

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.662/2021 RG

Promossa da

“omissis..... ”

Contro

“omissis..... ”

G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott.ssa LIANA ZACCARA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**



.....omissis....., 11 novembre 2022

L' ESPERTO

.....omissis.....
.....omissis.....
.....omissis.....

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 662/2021 RG

.....omissis..... /omissis.....

RELAZIONE DI STIMA in data 11 Novembre 2022
ANAGRAFICA - DATI E NOTE SCHEMATICI

Esperto incaricato:OMISSIS.....
.....OMISSIS.....

** * * * *

▪ **CREDITORE PROCEDENTE:**

.....omissis.....
rappresentata daomissis.....

▪ **DEBITORE ESECUTATO:**

.....omissis.....;

▪ **G.O.P. DELEGATO DELL'ESECUZIONE:** Dott.ssa LIANA ZACCARA;

Data d'incarico di stima e giuramento per via telematica: 16/03/2022;

Data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 13/12/2022.

DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Bene oggetto di stima e Lotti

- **LOTTO UNICO:** proprietà piena ed esclusiva (1/1) della seguente unità immobiliare in **PIANCOGNO - Frazione Cogno:**

▪ C.F. - Sez. PIA, foglio 16 - Particella **1286/12:** abitazione di tipo popolare costituita da due vani al piano terra, con annesso locale cantina al piano interrato;

Valore commerciale Lotto in libero mercato: € **33.600,00** (Euro trentatremilaseicento/00);

Valore di realizzo Lotto in caso di vendita forzata: € **28.500,00** (Euro ventottomilacinquecento/00).

** * * * *

N.B. **Valori al netto di costi, oneri, decurtazioni e correzioni (v. punto 2.4.1), a carico dell'aggiudicatario.**

Problematiche e/o note:

Relativamente al contenuto dell'elaborato di stima, si dovrà tenere in debito conto quanto esposto ai punti **2.4.1** (Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente) e **2.5.3** (Verifica regolarità urbanistica-edilizia). In particolare si segnala con riferimento al bene pignorato:

- la presenza di difformità con necessità di procedere a sanatoria e la mancanza di servizio igienico, che ne determina l'inabitabilità (punto **2.4.1/b**);
- la particolare situazione degli impianti (punto **2.4.1/d**).

*** ** ** ** **

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1) <u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI</u>	pag. 04
2) <u>RISPOSTE AL QUESITO</u>	pag. 08
2.1) <u>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.</u> <u>(Punto A del quesito)</u>	pag. 08
2.2) <u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE (Punto B del quesito)</u>	pag. 09
2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE	pag. 09
2.2.2) DESCRIZIONE DEL BENE	pag. 11
2.3) <u>PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO ED USO DELL'IMMOBILE</u> <u>(Punto C del quesito)</u>	pag. 18
2.3.1) PROPRIETA' - PROVENIENZA	pag. 18
2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DELL'IMMOBILE - SITUAZIONE LOCATIVA	pag. 19
2.4) <u>ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA</u> <u>CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE (Punto D del quesito)</u>	pag. 20
2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 20
2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 22
2.5) <u>SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELL'IMMOBILE - AGIBILITA'</u> <u>(Punto E del quesito)</u>	pag. 23
2.5.1) STRUMENTO URBANISTICO - NORMATIVA DI ZONA	pag. 23
2.5.2) ESAME PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	pag. 24
2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE - PRATICA DI SANATORIA	pag. 25
2.5.4) AGIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	pag. 27
2.6) <u>FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)</u>	pag. 27
2.7) <u>VALORE DEL BENE E COSTI (Punto G del quesito)</u>	pag. 28
2.7.1) CRITERIO DI STIMA	pag. 28
2.7.2) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE	pag. 30

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.662/2021 RG

Promossa da

“**omissis**..... ”

Contro

“**omissis**..... ”

G.O.P. delegato dell'Esecuzione: **Dott.ssa LIANA ZACCARA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**

1) PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Premesso che:

▪ L'Ill.mo G.O.P. delegato dell'Esecuzione Dott.ssa Liana Zaccara, con apposito Decreto, **nominava esperto** per la stima del bene pignorato di cui alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare il Sottoscritto C.T.U.

.....
.....
.....**omissis**.....
.....
.....

....., **fissando** contestualmente il giorno 16/03/2022 per il conferimento dell'incarico in modalità telematica ed il giorno

06/09/2022 per la comparizione delle Parti e la determinazione delle modalità di vendita;

- All'atto del conferimento dell'incarico, il G.O.P. poneva all'Esperto il quesito di cui al Decreto sopra citato (v. allegato n.01);
- Come prescritto, prima di ogni altra attività, il CTU provvedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (v. successivo punto 2.1).

