

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 761/2019 R.G.

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

### ANAGRAFICA

#### CREDITORI PROCEDENTI:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

legalmente rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] con studio in ...(OMISSIS)..., indirizzo Pec: ...(OMISSIS)...

CONTRO

#### DEBITORE ESECUTATO:

- [REDACTED] ..(OMISSIS)....

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Canali Gianluigi**

#### ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Civate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax 0364/344282, e-mail [vitale\\_moglia@virgilio.it](mailto:vitale_moglia@virgilio.it) - PEC: [vitale.moglia@geopec.it](mailto:vitale.moglia@geopec.it), iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 1119 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 151.

### DATE

Data di nomina dell'esperto: 13/02/2020

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 19/02/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione: 12/03/2021

Data dell'udienza: 17/09/2021



**DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI****LOTTO 1**

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Ubicazione: Comune di ...(OMISSIS)...

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	1	33	1		A/4	4	7,5 vani	175 m2 170 m2	184,76 €
-		67	7						
Ditta: D. R. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/1									

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 111.700,00 (centoundicimilasettecento/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 100.000,00 (centomila/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Difformità riscontrate:

- tra i dati catastali e gli elaborati allegati ai titoli edilizi;
- tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto;
- tra i dati catastali e lo stato di fatto.

(vd. pag. 17-18-19 della presente).

**LOTTO 2**

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Ubicazione: Comune di ...(OMISSIS)....

Identificativi catastali: Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Cl.	Sup. m2	R.D.	R.A.
2	493		-	Seminativo	1	1.440	5,95 €	4,46 €
2	872		-	Prato arb.	2	70	0,22 €	0,18 €
Ditta: D. R. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/1								

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 5.900,00 (cinquemilanovecento/00 euro)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 5.300,00 (cinquemilatrecento/00)



## LOTTO 1

### AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 18
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 18-19
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. ____

### FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. ____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. ____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 20-21-25
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. ____

### LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. ____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 25

## LOTTO 2

### AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. ____
-----------------------	--	-----------------------------	----------------------

### FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. ____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 20-21
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 14

### LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 14
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 14



## LOTTE: 1 e 2

### RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi - divisione;
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi;
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi, trascritto il ...(OMISSIS)...e ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)... - ...(OMISSIS)... relativa alla particella 493;
- 4) ATTO GIUDIZIARIO derivante da ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Brescia del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., trascritta in data ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., a favore di: ██████████ ██████████ per la quota di 1/1, relativa alle particelle: 33 sub. 1, 67 sub. 7 graffata al 33/1 (Catasto Fabbricati); particelle: 493 e 872 (catasto terreni);
- 5) ATTO GIUDIZIARIO derivante da sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Brescia del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., trascritta in data ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., a favore di: ██████████ ██████████ contro D. R. per la quota di 1/1, relativa alle particelle 33 sub. 1, 67 sub. 7 graffata al 33/1 (Catasto Fabbricati); particelle: 493 e 872 (catasto terreni).

### INDICE

- |   |    |
|---|----|
| 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini .....        | 4  |
| 2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito ..... | 5  |
| 3. Conclusioni .....                                      | 31 |

### FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- |            |  |
|------------|--|
| 13/02/2020 | Nomina dell'esperto  |
| 19/02/2020 | Conferimento d'incarico di stima e giuramento                                    |
| 19/02/2020 | Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)     |
| 24/02/2020 | Richiesta di accesso agli atti - Comune di ...(OMISSIS)...                       |
| 24/02/2020 | Richiesta di certificato di destinazione urbanistica - Comune di ...(OMISSIS)... |
| 24/02/2020 | Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di ...(OMISSIS)... |
| 02/03/2020 | Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia                       |



05/03/2020	Primo sopralluogo operazioni peritali (accesso non avvenuto per l'assenza del debitore)
05/03/2020	Copia del titolo di provenienza (divisione Rogito Notaio L. R. D.)
14/07/2020	Secondo sopralluogo operazioni peritali (accesso non avvenuto per l'assenza del debitore)
24/11/2020	Terzo sopralluogo operazioni peritali (accesso avvenuto con la presenza del Custode nominato e delle Forze dell'Ordine)
26/11/2020	Quarto sopralluogo operazioni peritali
27/11/2020	Quinto sopralluogo operazioni peritali
30/11/2020	Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia
08/12/2020	Indagini ipocatastali presso Conservatoria di Breno (Bs)
10/12/2020	Copia del titolo di provenienza (donazione e divisione Rogito Notaio F. P.)
12/03/2021	Consegna della perizia tecnica di stima

## ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Il C.T.U.:

- concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti ritenuti necessari;
  - eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili staggiti;
  - ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari;
- ha redatto il presente rapporto di valutazione e le seguenti conclusioni.

