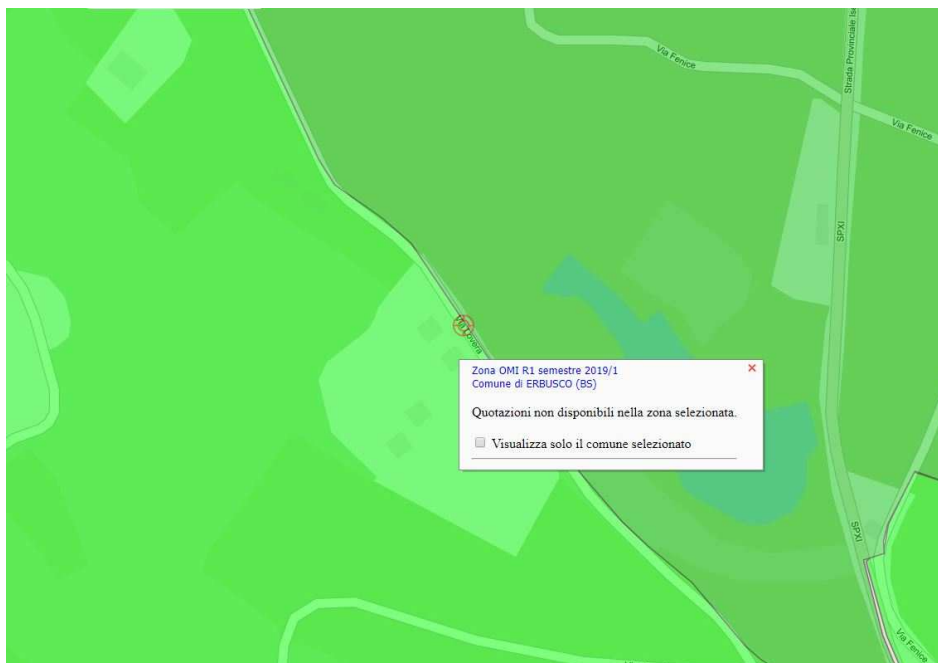
Le superfici commerciali sono riportate al punto F – 1).

Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con due metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)
- B) Analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale

LOTTO 1 – LOTTO 2 (VILLA CON AUTORIMESSA)

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Erbusco (BS)
N.B.: non esistono valori OMI residenziale per la zona in oggetto. Si è quindi provveduto ad utilizzare i valori OMI della zona adiacente (zona centrale del Comune di Erbusco)



agenzia entrate delle Finanze
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
Provincia: BRESCIA
Comune: ERBUSCO
Fascia/zona: Centrale/ERBUSCO CAPOLUOGO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1550	L	4	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2050	L	5	6,1	N
Autorimesse	Normale	710	870	L	2,9	3,4	N
Box	Normale	800	950	L	2,9	3,5	N
Posti auto coperti	Normale	560	670	L	1,9	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	410	475	L	1,4	1,6	N
Ville e Villini	Normale	1400	1750	L	4,6	5,5	N

Stampa Legenda

B) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 27a**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 1.100.000,00	mq 417,00	€ 2.637,89
2	€ 1.050.000,00	mq 472,00	€ 2.224,58
3	€ 1.050.000,00	mq 320,00	€ 3.281,25
		valore medio	€ 2.714,57

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 2.700 €/mq.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Erbusco (BS) - via Lovera			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 1			
residenziale - 22-283-2	376,35	€ 2.700,00	€ 1.016.145,00
Lotto 2			
residenziale - 22-283-3	40,45	€ 2.700,00	€ 109.215,00
			€ 1.125.360,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 1.125.360,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	3	-13%

Valore di mercato 1.016.150,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **886.150,54 €**

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	3	-13%

Valore di mercato 109.210,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **95.238,40 €**

G2) Comune di Erbusco (BS) - via Iseo n°6

Le superfici commerciali sono riportate al punto F – 1).

Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con due metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)
- B) Analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale

LOTTO 3 (LABORATORIO / UFFICIO)

A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Erbusco (BS)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: BRESCIA
 Comune: ERBUSCO
 Fascia/zona: Periferica/FRAZIONI VILLA - PEDERGNAGO - ZOCCO
 Codice zona: D1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1450	L	4,5	6,1	N

Stampa Legenda

B) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 27b**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 150.000,00	mq 123,00	€ 1.219,51
2	€ 110.000,00	mq 80,00	€ 1.375,00
3	€ 150.000,00	mq 135,00	€ 1.111,11
valore medio			€ 1.235,21

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.100 €/mq.

Comune di Erbusco (BS) - via Iseo			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 3			
direzionale - 35-143-46	136,06	€ 1.100,00	€ 149.666,00
			€ 149.666,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 149.670,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	1	1	-9%

Valore di mercato 149.670,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **136.214,67 €**

G3) Comune di Rovato (BS)

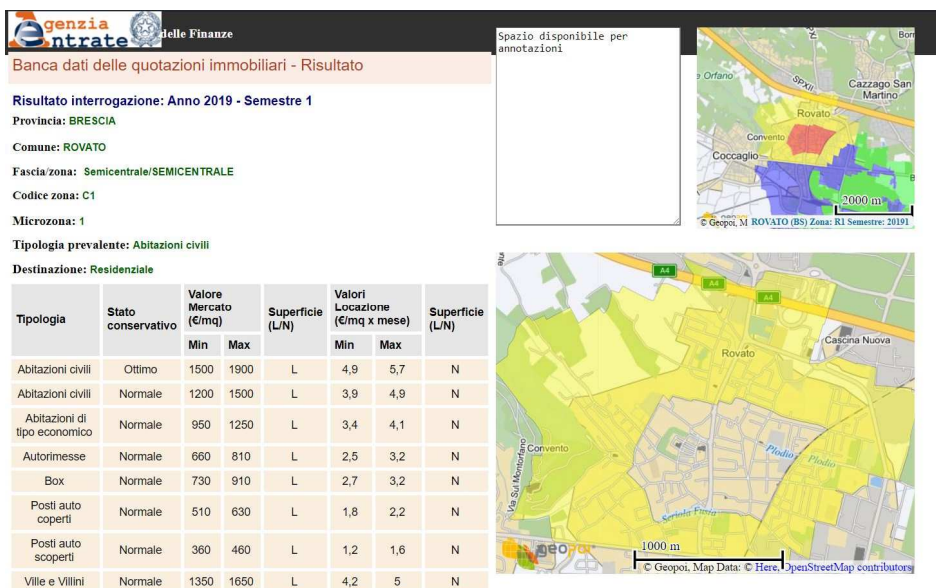
Le superfici commerciali sono riportate al punto F – 1).

Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con due metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rovato (BS)
- B) Analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale

LOTTO 4 - LOTTO 5 – LOTTO 8 – LOTTO 9 – LOTTO 10 – LOTTO 12

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rovato (BS)



- B) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (allegato 27c).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 80.000,00	mq 90,00	€ 888,89
2	€ 65.000,00	mq 61,00	€ 1.065,57
3	€ 49.000,00	mq 50,00	€ 980,00
		valore medio	€ 978,15

LOTTO 4 (AUTORIMESSA PIANO TERRA)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 750 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 4			
autorimessa - 8-99-4	24,00	€ 750,00	€ 18.000,00
			€ 18.000,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 18.000,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	1	2	-10%

Valore di mercato 18.000,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in 16.126,80 €

LOTTO 5 (AUTORIMESSA PIANO INTERRATO)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 700 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 5			
autorimessa - 8-99-7	86,20	€ 700,00	€ 60.340,00
			€ 60.340,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 60.340,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	2	2	-12%

Valore di mercato 60.340,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in 53.205,80 €