In proposito non venivano rilevate mancanze e/o carenze sostanziali. Tuttavia, la necessità di dare esaustiva risposta alle numerose ed articolate richieste del quesito comportava l'effettuazione di ricerche, verifiche ed approfondimenti presso i Pubblici Uffici (in particolare ispezioni alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali), con acquisizione della opportuna correlata documentazione, secondo quanto precisato nel seguito (v. punto 2.2.1);

- Il Custode Giudiziario nominato dal G.O.P., in accordo con il Sottoscritto, comunicava, come prescritto, ai creditori ed ai debitori, la data prevista per l'accesso al bene staggito, fissata per il giorno 07/04/2022, alle ore 10:30;
- Purtroppo alla suddetta data non era possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, poiché l'Esecutata non era presente e le porte d'ingresso risultavano chiuse;
- Espletate le necessarie procedure, il Custode Giudiziario fissava una nuova data per l'accesso agli immobili per il giorno 05/05/2022, ore 17:00; in tale data era possibile accedere al bene oggetto di

Esecuzione per verificarne lo stato di conservazione e di occupazione. Al sopralluogo erano presenti:

-omissis..... (incaricato dal Custode Giudiziario);
- il Sig.omissis..... (marito dell'Esecutata), che si rendeva disponibile e collaborativo;
- il Sottoscritto CTU;
-omissis....., collaboratore di fiducia del CTU.

Il CTU si riservava l'effettuazione di ulteriori visite al bene staggito sia per la prevista verifica di conformità, una volta acquisita la relativa documentazione urbanistica, sia per eventuali indagini integrative;

▪ Come di consueto il CTU inoltrava formale richiesta al Comune di Piancogno per la visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistica-edilizia inerente le pratiche autorizzative dell'immobile ed eventuale correlata agibilità, ed, ottenuta l'autorizzazione dal suddetto Comune, effettuava le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico per l'acquisizione di quanto ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico (v. successivo punto 2.5).

Tali ricerche, a causa della particolare situazione dell'unità immobiliare, richiedevano impegno e tempi superiori a quanto previsto;

▪ Venivano altresì acquisiti i titoli in forza dei quali l'Esecutata risulta proprietaria dell'immobile in considerazione, con accertamento della regolare provenienza e dello stato di possesso ed uso (v. successivo punto 2.3.1);

▪ A seguito di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Breno e relativa dichiarazione in risposta del suddetto

Ufficio, si provvedeva all'individuazione della situazione locativa dell'immobile (v. successivo punto 2.3.2).

Inoltre, con specifico riferimento alle risultanze delle indagini effettuate, si procedeva all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di Esecuzione (v. successivo punto 2.4);

▪ Con la scorta della documentazione, delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite e laboriose indagini effettuate (in sintesi sopra indicate), il Sottoscritto, con l'aiuto del proprio collaboratore tecnico di fiducia,omissis....., si recava nuovamente in sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata, per una verifica dettagliata del relativo stato e della conformità urbanistica-edilizia, nonché della congruità tra stato di fatto, identificazione catastale e progetti autorizzati dell'immobile;

▪ Le operazioni peritali richiedevano tempi più lunghi dell'ordinario e di quanto in un primo momento previsti a causa principalmente (come peraltro precisato nella richiesta di proroga autorizzata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione):

- delle gravi difficoltà e ritardi per le indispensabili ispezioni presso gli Uffici Pubblici intervenuti nel corso delle indagini per il perdurare dell'epidemia di Covid-19;

- della necessità di procedere alla richiesta all'Ufficio del Territorio di rasterizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, poiché non presente in Banca Dati;

- dell'effettuazione di approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico

Comunale e gli uffici catastali, data la particolare situazione del bene.

Quanto sopra premesso,

con la scorta delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite ed impegnative indagini effettuate presso Strutture ed Enti Pubblici, nonché dalle verifiche e misurazioni eseguite durante l'accesso all'immobile di cui si tratta, il Sottoscritto, ad evasione dell'incarico, **provvedeva alla stesura della presente Relazione di Stima, comprensiva di numerosi allegati, idonea alla completa individuazione e valutazione del bene staggito.**

Per facilitare la lettura e comprensione dell'elaborato, venivano altresì redatti:

- un INDICE;
- un prospetto: ANAGRAFICA - DATI e NOTE SCHEMATICI.

*** ** ** ** **

2) RISPOSTE AL QUESITO

Nel seguito si espongono nel modo più chiaro ed esaustivo possibile le risposte al quesito posto dall'Ill.mo G.O.P. all'atto del conferimento dell'incarico di stima.

*** ** ** ** **

2.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. (Punto A del quesito)

Secondo quanto già precisato in Premessa, si è provveduto, prima di ogni altra attività, **alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.**, riguardo alla quale non

sono state rilevate particolari mancanze e/o carenze.

Tuttavia la necessità di dare ottimale risposta al quesito notevolmente articolato e complesso ha comportato l'effettuazione di ispezioni e verifiche ipotecarie e catastali con acquisizione della opportuna correlata documentazione.

Sono, quindi, stati procurati ed allegati al presente elaborato:

- i documenti catastali ritenuti utili per una completa individuazione dell'immobile (v. successivo punto 2.2.1);
- i titoli di provenienza in proprietà del bene in capo all'Esecutata (v. successivo punto 2.3.1).

** ** ** **

2.2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE (Punto B del quesito)

Prima di procedere alla stima dell'immobile di cui si tratta, come richiesto, è indispensabile, con stretto riferimento al quesito assegnato, provvedere alla sua completa identificazione e descrizione.

A riguardo si precisa:

** **

2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE

Si tratta della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'unità immobiliare sita in Comune di Piancogno (BS), facente parte del fabbricato sito in Via Vittorio Veneto n. 74.

Tale fabbricato al Catasto Terreni insiste sul mappale 1286, al Foglio 1/16 del Comune di Piancogno (BS), particella con qualità "Ente Urbano", avente superficie di 300 mq.