- A -

### *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc*

**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.**

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

**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).**

- Visti i documenti compresi nel fascicolo telematico inerenti all'esecuzione immobiliare;
- letti gli atti dei notai F. P. e L. R. D.;
- visto le planimetrie, gli elaborati tecnici e le visure catastali della proprietà;
- tenuto conto dello stato di fatto e di quanto emerso nel corso delle indagini;

si riscontra quanto segue:



## PROVENIENZA:

- [REDACTED] era esclusivo proprietario delle particelle censite al Catasto Urbano del Comune di ...(OMISSIS)... con i nn. 33 - 67 - 67/3A - 32/2 - 32/3 - 67/4 e delle particelle censite al Catasto Terreni con i nn. 3063 - 894 - 1080 - 1738 - 328 - 493 - 291 - 1205 - 863 - 872 - 978;
- [REDACTED]. (genitori dell'esecutato), in forza dell'atto notaio D. M. del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., reg. a Breno il ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)... vol. ...(OMISSIS)..., erano comproprietari, in ragione di 1/2 ciascuno, della particella **32 sub. 1** generata con il frazionamento dell'intera particella 32;
- dopo la morte del padre [REDACTED]. (1983), il **sub. 1** è pervenuto all'esecutato con atto di donazione/divisione del notaio F. P. del ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)... di rep., reg. a Breno il ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)... ed ivi trascritto il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)....

In tale atto si precisa che la particella **32 sub. 1** è una "**cantina**" senza entrare nel merito dei parametri che definiscono:

- la sua esatta collocazione all'interno dell'intera unità censita con la particella 32; cioè se il **sub. 1** PORZ RUR FP (porzione rurale di fabbricato promiscuo) è posto solo al piano seminterrato o anche ai livelli soprastanti;
  - l'accessibilità;
  - la consistenza e conformazione;
  - la destinazione d'uso;
- forse solo per giustificare un suo esiguo valore ai fini fiscali.

Nella planimetria catastale del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... e negli Elaborati Planimetrici, la particella **32 sub. 1** è rappresentata anche ai piani seminterrato, terra e primo.

Con lo stesso atto **all'esecutato** (D. R.) vengono assegnate:

- in esclusiva proprietà le particelle **32/1** - 493 - 872;
- in comproprietà, con il fratello D. D. I., in ragione di 1/2 ciascuno, le particelle 33 - 67 - 67/3A - 67/4;
- al fratello D. I., in esclusiva proprietà, le particelle 32/2, 32/3.

Dopo la morte della madre B. R. (1998), con l'atto di divisione, rogito notaio L. R. D. del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., l'esecutato e il fratello D. I. sciogliono la comunione dei beni di cui alle particelle 33 - 67 - 67/3A - 67/4 come segue:

A D. D. I. si assegna la particella 67/8, mentre a D. R. (esecutato) le particelle 33/1 e 67/7.

**A seguito degli atti qui richiamati, l'esecutato diviene esclusivo proprietario delle particelle 32/1 - 33/1 - 67/7 (fabbricati) e delle particelle 493 - 872 (terreni).**



## DATI CATASTALI:

Le particelle 32/1 - 33/1 - 67/7 sono rappresentate graficamente nelle planimetrie catastali e negli Elaborati Planimetrici depositati in catasto, come segue:

- nell'elaborato planimetrico, prot. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., la particella 33 subb. 1 - 3;
- nell'elaborato planimetrico, prot. n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... - tipo mappale ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., le particelle 67 - **32/1** - 32/2 - 32/3;
- nell'elaborato planimetrico, prot. n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., le particelle 67 - **32/1** - 33/1 - 33/2 - 32/2 - 67/7 - 67/8 - 32 - 67/9;
- nella planimetria n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., la particella 33/1;
- nella planimetria n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., la particella 67/8 che raggruppa le particelle 32/2 - 67/9.

La particella **32 sub. 1** PORZ RUR FP (porzione rurale di fabbricato promiscuo):

- nella visura storica per immobile del catasto terreni risulta “*soppressa*” e “*unita*” al fg. 2 particella 32, derivata dal tipo mappale del ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)...;
- nell'atto del notaio F. P., precedente alla soppressione e negli elaborati catastali successivi, è richiamata come esistente.

Nell'atto L.R. D. del 2018 sono richiamati i subb. 2 e 3 della particella 32, assegnati a D. D. I., fratello dell'esecutato, non il **32/1**, già di proprietà esclusiva dell'esecutato.