LOTTO 8 (MAGAZZINO PIANO TERRA)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 750 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 8			
magazzino - 8-99-12	30,80	€ 750,00	€ 23.100,00
			€ 23.100,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 23.100,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	1	2	-10%

Valore di mercato 23.100,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in 20.696,06 €

LOTTO 9 (ABITAZIONE PIANI TERRA - PRIMO - SECONDO)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.100 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 9			
residenziale - 8-99-13	303,17	€ 1.100,00	€ 333.487,00
			€ 333.487,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 333.490,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	2	-11%

Valore di mercato 333.490,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **295.549,95 €**

LOTTO 10 (DEPOSITO PIANO INTERRATO)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 700 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 10			
magazzino - 8-99-14	222,19	€ 700,00	€ 155.534,12
			€ 155.534,12
		VALORE TOTALE ARROTONDATO	€ 155.530,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	2	2	-13%

Valore di mercato 155.530,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **135.632,53 €**

LOTTO 12 (ABITAZIONE PIANO RIALZATO)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 950 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 146			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 12			
residenziale - 8-146-5	79,30	€ 950,00	€ 75.335,00
			€ 75.335,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 75.340,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

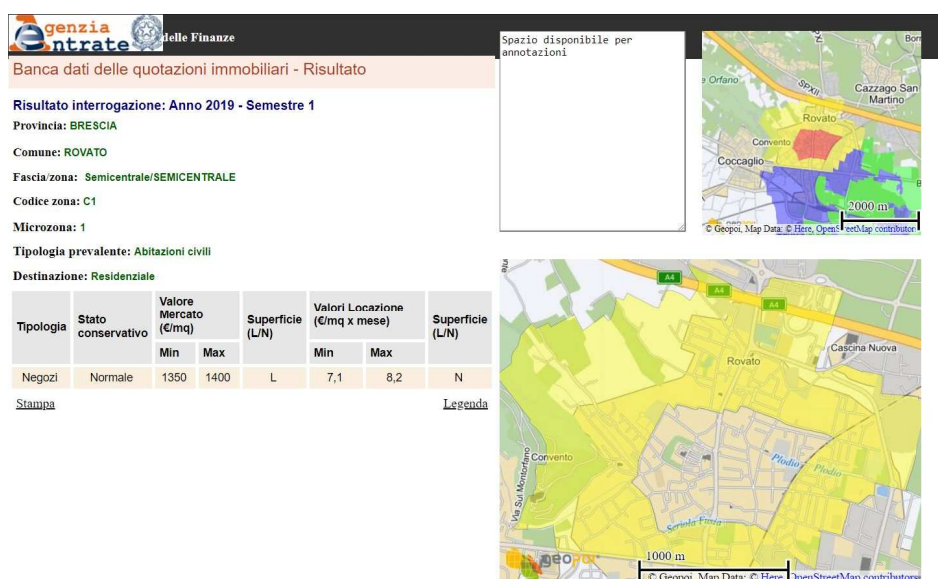
Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	2	2	2	-13%

Valore di mercato 75.340,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **65.364,98 €**

LOTTO 6 - LOTTO 7

A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rovato (BS)



B) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 27d**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 600.000,00	mq 430,00	€ 1.395,35
2	€ 115.000,00	mq 130,00	€ 884,62
3	€ 395.000,00	mq 265,00	€ 1.490,57
		valore medio	€ 1.256,84

LOTTO 6 (NEGOZIO PIANO TERRA – BAR)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.350 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 6			
commerciale - 8-99-10	73,60	€ 1.350,00	€ 99.360,00
			€ 99.360,00
		VALORE TOTALE ARROTONDATO	€ 99.360,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	2	1	-10%

Valore di mercato 99.360,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **89.019,94 €**

LOTTO 7 (NEGOZIO PIANO TERRA – CENTRO ESTETICO)

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.350 €/mq.