Il bene pignorato è identificato all'Ufficio del Territorio di Brescia, al Catasto Fabbricati del Comune di Piancogno (BS), Sezione Urbana "PIA", foglio 16, con la particella:

- **n. 1286/12**: Categoria A/4; Classe 5; Vani 2,5; Rendita € 52,94.

Dalla documentazione catastale risulta che l'immobile è classificato come abitazione di tipo popolare posta in un fabbricato comprendente altre unità immobiliari e costituita da due vani al piano terra, con annesso locale cantina al piano interrato.

La superficie catastale totale è di 44 mq; la superficie totale escluse aree scoperte è di 44 mq.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento del suddetto immobile, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: C.T. Piancogno - Estratto mappa foglio 1/16, particella 1286;
- **n.03**: C.T. Piancogno - Visura storica per immobile particella 1286;
- **n.04**: C.F. Piancogno - Visura storica per immobile partic. 1286/12;
- **n.05**: N.C.E.U. Piancogno - Planimetria catastale u.i. partic. 1286/12;
- **n.06**: C.F. Piancogno - Elenco subalterni particella 1286.

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare in considerazione, si precisa che, all'atto della richiesta, non era presente nella Banca Dati dell'Ufficio del Territorio, per cui è stato necessario richiederne la rasterizzazione (v. **allegato n.07**: dettaglio pratica visura planimetrica).

===

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.1

Con riferimento a quanto esposto al punto 2.2.1, si precisa:

a) L'ultima planimetria catastale, che rappresenta l'unità immobiliare, in atti alla data della richiesta (23/08/2022), è stata redatta nel lontano 15 dicembre 1983 e non risulta essere più stata variata successivamente alla suddetta data di redazione.

A riguardo si deve rilevare che in realtà sono intervenute delle modifiche della situazione sia dell'unità immobiliare, sia delle parti comuni.

In particolare è stata variata la distribuzione interna delle due stanze al piano terra ed inoltre il ripostiglio comune posto in angolo Nord/Est della corte comune è stato completamente demolito (si vedano i successivi punti 2.2.2 e 2.5.3).

b) Dall'unità immobiliare in proprietà dell'Esecutata, di fatto, è possibile accedere ad un servizio igienico posto a lato della scala comune alle varie unità del fabbricato, che non è rappresentato nella planimetria catastale della particella 1286/12 e quindi non appartiene all'unità stessa, ma ad altra unità immobiliare particella 1286/10 in proprietà di terzi (per i necessari approfondimenti, si rimanda sempre ai successivi punti 2.2.2 e 2.5.3).

** **

2.2.2) DESCRIZIONE DEL BENE

Da un punto di vista descrittivo il bene consiste, come già anticipato al punto precedente, nella piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'unità immobiliare sita in Comune di Piancogno (BS), frazione Cogno,

posta nel fabbricato insistente sul mappale 1286 e situato a lato della Via Vittorio Veneto, n. 74 (è la Via principale della frazione).

La zona in cui si trova il suddetto fabbricato è di tipo residenziale di completamento estensivo, derivante da piani attuativi realizzati con il precedente P.R.G., già asservita da tutti i servizi primari; è in adiacenza al Cotonificio di Cogno ed in prossimità dell'Antico Nucleo della Frazione.

L'edificio, al quale appartiene il bene da stimare, è stato costruito in data anteriore al giorno 01 settembre 1967 ed è stato ristrutturato nel 1984; si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano interrato; comprende quattro unità immobiliari.

L'accesso principale alle unità immobiliari del Piano Terra avviene direttamente dalla Via Vittorio Veneto, mentre alle unità immobiliari dei piani superiori si accede sempre dalla Via Vittorio Veneto attraverso un cortile comune, delimitato da un cancello in ferro posto sul lato Ovest, e mediante un vano scala comune con apertura su tale cortile.

L'unità immobiliare del piano primo ha anche accesso da scala esterna esclusiva.

Per la localizzazione territoriale del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare in oggetto e dell'area di pertinenza circostante, con riferimento anche al relativo contesto urbanistico ed alla situazione di zona (a riguardo si rimanda al successivo punto 2.5.1), si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: C.T. Piancogno - Estratto mappa foglio 1/16, particella 1286;

- n.08: Ortofoto Regionale;
- n.14: P.G.T. Piancogno - Piano delle Regole - Estratto Tavola C04 con legenda.

L'edificio è visibile, per l'aspetto esterno, nelle fotografie di cui all'**allegato n.09**, Elaborato fotografico (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.10**):