## ESECUZIONE IMMOBILIARE - STATO DI FATTO:

**Pur tuttavia, ovvero nonostante l'esecutato risulti proprietario della particella 32 sub 1, la stessa non è stata compresa nella procedura n. 761/2019 R.G..**

Per il CTU l'assenza comporta l'esclusione della particella 32/1 dalla presente stima, ma vengono invece mantenuti:

- al piano seminterrato l'accesso alla cantina posta e compresa all'interno della particella 33/1, diversamente risulterebbe interclusa;
- al piano terra, a favore della particella 33/1, il collegamento tra la cucina, il bagno, porzione del terrazzo ma, soprattutto, l'accesso al ripostiglio compreso nella particella 67/7;
- al piano primo, a favore della particella 33/1, il collegamento tra soggiorno, il terrazzo coperto ma, soprattutto, l'accesso al ripostiglio compreso nella particella 67/7.

Attualmente il collegamento in verticale tra piano terra e piani soprastanti avviene tramite scale poste all'interno della proprietà del fratello.

Gli attuali accessi praticati in corrispondenza della particella 32/1, verso la proprietà inclusa nell'esecuzione, per il sottoscritto rimangono attuabili in quanto si intendono “servitù” a favore delle particelle 33/1 e 67/7.



Per rendere accessibili, autonomi e comunicanti tra loro i piani terra, primo e sottotetto, compresi nella particella 33/1- 67/7, senza utilizzare le scale che, si ribadisce, insistono sulla proprietà del fratello (particella 32/2), sono necessari e indispensabili gli interventi di seguito descritti:

- **al piano terra:**

- la realizzazione dell'apertura (in breccia) in corrispondenza della bussola comune al fratello, accessibile dalla Via ...(OMISSIS)..., come indicato nella planimetria catastale;
- lo spostamento dei contatori Enel all'interno del muro e a lato del nuovo accesso;
- la fornitura e posa della porta d'ingresso;
- la realizzazione dell'apertura (in breccia) in corrispondenza del tavolato di separazione tra ingresso e camera;
- la fornitura e posa di porta interna;
- la fornitura e posa di pedana in legno per superamento dislivello tra i due locali;
- la trasformazione di un pannello fisso in porta in corrispondenza del serramento in alluminio posto a delimitazione della veranda per l'accesso al terrazzo coperto e al ripostiglio (67/7);
- la realizzazione di parete in cartongesso per separare porzione della veranda (32/1) dal corridoio (33/1);
- la realizzazione di una scala a chiocciola, con montante in ferro e gradini in legno, per il collegamento con il piano primo, compresa la demolizione di porzione del soffitto;

- **al piano primo:**

- la chiusura, con parete in cartongesso, dell'attuale accesso dalla particella 32 sub. 2;
- la formazione dell'accesso al sottotetto con botola, completa di scala retrattile in ferro, da ricavare nel soffitto;

- **al piano sottotetto:**

- la chiusura, con parete in cartongesso, dell'attuale accesso dalla particella 32 sub. 2.

Al piano terra e primo, la revisione dell'impianto elettrico esistente a seguito delle modifiche apportate.

**Il tutto quantificabili in € 10.839,22.**

Tali interventi vanno ad incidere su parte della struttura del fabbricato. Per le attuali norme antisismiche, le verifiche potrebbero comportare anche un'analisi dettagliata attinenti a tutte le strutture comprese quelle delle proprietà confinanti (aggregati) da parte di un tecnico strutturisti e costi elevati a carico dell'acquirente.

L'intervento ipotizzato rende accessibile: il piano terra dalla strada pubblica; il collegamento, in verticale, tra il piano terra e il piano primo con scala a chiocciola; il piano primo con il piano secondo con botola e scala retrattile.



Tenuto conto della conformazione del fabbricato, la fruibilità dell'intera proprietà alle persone disabili mediante abbattimento delle barriere architettoniche, dovrà essere attuata con ulteriori interventi.

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

L'esecutato risulta celibe.

- B -

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

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

### **LOTTO 1**

Comune censuario di ...(OMISSIS)...

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	1	33	1		A/4	4	7,5 vani	175 m2 170 m2	184,76 €
-		67	7						

La particella 67/7 è graffata alla particella 33/1.

#### **CONSISTENZA:**

La proprietà si sviluppa su quattro livelli di cui: uno seminterrato e tre fuori terra.

La proprietà esclusiva dell'esecutato allo stato di fatto, oltre alla particella 32/1, è composta da:

- al piano seminterrato: una cantina ("ripostiglio") e un ripostiglio aperto (33/1) e, in comune ad altre unità, un portico e un passaggio (vd. 33/2);
- al piano terra: una cucina, una camera, un bagno, una veranda, un terrazzo coperto e un ripostiglio (vd. 33/1- 67/7);
- al piano primo: una cucina, un soggiorno, un balcone che aggetta sulla Via Predolino, un balcone coperto e un ripostiglio (vd. 33/1- 67/7);
- al piano sottotetto: un unico vano adibito a solaio (33/1).