Comune di Rovato (BS) - particella 99			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 7			
commerciale - 8-99-11	301,00	€ 1.350,00	€ 406.350,00
			€ 406.350,00
		VALORE TOTALE ARROTONDATO	€ 406.350,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il

coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	2	3	-13%

Valore di mercato 406.350,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in **352.549,26 €**

LOTTO 11 (UFFICIO PIANO RIALZATO)

A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rovato (BS)

Agencia delle Entrate
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1
 Provincia: BRESCIA
 Comune: ROVATO
 Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE
 Codice zona: C1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1500	L	5,5	6,8	N

Stampa Legenda

B) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 27e**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 150.000,00	mq 135,00	€ 1.111,11
2	€ 90.000,00	mq 80,00	€ 1.125,00
3	€ 80.000,00	mq 70,00	€ 1.142,86
		valore medio	€ 1.126,32

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.150 €/mq.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Rovato (BS) - particella 146			
Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 11			
direzionale - 8-146-4	85,85	€ 1.150,00	€ 98.727,50
			€ 98.727,50
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 98.730,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,0	0,50	0,50	2,00%	1	1	2	-10%

Valore di mercato 98.730,00 €

Il valore di pronto realizzo è pertanto indicabile in 88.455,50 €

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

CONCLUSIONI

In conclusione, i valori immobiliari sono pertanto i seguenti:

LOTTI	INDIRIZZO	DATI CATASTALI	CAT.	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO	QUOTA DI PROPRIETÀ	VALORE DI MERCATO PRO QUOTA	VALORE DI REALIZZO PRO QUOTA
OMISSIS								
LOTTO 1	ERBUSCO via Lovera n°28	fg 22 mapp 283 sub 2	A/7	1.106.150,00 €	886.150,54 €	1	1.106.150,00 €	886.150,54 €
LOTTO 2	ERBUSCO via Lovera n°28	fg 22 mapp 283 sub 3	C/6	109.210,00 €	95.238,40 €	1	109.210,00 €	95.238,40 €
LOTTO 3	ERBUSCO via Iseo n°6	fg 35 mapp 143 sub 46	C/3	149.670,00 €	136.214,67 €	1	149.670,00 €	136.214,67 €
TOTALE A				1.365.030,00 €	1.117.603,61 €		1.365.030,00 €	1.117.603,61 €
OMISSIS								
LOTTO 4	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 4	C/6	18.000,00 €	16.126,80 €	1/4	4.500,00 €	4.031,70 €
LOTTO 5	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 7	C/6	60.340,00 €	53.205,80 €	1/4	15.085,00 €	13.301,45 €
LOTTO 6	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 10	C/1	99.360,00 €	89.019,94 €	1/4	24.840,00 €	22.254,99 €
LOTTO 7	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 11	C/1	406.350,00 €	352.549,26 €	1/4	101.587,50 €	88.137,32 €
LOTTO 8	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 12	C/2	23.100,00 €	20.696,06 €	1/4	5.775,00 €	5.174,02 €
LOTTO 9	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 13	A/10	333.490,00 €	295.549,95 €	1/4	83.372,50 €	73.887,49 €
LOTTO 10	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 99 sub 14	C/2	155.530,00 €	135.632,53 €	1/4	38.882,50 €	33.908,13 €
LOTTO 11	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 146 sub 4	A/10	98.730,00 €	88.455,50 €	1/4	24.682,50 €	22.113,88 €
LOTTO 12	ROVATO via Spalenza	fg 8 mapp 146 sub 5	A/3	75.340,00 €	65.364,98 €	1/4	18.835,00 €	16.341,25 €
TOTALE B				1.270.240,00 €	1.116.600,82 €		317.560,00 €	279.150,21 €
TOTALE A + B				2.635.270,00 €	2.234.204,43 €		1.682.590,00 €	1.396.753,82 €

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Con la presente relazione, composta di n.41 pagine + 27 allegati (di cui n.173 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 17 febbraio 2020

Il C.T.U.
Gianluca Gallucci