- Fotografia n. 01: scattata dalla Via Vittorio Veneto; sono visibili i fronti Nord ed Ovest (verso la Via Vittorio Veneto);
- Fotografia n. 02: scattata da Via Vittorio Veneto; è visibile il fronte Ovest del fabbricato (con esclusione della parte più bassa dell'immobile posta in lato Sud, che si sviluppa solo al piano terra), ove, al piano terra, si aprono le due aperture (a sinistra) di accesso all'unità immobiliare di cui si tratta. Sulla sinistra è pure visibile il cancello in ferro di accesso al cortile comune, dal quale è possibile entrare nel vano scala comune a servizio dei vari piani;
- Fotografia n. 03: scattata da Via Vittorio Veneto; sono visibili il cancello di accesso al fabbricato da Via Vittorio Veneto ed il cortile comune sul fronte Nord ove si trova l'ingresso al vano scala comune; da tale fotografia si rileva inoltre che **il ripostiglio comune in angolo Nord/Est del cortile, che compare nella planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. allegato n.05), è stato completamente demolito e quindi eliminato**;
- Fotografia n. 04: scattata dal cortile comune; è visibile la situazione del cortile in lato Est, in parte comune, in parte esclusivo;
- Fotografia n. 05: scattata dal cortile comune; particolare del

prospetto Est del piano terra ove è visibile la finestra del servizio igienico al quale è possibile accedere dall'unità immobiliare pignorata, **ma che non fa parte di tale unità.**

L'unità immobiliare oggetto di stima (si veda l'**allegato n.11**, stato di fatto attuale piante), che, all'atto del sopralluogo, aveva utilizzazione abitativa (consentita dal fatto, come si preciserà in seguito, di avere a disposizione un servizio igienico appartenente ad altra unità immobiliare e non oggetto di pignoramento), è costituita da una porzione del suddetto fabbricato sita in angolo Nord/Ovest, composta da due vani al piano terra con annesso locale cantina al piano interrato.

Ciascun vano al piano terra ha accesso diretto alla/dalla Via Vittorio Veneto.

Rispetto alla Via Vittorio Veneto, il vano a destra ha superficie netta di 15,90 mq circa (compresa la bussola di ingresso), mentre il vano a sinistra ha una superficie netta di 11,30 mq circa.

L'altezza netta dei locali è di 3,35 m. circa.

La superficie commerciale complessiva delle due stanze al piano terra è di 37,00 mq circa.

La cantina al piano interrato, alla quale si accede tramite la scala comune, ha una superficie netta di 7,30 mq circa e commerciale di 12,60 mq circa; presenta un soffitto "a volta" ed ha un'altezza netta variabile da 2,95 a 3,25 m.

Dalla stanza posta a destra rispetto alla Via Vittorio Veneto è possibile accedere ad un servizio igienico di superficie netta

(compreso antibagno) di 4,00 mq circa, che tuttavia non fa parte dell'unità immobiliare pignorata.

Le strutture dell'unità immobiliare sono quelle dell'intero fabbricato, che presenta: murature in pietrame ed in blocchi di laterizio, solai di piano del tipo misto in latero-cemento armato.

Per quanto riguarda gli impianti, la situazione è la seguente (come anche confermato dal marito dell'Esecutata presente al sopralluogo):

- l'impianto elettrico sottotraccia è esistente ed autonomo, con utenza da attivare; sarà comunque necessario procedere ad una revisione generale non essendo disponibile la dichiarazione di conformità, con collegamento a nuovo contatore esclusivo;
- l'impianto di riscaldamento attualmente è autonomo ed è costituito da caldaietta a gas metano, collettore e caloriferi; la caldaietta ed il collettore sono posizionati nel servizio igienico, che non fa parte dell'unità immobiliare pignorata. Di conseguenza si dovrà provvedere all'intercettazione delle tubazioni di collegamento caloriferi/collettore all'uscita del bagno con realizzazione di nuovo collettore, individuazione di nuova posizione della caldaietta e relativo allacciamento alla rete del gas;
- l'impianto idrico-sanitario attualmente è ad esclusivo servizio del bagno, che non fa parte dell'unità immobiliare; dovrà quindi essere realizzato un nuovo impianto con relativo allacciamento all'acquedotto comunale.

Relativamente alle principali finiture, si è accertato che:

- i serramenti esterni sono in legno;
- i serramenti interni sono in legno tamburato;
- i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica;
- l'intonaco di pareti e soffitti è del tipo "al civile".

Lo stato d'uso e di manutenzione è discreto.

Per quanto è stato possibile accertare, **la porzione immobiliare è in disponibilità dell'Esecutata.**

Le piante dei piani terra ed interrato dello stato di fatto attuale dell'unità immobiliare in considerazione, come già detto, sono rappresentate graficamente nell'apposito elaborato grafico di cui all'**allegato n.11, redatto dal Sottoscritto a seguito di specifico rilievo, resosi necessario poiché, come già precisato in precedenza (v. punto 2.2.1), non vi è corrispondenza, per quanto riguarda la distribuzione interna dei locali, tra lo stato di fatto e le indicazioni della planimetria catastale.**

Il bene in oggetto è, poi, visibile, **per l'aspetto interno**, nelle fotografie di cui all'**allegato n.09**, con riferimento alle quali si precisa:

- **Fotografia n. 06**: scattata dall'ingresso da Via Vittorio Veneto; è visibile la situazione della stanza al piano terra (a destra rispetto alla strada), dalla quale si accede al servizio igienico, **non interessato dalla presente Esecuzione**;
- **Fotografia n. 07**: scattata dalla porta interna di collegamento delle due stanze; è visibile la situazione dell'altra stanza al piano terra (a sinistra rispetto alla strada);
- **Fotografia n. 08**: è visibile il servizio igienico al quale si accede

dall'unità immobiliare pignorata, ma che non appartiene a tale unità immobiliare e non è oggetto di pignoramento;

- Fotografie n. 09-10: sono visibili le due rampe scala, che consentono di accedere alla cantina al piano interrato annessa all'unità immobiliare in oggetto;
- Fotografie n. 11-12: è visibile la cantina al piano interrato annessa all'unità immobiliare.