## ACCESSIBILITA':

- 1) Attualmente l'accesso al piano seminterrato avviene tramite un passaggio comune in parte coperto, comunicante direttamente con la Via ...(OMISSIS)... (vd. 33/2) e, dal piano terra, a mezzo di una scala a chiocciola in ferro attuata sulla particella 67/7.
- 2) Nella planimetria catastale della particella 33/1, datata ...(OMISSIS)... n. BS ...(OMISSIS)..., l'accesso al piano terra è indicato direttamente da Via ...(OMISSIS)... tramite un'apertura da realizzare nella bussola in comproprietà con il fratello dell'esecutato (vd. 32/3).
- 3) La comunicazione tra il piano terra e i piani soprastanti attualmente avviene tramite scale insistenti sulla proprietà del fratello.

Il tutto, come riportato nelle tavole di rilievo, ove si evince anche la particella 32/1 (non staggita) la cui posizione e dimensione sono state dedotte sommariamente dalla planimetria catastale del ...(OMISSIS)..., protocollo n. ...(OMISSIS)..., richiamata nell'atto di divisione, rogito notaio L.R. D., Rep. ...(OMISSIS)... e negli elaborati planimetrici datati: ...(OMISSIS)....

## Localizzazione

- Provincia                      Brescia
- Comune                        ...(OMISSIS)...
- Frazione                        ...(OMISSIS)...
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza                    ...(OMISSIS)...
- Civico                            ...(OMISSIS)...

## Zona

- Urbana
  - Centrale             Semicentrale             Periferica
- Extra urbana
  - Agricola             Industriale             Artigianale             Residenziale

## Destinazione urbanistica dell'immobile

- residenziale                     direzionale                     commerciale
- turistico-ricettivo             industriale                     artigianale
- terziario                         sportiva                         agricolo

## Tipologia immobiliare

- terreno
- fabbricato:                     indipendente                    ■ in condominio



Stato di conservazione:

- nuovo                     ristrutturato                     seminuovo                     usato  
 abbandonato                     rudere                     altro:

### Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico                     fabbricato singolo                     fabbricato in linea                     fabbricato rurale  
 fabbricato a schiera                     fabbricato bifamiliare                     fabbricato tipico                     fabbricato a corte

### Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento                     appartamento (attico)                     appartamento (loft)  
 villa                     villino                     villetta a schiera  
 autorimessa (garage/box)                     posto auto coperto (fabbricato)                     posto auto scoperto  
 posto auto coperto (tettoia)                     cantina                     altro: ripostiglio

### Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato residenziale eretto ante 1967, in seguito ristrutturato e privo del certificato di agibilità)

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione   | muratura in pietrame e malta - pilastri in c.a.   |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai                     | latero-cemento, c.a. e lignei   |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura                 | tetto in legno e copertura con tegole   |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali      | murature in pietrame intonacate al semicivile   |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni             |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità        | tavolati in laterizio   |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni           | telai in legno di cui alcuni con vetro semplice e altri con vetro camera e scuri esterni in legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti  | ceramica  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | camino e stufa  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario        | approvvigionamento acquedotto comunale  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico        | civile sottotraccia   |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione             |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura        | comunale  |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili                    |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani       | 4 di cui 1 seminterrato   |
| <input type="checkbox"/> altro                                |   |

### Dimensione

- piccola  
 media  
 grande

### Forma di mercato

- concorrenza monopolistica  
 concorrenza monopolistica ristretta  
 oligopolio



- monopolio
- monopolio bilaterale

### Caratteri domanda e offerta

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato | <input checked="" type="checkbox"/> lato venditore | <input type="checkbox"/> privato                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> società |  | <input type="checkbox"/> società                    |
|   | <input type="checkbox"/> cooperativa        |  | <input type="checkbox"/> cooperativa                |
|   | <input type="checkbox"/> ente               |  | <input checked="" type="checkbox"/> ente (Es. Imm.) |

### Filtering

- assente
- up
- down

### Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

### Mappa geografica - Inquadramento:

...(OMISSIS)...

### Descrizione della proprietà immobiliare oggetto della valutazione

La conformazione e le dimensioni dei locali, che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (particelle 33/1 - 67/7), sono state rilevate in loco.

Per meglio localizzare e definire la consistenza della proprietà oggetto di esecuzione e mettere in evidenza la parte esclusa (particella 32/1), si è provveduto a richiedere: planimetrie, elaborati planimetrici, visure catastali ordinarie e storiche, estratto mappa e copie degli atti notarili di provenienza.

### Confini (catastali)

- Nord Strada comunale Via ...(OMISSIS)...
- Est Particella 32 e 67
- Sud Particelle 12, 38 e 34
- Ovest Strade comunali Via ...(OMISSIS)... e Via ...(OMISSIS)...

### Consistenza

- rilievo:  interno ed esterno  solo esterno
- diretto in loco
- desunto graficamente da:  planimetria catastale  elaborato grafico depositato
- date del rilievo: 24, 26 e 27/11/2020

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano:
- ascensore  presente  assente  vetustà ascensore



n. 1 servizio igienico, di recente ristrutturazione

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> wc                    | <input checked="" type="checkbox"/> lavabo | <input checked="" type="checkbox"/> bidet | <input checked="" type="checkbox"/> doccia |
| <input type="checkbox"/> doccia idrom.                    | <input type="checkbox"/> vasca             | <input type="checkbox"/> vasca con doccia | <input type="checkbox"/> vasca idrom.      |
| <input checked="" type="checkbox"/> scaldabagno elettrico |  |   |  |

impianto di riscaldamento

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> presente              | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
| se presente: <input type="checkbox"/> autonomo | <input type="checkbox"/> centralizzato      |

alimentazione:

- |  |  |  |                                    |
|--|--|--|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> metano          | <input type="checkbox"/> gas propano liquido | <input type="checkbox"/> olio combustibile | <input type="checkbox"/> elettrico |
| <input type="checkbox"/> pompa di calore | <input type="checkbox"/> biocombustibili     | <input type="checkbox"/> teleriscaldamento |                                    |

elementi radianti:

- |                                    |   |                               |                                |
|------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> radiatori | <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto | <input type="checkbox"/> aria | <input type="checkbox"/> altro |
|------------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------|

impianto di condizionamento

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> presente | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
|-----------------------------------|---|

impianto solare termico

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> presente | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
|-----------------------------------|---|

impianto elettrico

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> presente              | <input type="checkbox"/> assente       |
| se presente: <input checked="" type="checkbox"/> autonomo | <input type="checkbox"/> centralizzato |

impianto idraulico

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> presente              | <input type="checkbox"/> assente       |
| se presente: <input checked="" type="checkbox"/> autonomo | <input type="checkbox"/> centralizzato |

impianto antintrusione

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> presente | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
|-----------------------------------|---|

impianto geotermico

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> presente | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
|-----------------------------------|---|

impianto domotica

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> presente | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
|-----------------------------------|---|

**Manutenzione fabbricato**

- |                                 |   |                                  |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> minimo | <input checked="" type="checkbox"/> media | <input type="checkbox"/> massimo |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

**Manutenzione unità immobiliare**

- |                                 |   |                                  |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> minimo | <input checked="" type="checkbox"/> media | <input type="checkbox"/> massimo |
|---------------------------------|---|----------------------------------|

**Classe energetica**

- classe desunta dall'APE:  A+  A  B  C  D  E  F  G

APE mancante



## Inquinamento

- atmosferico                       presente     assente  
 acustico                               presente     assente  
 elettromagnetico                   presente     assente  
 ambientale                           presente     assente

**Esposizione prevalente dell'immobile**                       minimo        medio        massimo

**Luminosità dell'immobile**                                       minimo        medio        massimo

**Panoramicità dell'immobile**                                     minimo        medio        massimo

**Funzionalità dell'immobile**                                     minimo        medio        massimo

**Finiture dell'immobile**     minimo        medio        massimo

## LOTTO 2

Comune censuario di ...(OMISSIS)...

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Cl.	Sup. m2	R.D.	R.A.
2	493		-	Seminativo	1	1.440	5,95 €	4,46 €
2	872		-	Prato arb.	2	70	0,22 €	0,18 €

La particella **493**, posta in Località ...(OMISSIS)..., è accessibile dalla strada comunale sterrata Via ...(OMISSIS)..., percorribile a pedoni e con mezzi agricoli di limitate dimensioni.

Su tale particella è stata costituita servitù di elettrodotto.

La delimitazione della proprietà è costituita da: porzione di muro in pietrame, da rete metallica infissa nel terreno con paletti in ferro e da un cancello in ferro posto all'ingresso.

La particella **872**, sita in Località ...(OMISSIS)..., è accessibile solo a piedi tramite una scala ricavata nello spessore del muro di sostegno posto a monte della strada comunale Via ...(OMISSIS)...; strada sterrata percorribile con mezzi agricoli di limitate dimensioni, che si innesta con le Vie ...(OMISSIS)....

La particella 872 è sottoposta al rispetto della distanza dall'elettrodotto.

Le due particelle distano tra loro m. 435 circa e, dall'abitazione dell'esecutato, come segue: la particella 493 è posta a m. 515 circa e la particella 872 a m. 220 circa.