= = = =

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.2

Riguardo a quanto sopra esposto al punto 2.2.2, si precisa:

a) Parti Comuni

Nella consistenza del bene è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni ai sensi di legge, come desumibile dalla documentazione indicata nella presente relazione e/o allegata alla stessa o comunque come rilevabile di fatto in loco.

In particolare si rimanda all'art. 2 dell'atto di compravendita in data 16/01/2007, Notaio ...omissis... (v. **allegato n.12**), ed alle indicazioni di cui alla planimetria catastale dell'unità immobiliare (v. **allegato n.05**), con la precisazione che il ripostiglio comune posto in angolo Nord/Est della corte comune è stato eliminato (v. Fotografia n. 03 dell'**allegato n.09**).

b) Superficie o Superficie commerciale

Per superficie o superficie commerciale delle porzioni del bene è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri in confine

con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da considerarsi comunque compresa.

c) **Misure di superficie ed altezza - Misurazioni in genere**

Per l'immobile in esame, date le differenze riscontrate nella distribuzione interna dei locali tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, **si è resa necessaria l'effettuazione di un rilievo dettagliato, rappresentato nello specifico grafico di cui all'allegato n.11.**

d) **Servizio igienico in uso all'unità immobiliare**

Dall'unità immobiliare in considerazione è possibile accedere ad un servizio igienico, che non fa parte dell'unità immobiliare stessa pignorata e quindi non è oggetto di stima.

Tale servizio igienico, da ricerche e verifiche effettuate, appartiene ad altra unità immobiliare in proprietà di Terzi (a riguardo si rimanda al successivo punto 2.5.3).

*** ** ** **

2.3) PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO ED USO DELL'IMMOBILE (Punto C del quesito)

A riguardo si espone:

*** **

2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA

Con riferimento alle risultanze delle indagini e verifiche effettuate, nonché dalle indicazioni della Certificazione Notarile in data 04/01/2022 dell'Avv.omissis....., Notaio inomissis.....,

agli atti della Procedura, l'immobile oggetto della presente Esecuzione, in precedenza individuato e descritto, sito in Comune di Piancogno e facente parte del fabbricato posto in Via Vittorio Veneto, n. 74, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Piancogno, Sezione PIA, foglio 16, particella 1286, sub. 12, compresa la inerente quota di comproprietà delle parti comuni, risulta attualmente in piena ed esclusiva proprietà (1/1) di:

-**omissis**....., nata aomissis..... in data 08/09/1970;

poiché alla stessa pervenuto in forza dell'atto di compravendita in data 16/01/2007, n. 11660/2299 di Rep., Notaio Dott.
.....omissis..... (v. allegato n.12).

Per quanto riguarda la storia della proprietà, come risultante dai registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente Esecuzione, si rimanda alla sopra citata Certificazione Notarile.

** **

2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DELL'IMMOBILE - SITUAZIONE LOCATIVA

Con riferimento alla situazione di possesso, d'uso e locativa del bene oggetto della presente Esecuzione, a seguito delle indagini e sopralluoghi effettuati, si è accertato quanto segue:

- l'immobile risulta in disponibilità dell'Esecutata, come anche confermato dal marito presente al sopralluogo;
- in ogni caso, a seguito di specifica richiesta del Sottoscritto,

l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio Territoriale di Breno, ha dichiarato che per l'unità immobiliare in considerazione non risultano registrati contratti di locazione (v. **allegato n.13**).

** ** ** **

2.4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE (Punto D del quesito)

Relativamente al punto di cui si tratta, si precisa:

** **

2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per quanto riguarda formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene interessato dall'Esecuzione, **che resteranno a carico dell'acquirente**, si è accertato quanto segue:

a) Vincoli ed oneri di cui al titolo di provenienza della proprietà

L'acquirente dovrà tenere conto dei patti, precisazioni, riferimenti ad atti precedenti e condizioni contenuti nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto **2.3.1** (anche con riguardo alla Certificazione Notarile allegata agli atti della Procedura).

In particolare dovrà attenersi alle indicazioni e riferimenti dell'art. 2 e dell'art. 4 dell'atto di compravendita in data 16/01/2007, n. 11660/2299 di Rep. Notaio Dott.omissis.....
(v. **allegato n.12**).

b) Vincoli ed oneri di tipo urbanistico-edilizio - PGT

Eventuali futuri interventi sull'immobile dovranno osservare le

limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), riguardo alla quale si rimanda al successivo punto 2.5.1 e relativi allegati.

Si deve inoltre precisare che lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare (si veda l'**allegato n.11**, piante della situazione attuale del bene) **presenta alcune difformità sia** riguardo alla planimetria catastale (si veda l'**allegato n.05**), **sia** riguardo all'ultimo progetto approvato fornito dall'Ufficio Tecnico comunale (v. **allegato n.24**), per cui si dovrà procedere alle necessarie regolarizzazioni.

In proposito si rimanda allo specifico punto 2.5.3 successivo.

Inoltre si evidenzia che l'attuale destinazione d'uso ad abitazione, tenuto conto che il servizio igienico non appartiene all'unità immobiliare pignorata, non è compatibile con la normativa urbanistica-edilizia e di igiene vigente.

L'alloggio, quindi, è inabitabile.

Si richiama infine la Convenzione stipulata in data 30/05/1984 tra il Comune di Piancogno e gli allora proprietari (v. **allegato n.17**) per il rilascio della Concessione Edilizia n. 3/84 RC in data 01/08/1984 inerente la ristrutturazione del fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare.

c) Vincoli ed oneri di natura condominiale

Come già detto, l'unità immobiliare pignorata è posta in un fabbricato condominiale in cui sono presenti altre unità, di conseguenza nella sua consistenza è da ritenersi compresa la proporzionale quota di

comproprietà delle parti comuni.

Tenuto conto delle precisazioni di cui all'art. 2 dell'atto di compravendita in data 16/01/2007 sopra citato e come rilevabile dalla planimetria catastale dell'unità immobiliare, tra le parti comuni sono indicati la scala a servizio dei vari piani, la corte al piano terra ed il ripostiglio, pure esso al piano terra.

A riguardo tuttavia (si veda quanto rilevato ai precedenti punti 2.2.1 e 2.2.2) si deve evidenziare che il ripostiglio comune al piano terra in angolo Nord/Est è stato demolito ed eliminato; la sua superficie è divenuta parte della corte comune.

Secondo quanto dichiarato al Sottoscritto dal marito dell'Esecutata, presente al sopralluogo, e dagli accertamenti effettuati, il Condominio è sprovvisto di Regolamento e di Tabella millesimale; non risulta nominato un amministratore e le spese relative alle parti comuni vengono ripartite direttamente tra loro dai condomini stessi. Non è stata accertata l'esistenza di spese arretrate a carico dell'Esecutata.

d) Situazione impiantistica del bene

Si dovrà tenere conto della situazione impiantistica dell'immobile come evidenziato al precedente punto 2.2.2. Per gli impianti esistenti non risulta la relativa dichiarazione di conformità.

2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, che

saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., depositata dalla Parte Creditrice Procedente nei termini di legge ed allegata agli atti della Procedura (si veda in particolare la Certificazione Notarile in data 04/01/2022 dell'Avv.omissis....., Notaio inomissis.....).

** ** *

2.5) SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELL'IMMOBILE - AGIBILITA' (Punto E del quesito)

A seguito di approfondite indagini inerenti il fabbricato in cui è posta l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, tenuto conto delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno, previa formale specifica richiesta, nonché dall'esame della documentazione acquisita, il Sottoscritto è giunto all'individuazione della situazione del bene da un punto di vista urbanistico-edilizio, con verifica della conformità del suo stato di fatto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati ed all'accertamento dell'esistenza o meno della certificazione relativa all'agibilità.

In proposito si precisa:

** ** *

2.5.1) STRUMENTO URBANISTICO - NORMATIVA DI ZONA

Nel Comune di Piancogno, attualmente, è in vigore:

- il **Piano di Governo del Territorio** (P.G.T.) **approvato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 in data 15/04/2011 e

pubblicato sul BURL il 03/08/2011 (Serie Avvisi e Concorsi n. 31).

Secondo tale Strumento Urbanistico, il bene da stimare si trova in Zona B2, di completamento residenziale estensivo, definita come zona con tipologia edilizia mista già prevalentemente edificata con aree interstiziali ancora libere e da completare o aree limitrofe all'edificato, già asservite da tutti i servizi primari realizzati con i piani attuativi previsti con il precedente P.R.G.

Pertanto l'edificazione deve osservare quanto previsto dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole del P.G.T.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.14:** P.G.T. Piancogno - Piano delle Regole - Estratto Tav. C04 (Tavola di Piano Zona "Cogno"), con legenda;
- **n.15:** P.G.T. Piancogno - P.d.R. - Tav. C01 - N.T.A. Art. 12.

** **

2.5.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI

Dall'esame delle Pratiche Edilizie relative al fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto ed all'unità immobiliare stessa, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piancogno, si è accertato quanto segue:

- Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è stato costruito in data anteriore al giorno 01 settembre 1967;
- Successivamente, il Sindaco di Piancogno, vista la domanda

presentata in data 23/01/1984, Prot. n. 336, con relativi allegati tecnici, nella quale gli allora proprietari del fabbricato in considerazione ne chiedevano la concessione per la sua ristrutturazione, tenuto conto della Convenzione stipulata tra il Comune ed i proprietari dell'edificio, rilasciava in data 01/08/1984 la Concessione n. 3/84 RC, Prot. n. 336. Si vedano gli **allegati**:

- **n.16**, Domanda di concessione edilizia e domanda di riesame della richiesta di concessione edilizia;
- **n.17**, Convenzione tra Comune e proprietari del fabbricato;
- **n.18**, Concessione Edilizia con contributo n. 3/84 RC, Prot. n. 336, in data 01/08/1984;
- **n.19**, documentazione fotografica (allegata alla domanda);
- **n.20**, estratto Tav. "II", stato di fatto (allegata alla domanda);
- **n.21**, estratto Tav. "u", progetto (allegata alla domanda).