## Localizzazione

- Provincia                              Brescia  
 Comune                                ...(OMISSIS)...  
 Frazione                                ...(OMISSIS)...  
 Località                                 ...(OMISSIS)...  
 Quartiere





## Mappa geografica - Inquadramento:

...(OMISSIS)...

### Confini (catastali)

#### Particella 493

- Nord                      particella 767
- Est                         particella 767 e strada comunale Via della Santella
- Sud                         particella 488
- Ovest                      particella 5005

#### Particelle 872

- Nord                      particella 245 con soprastante chiesetta
- Est                         particelle 863 e 866
- Sud / Ovest                strada comunale Via ...(OMISSIS)...

### Consistenza

- rilievo:                       interno ed esterno                       solo esterno
- diretta il loco
- desunta graficamente da: ■ estratto mappa                       elaborato grafico depositato
- data del sopralluogo: 26/11/2020

### Inquinamento

- atmosferico                       presente                      ■ assente
- acustico                          presente                      ■ assente
- elettromagnetico                ■ presente                       assente
- ambientale                       presente                      ■ assente

*2) 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.*

Per le particelle 493 - 872, sono stati richiesti l'estratto mappa e il certificato di destinazione urbanistica.

### *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 presunti. 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.*

- Dalla descrizione ed identificazione dei beni oggetto della procedura;
- dalla documentazione prodotta in atti dai creditori;
- dagli atti di provenienza;
- dai titoli edilizi;
- dai dati catastali (planimetrie, elaborati planimetrici e visure) e da quanto riscontrato in loco,

si evince quanto segue:

**a) confronto tra i dati catastali e gli elaborati allegati ai titoli edilizi:**

Dalla comparazione tra la planimetria catastale del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... richiamata nell'atto del notaio L.R. D. e il progetto allegato all'”Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria” rilasciata dal Comune di ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., che meglio rappresenta graficamente la proprietà dell'esecutato ai piani rialzato e primo, si riscontrano le seguenti difformità:

**1) piano terra** (nel progetto è denominato “*piano rialzato*”):

nella planimetria catastale sono rappresentati:

- un balcone che aggetta sulla strada comunale accessibile dal locale cucina (non riportato nel progetto);
- una diversa distribuzione degli spazi interni alla particella 33/1;
- una diversa posizione del bagno sul lato Ovest rispetto alla proprietà di terzi (particella 34); difformità che riduce la dimensione della veranda;
- l'accesso al soggiorno dalla Via ...(OMISSIS)..., indicato in corrispondenza della bussola comune, particella 32/2; nel progetto l'accesso avviene dalla particella 32/2 di proprietà del fratello dell'esecutato;
- il balcone (terrazzo) che prospetta sul cortile interno, ampliato, rispetto al progetto, per quanto riguarda la porzione delimitata con ringhiera in ferro che congiunge il pilastro della veranda con lo spigolo del locale indicato come “*stanza*” (particella 67/7);



- una finestra nel locale soggiorno che prospetta sulla Via ...(OMISSIS)..., non riportata nel progetto;

## 2) **piano primo:**

nella planimetria catastale:

- è rappresentato un balcone che aggetta sulla strada comunale Via ...(OMISSIS)..., accessibile dal locale indicato come stanza (non riportato nel progetto);
- non è rappresentato il balcone (terrazzo) soprastante quello del piano terra che aggetta sul cortile interno;
- si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni (particella 33/1); da quanto si evince in loco non si può stabilire con certezza se i tavolati non sono stati realizzati o demoliti;
- manca il collegamento tra il piano terra e il piano primo; in progetto il collegamento avviene tramite una scala insistente sulla proprietà del fratello dell'esecutato.

## **b) comparazione tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto:**

Dalla comparazione fatta tra quanto rilevato in loco e il progetto allegato all'”Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria” rilasciata dal Comune di ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., si riscontrano le seguenti difformità:

### 1) **piano terra** (nel progetto è denominato “piano rialzato”):

- l'ampliamento del balcone (terrazzo) che prospetta sul cortile interno, delimitato con ringhiera in ferro;
- una diversa disposizione degli accessi e delle finestre della particella 33/1, come meglio indicato nella Tav. 1 di raffronto con i numeri 2 - 3 - 4 - 5.

### 3) **piano primo:**

- l'ampliamento del balcone (terrazzo) che prospetta sul cortile interno, delimitato con ringhiera in ferro;
- una diversa distribuzione degli spazi interni (particella 33/1); da quanto si evince in loco non si può stabilire con certezza se i tavolati non sono stati realizzati o demoliti;
- una diversa disposizione degli accessi e delle finestre della particella 33/1, come meglio indicato nella Tav. 1 di raffronto con i numeri 2 - 3 - 4 - 5 - 6.
- la presenza di un balcone che aggetta sulla strada comunale Via ...(OMISSI)..., accessibile dalla cucina.

## **c) comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:**

Dalla comparazione fatta tra quanto rilevato in loco e la planimetria catastale del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)..., sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) **piano seminterrato:** con la messa in opera della porta, il locale realizzato su porzione delle particelle 33 e 67, in appiombò ai locali “*ripostiglio*”, posti ai piani terra e primo (particella 67/7), è stato trasformato in box accessibile dal passaggio comune (33/2) comunicante con il box del fratello D. I. compreso nella particella 67/8;



**2) piano terra:**

- l'accesso al piano terra attualmente avviene all'interno della particella 32/2 di proprietà esclusiva del fratello; l'accesso al locale "ingresso/soggiorno" della particella 33/1, nella planimetria catastale è indicato dalla bussola comune comunicante con la Via ...(OMISSIS)...;
- un unico locale adibito a camera, nella planimetria catastale è indicato come stanza e cucina.

Mancano:

- il balcone che aggetta sulla Via ...(OMISSIS)... e una finestra nel locale ingresso/soggiorno che prospetta sulla stessa Via;

**3) piano primo:** vi è un balcone coperto che aggetta sul cortile interno;

**4) piano secondo (sottotetto):** l'accesso avviene dal piano primo tramite una scala posta sulla particella 32/2 di proprietà esclusiva del fratello dell'esecutato; nella planimetria catastale non è riportato alcun accesso.

**- 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 d'identità).*

*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.*

*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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*



## LOTTO 1

Dopo due tentativi di accedere ai beni staggiti, andati a vuoto per la mancanza dell'esecutato, il primo accesso è stato attuato con il perito nominato dal Custode Giudiziario e alla presenza delle Forza dell'Ordine.

Ulteriori sopralluoghi sono stati possibili a seguito dell'autorizzazione concessa dal fratello D. D. I., proprietario confinante, in quanto, si ribadisce, le scale usate per il collegamento dei vari piani, insistono sulla proprietà dello stesso.

Ciò premesso solo dopo gli interventi previsti a pag. 8, tenuto conto della superficie commerciale, dell'esposizione, dell'ubicazione e delle rifiniture, sarà possibile locare il bene a **€ 450,00** mensili al netto delle spese condominiali e private.

## LOTTO 2

A seguito dell'irreperibilità dell'esecutato, il sottoscritto ha interpellato il fratello dell'esecutato D. D. I. il quale ha riferito che i terreni non risultano affittati a terzi.

- 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 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.*



Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, i beni oggetto di esecuzione, risultano colpiti da:

- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi - divisione;
- 2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi;
- 3) TRASCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)... - Atto tra vivi, trascritto il ...(OMISSIS)...e ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)... - ...(OMISSIS)... relativa alla particella 493;
- 4) ATTO GIUDIZIARIO derivante da ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Brescia del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., trascritta in data ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., a favore di: D. D., L. M., V. R., contro D. R. per la quota di 1/1, relativa alle particelle: 33 sub. 1, 67 sub. 7 graffata al 33/1 (Catasto Fabbricati); particelle: 493 e 872 (catasto terreni);
- 5) ATTO GIUDIZIARIO derivante da sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Brescia del ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., trascritta in data ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)..., R.G. ...(OMISSIS)..., R.P. ...(OMISSIS)..., a favore di: D. D., L. M., V. R., contro D. R. per la quota di 1/1, relativa alle particelle 33 sub. 1, 67 sub. 7 graffata al 33/1 (Catasto Fabbricati); particelle: 493 e 872 (catasto terreni).

## LOTTO 1

Dalle verifiche effettuate, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno: vincoli di interesse storico - artistico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ...(OMISSIS)..., tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima censito con le particelle 33/1 - 67/7 e graffato al 33/1 ricade in zona "*nuclei di antica formazione - NAF*".

In data 24/02/2020 il C.T.U. inviava telematicamente al Responsabile dell'Ufficio Tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

Lo stesso giorno il responsabile del servizio comunicava che relativamente all'immobile sopra citato risultano insoluti tasse/imposte comunali poste a carico dell'esecutato per l'anno 2019, che ammontano a **€ 83,00**.

## LOTTO 2

Dalle verifiche effettuate, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ...(OMISSIS)..., tutt'ora vigente, si è riscontrato che i terreni (particelle 493 e 872) oggetto di esecuzione ricadono in zona "*area agricola comune - E1*".



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 il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Data la presenza di parti comuni, il fabbricato è da classificare "condominio".

Per la sua gestione non vi è un Regolamento, tanto meno un Amministratore.