** **

2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE - PRATICA DI SANATORIA

Secondo quanto esposto in precedenza, si precisa:

- **lo stato di fatto dell'unità immobiliare** da stimare è quello rappresentato nell'**allegato n.11** (piante). Attualmente il bene è in disponibilità dell'Esecutata ed è destinato ad abitazione di tipo popolare, **con l'utilizzo di un servizio igienico accessibile esclusivamente dall'unità stessa, ma non facente parte di tale unità e quindi non pignorato**. In effetti, da verifiche effettuate, tale servizio è riportato nella planimetria catastale della particella

1286 sub. 10 (v. **allegato n.22**), non pignorata, che attualmente risulta intestata aomissis....., nato aomissis..... il ...omissis..., proprietario per 1/2, ed aomissis....., nata aomissis..... ilomissis....., proprietaria per 1/2 (v. **allegato n.23**, visura attuale per immobile particella 1286 sub. 10);

- la planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di stima (v. **allegato n.05**) non comprende il servizio igienico; dal confronto della planimetria catastale con le piante del rilievo dello stato di fatto attuale, si rileva che vi sono difformità nella distribuzione interna delle due stanze, poiché nella planimetria catastale è tuttora rappresentato l'originario muro di notevole spessore di separazione delle due stanze, mentre attualmente tale muro è stato demolito e sostituito con un nuovo tavolato di separazione traslato all'interno dell'originaria stanza di maggiore superficie collegata con il servizio igienico;
- nell'ultimo progetto autorizzato, nel quale era prevista la ristrutturazione del fabbricato (e dell'unità immobiliare di cui si tratta), il bene in oggetto, a seguito dell'intervento, risulta destinato a laboratorio di calzoleria e comprende anche il servizio igienico (si veda l'**allegato n.21**: estratto Tav. "u", progetto).

Tenuto conto delle suddette risultanze ed in particolare che il servizio igienico non fa parte dell'unità immobiliare, che, allo stato attuale, catastalmente l'unità immobiliare pignorata è classificata come abitazione di tipo popolare e che la porzione immobiliare non ha nulla a che fare con un laboratorio di calzoleria, si può concludere che

il bene da stimare può essere considerato "superficie utile residenziale priva dei requisiti di agibilità" poiché non conforme alla normativa edilizia ed igienico-sanitaria vigente e quindi in tale senso dovrà essere orientata la sua valutazione.

Di conseguenza, prima del trasferimento dell'immobile, si dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica-edilizia delle difformità riscontrate nella destinazione d'uso e nella distribuzione interna tramite pratica di CILA postuma, con conseguente redazione di nuova planimetria catastale, che tenga conto dell'effettivo stato di fatto attuale dell'immobile, per un presumibile costo di massima per spese tecniche ed oneri vari di circa € 5.500,00.

** **

2.5.4) AGIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Relativamente all'unità immobiliare, successivamente alla ristrutturazione del fabbricato, non risulta essere stata richiesta né rilasciata alcuna Certificazione di Agibilità.

In ogni caso, senza il servizio igienico, come già detto, l'unità immobiliare è inabitabile.

** ** ** **

2.6) FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, ovviamente si procederà alla vendita del bene in un unico Lotto, non essendo peraltro l'immobile convenientemente divisibile.

** ** ** **

2.7) VALORE DEL BENE E COSTI (Punto G del quesito)

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione del bene in oggetto.

** **

2.7.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima, inteso come il "più probabile valore di mercato" dell'immobile, **si ritiene di applicare come criterio di valutazione il "Metodo del confronto di mercato"**; si procede quindi per comparazione del bene di cui si tratta con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia e caratteristiche a quello da stimare di cui sono noti i relativi prezzi di compravendita in libero mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, presenza di aree a parcheggio, ecc.) e delle condizioni intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensioni dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia, destinazione d'uso, stato di utilizzazione e godimento, disponibilità di autorimesse o boxes, ecc.) riguardanti il bene stesso.

Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte ai precedenti punti 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5, ai quali si rimanda.

Quale parametro si sceglie il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee dell'immobile, opportunamente ragguagliata (nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto).

Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al "più probabile valore di mercato" (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore" o "valore di stima") del bene, che deve essere comunque considerato "a corpo" e riferito all'immobile nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trova attualmente.

Come di consueto le fonti per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per beni immobiliari simili) sono da individuarsi:

- nei listini dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia (listino della ProBrixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia; Listino del Borsino Immobiliare, ecc.);
- nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Settore O.M.I.;
- nelle indicazioni acquisite da agenzie immobiliari operanti in zona

di provata professionalità;

- nella banca dati (lista immobili comparabili) di specifico **software** **estimativo secondo IVS** e relative risultanze;
- nella **conoscenza ed esperienza personale**.

** **

2.7.2) **VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

A seguito delle considerazioni e precisazioni sopra esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati, relativamente al valore di stima del bene in oggetto, si espone:

▪ **Tenuto conto:**

con particolare riferimento alla collocazione del bene immobiliare in oggetto ed alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche come individuate dettagliatamente in precedenza, **dell'attuale andamento del mercato**, che, nella zona di cui si tratta, **per il settore residenziale**, superato il particolare periodo di contenimento della pandemia Covid, si conferma positivo con un ulteriore incremento nel numero delle compravendite rispetto all'anno precedente, con valori tendenzialmente variati al rialzo, mentre, **per il settore direzionale-commerciale**, considerata la non favorevole situazione attuale, risentendo notevolmente delle chiusure imposte per l'emergenza sanitaria e dell'aumento del costo dell'energia, mostra una tendenza alla diminuzione delle compravendite, con conseguente contrazione dei valori medi;

▪ **Considerato:**

un valore medio in libero mercato di un metro quadrato di superficie di

immobile per quanto possibile simile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche all'unità immobiliare da stimare (particella 1286/12), pari a **800,00 €/mq**;

▪ **Adottati:**

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

1,00 per le stanze al piano terra;

0,40 per la cantina al piano interrato;

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione è da considerarsi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi per formalità, vincoli ed oneri di cui al precedente punto **2.4.1 (con specifico riferimento anche a quanto esposto al punto 2.5.3)**;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'unità immobiliare ai piani terra ed interrato del fabbricato posto in Piancogno, Frazione Cogno, in Via Vittorio Veneto, sul mappale 1286, identificata al Catasto Fabbricati, al foglio 16, con la particella 1286/12, come in dettaglio sopra individuata e descritta, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

▪ **€ 33.600,00** (Euro trentatremilaseicento/00).

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata del bene staggito (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

- € 28.500,00 (Euro ventottomilacinquecento/00),

cioè circa il 15 % (quindici per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato.

Il suesposto valore del bene nel caso di vendita in libero mercato, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale del bene stesso (come individuata nel precedente punto 2.2.2), al valore del parametro di riferimento ed ai correlati coefficienti di ragguglio adottati.

Tale valore è sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE

DEL BENE NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO

== == == ==

Unità immobiliare particella 1286/12

- Piano interrato - cantina:

12,60 mq x 0,40 x 800,00 €/mq = € 4.032,00

- Piano terra - due stanze:

37,00 mq x 1,00 x 800,00 €/mq = € 29.600,00

Valore unità immobiliare particella 1286/12: € 33.632,00

Valore arrotondato u.i. particella 1286/12: € 33.600,00

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.7.2

Con riferimento a quanto esposto al punto 2.7.2, si precisa:

a) Parti Comuni

Come già rilevato, nella consistenza e quindi nella valutazione del bene in considerazione, è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni come desumibili dalla documentazione catastale e dall'atto di acquisizione della proprietà da parte dell'Esecutata, o comunque come rilevabili di fatto in loco (si veda anche la precisazione (a) del punto 2.2.2).

b) Superficie commerciale e sua misura

La superficie complessiva commerciale dell'immobile, come definita nella precisazione (b) di cui al punto 2.2.2, viene calcolata per porzioni omogenee, ove le superfici secondarie sono rapportate alla superficie

principale di riferimento mediante opportuni coefficienti di ragguglio.
Per quanto riguarda il metodo di misurazione delle superfici e delle altezze, si rimanda alla precisazione (c) di cui al punto 2.2.2.

c) Valore di stima "a corpo"

Il bene in considerazione è stato stimato con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, **a corpo**, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si precisa che il valore di stima del bene in libero mercato (e quindi anche il valore di stima nell'eventualità di vendita forzata) tiene già conto (e quindi deve considerarsi al netto) dei costi, decurtazioni e correzioni relativi a formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene stesso, che resteranno a carico dell'acquirente, di cui al precedente punto 2.4.1 (in proposito si veda anche il punto 2.5.3).

** ** *

Tanto giudica il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, che si rendesse necessario.

** ** *

.....omissis....., 11 novembre 2022

L'ESPERTO

ALLEGATI:

- N.01:** Quesito;
- N.02:** C.T. Piancogno - Estratto mappa foglio 1/16, particella 1286;
- N.03:** C.T. Piancogno - Visura storica per immobile particella 1286;
- N.04:** C.F. Piancogno - Visura storica per immobile particella 1286/12;
- N.05:** N.C.E.U. Piancogno - Planimetria catastale u.i. particella 1286/12;
- N.06:** C.F. Piancogno - Elenco subalterni particella 1286;
- N.07:** Dettaglio pratica visura planimetrica;
- N.08:** Ortofoto regionale;
- N.09:** Elaborato fotografico;
- N.10:** Planimetria con posizione di scatto fotografie;
- N.11:** Piante dello stato di fatto attuale dell'unità immobiliare;
- N.12:** Atto di compravendita in data 16/01/2007, n. 11660/2299 di Rep., Notaio Dott.omissis.....;
- N.13:** Dichiarazione Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione;
- N.14:** P.G.T. Piancogno - Piano delle Regole - Estratto Tav. C04 (Tavola di Piano Zona "Cogno"), con legenda;
- N.15:** P.G.T. Piancogno - P.d.R. - Tav. C01 - N.T.A. Art. 12;
- N.16:** Domanda di concessione edilizia e domanda di riesame della richiesta di concessione edilizia;
- N.17:** Convenzione tra Comune di Piancogno e proprietari del fabbricato;
- N.18:** Concessione Edilizia con contributo n. 3/84 RC, Prot. n. 336, in data 01/08/1984;

N.19: Documentazione fotografica (allegata alla domanda);

N.20: Estratto Tav. "II", stato di fatto (allegata alla domanda);

N.21: Estratto Tav. "u", progetto (allegata alla domanda).

N.22: N.C.E.U. Piancogno - Planimetria catastale u.i. particella
1286/10;

N.23: C.F. Piancogno - Visura attuale per immobile particella 1286/10.

.....omissis....., 11 novembre 2022

L'ESPERTO