- 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;*

*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 abilitativo assentito e con quella censita in catasto;*

*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.*

Sono state riscontrate delle difformità rispetto ai titoli edilizi ed agli elaborati tecnici allegati come meglio evidenziate alla pag. 18.

In data 24/02/2020 il sottoscritto ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... (Ufficio edilizia privata) dei titoli edilizi attinenti alle particelle 33 sub. 1 e 67 sub. 7 graffato al 33/1, oggetto di esecuzione, qui elencati:

- 1) Licenza di Costruzione del ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)...;
- 2) Licenza di Costruzione del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)...;
- 3) Concessione Gratuita ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)...;
- 4) Autorizzazione ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria del ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)...;



- 5) Autorizzazione manutenzione straordinaria del ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)...;
- 6) Autorizzazione manutenzione straordinaria del ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)....

Negli atti di provenienza: rogito notaio F. P. del ...(OMISSIS)... e rogito notaio L.R. D. del ...(OMISSIS)..., è richiamata solo la Concessione Gratuita del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)....

*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. il 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 costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

Dopo i vari raffronti e da quanto emerso dagli atti notarili di provenienza, è necessario redigere:

- una planimetria della proprietà esclusiva dell'esecutato censita con la particella 32/1 per evidenziare: la giusta posizione, la consistenza e l'accessibilità;
- una planimetria del box, utilizzato dal fratello D. D. I. come secondo accesso al suo box esclusivo, realizzato al piano seminterrato su porzione della particella 33/1 alla quale è graffiata la particella 67/7;
- variare la planimetria catastale della particella 33/1 escludendo la particella 32/1 per quanto attiene alla proprietà derivata dalla donazione/divisione con atto notaio F. P. del ...(OMISSIS)...;
- sanare l'abuso edilizio attuato con la formazione del box su area comune all'esecutato e l'ampliamento dei terrazzi coperti posti ai piani terra e primo;
- richiamare i titoli edilizi non riportati nell'atto di divisione del notaio L.R. D. con un nuovo atto;



- presentare la Segnalazione di Agibilità e il Collaudo Statico delle opere in c.a.

Il C.T.U. non conosce l'epoca esatta della realizzazione delle varianti del fabbricato. Le stesse però si possono ritenere attuate dopo il 1986, in quanto non rappresentate nel progetto allegato all'autorizzazione n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)....

**3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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 caos 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.**

Per lo scrivente C.T.U il costo per:

- la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per quanto eseguito abusivamente;
  - la Segnalazione di Agibilità e il Collaudo Statico delle opere in c.a.;
  - la variazione delle planimetrie catastali;
  - la redazione della Certificazione Energetica APE;
  - la sottoscrizione dell'atto notarile per il perfezionamento delle variazioni apportate alle planimetrie e per richiamare i titoli edilizi non riportati negli atti di provenienza;
- ammonta a circa **€ 7.000,00**.

**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., ed 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 e 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.**

In data 27/02/2020 il responsabile del servizio, a seguito della richiesta formulata dal sottoscritto telematicamente, ha inviato per Pec il Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato.

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

La dichiarazione di fine lavori, l'Agibilità e il Collaudo delle opere in c.a. non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)....



- 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.*

I beni pignorati possono essere divisi in due lotti come riportato a pag. 2 della presente.

*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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo 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.*

Il compendio oggetto di stima non comprende la particella 32/1 in quanto non inclusa nella procedura.

*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.*

La proprietà oggetto di stima è caratterizzata da due nature: fabbricati e terreni.

*4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza 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).*

Dalle verifiche fatte non risultano a carico del bene oggetto di esecuzione vincoli di pertinenza.

Non sono state rispettate alcune delle prescrizioni contenute nei titoli edilizi n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... e n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... inerenti ai materiali impiegati: per la copertura, la vetrata, le ringhiere a chiusura dei balconi e la scala esterna attuata in ferro.

- 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 praticato 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 stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **Analisi estimativa**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell'ambito delle procedure esecutive.

### **Metodo di stima**

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima.



Per il fabbricato si è tenuto conto dei parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia, finiture interne dei locali, conformazione e accessibilità. Per i terreni sono stati determinanti: l'accessibilità, la servitù e i limiti di distanza imposti per il rispetto dagli elettrodotti.

## **LOTTO 1**

### **Valore**

Il tutto è stato valutato:

a) in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione dell'immobile nel PGT vigente;

b) tenendo conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate;
- della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- del presunto anno di costruzione;
- dell'accessibilità ai vari piani;
- degli impianti presenti esclusivi e condominiali;
- dell'intervento per l'accesso e il collegamento tra i piani.

Il valore dell'appartamento e degli accessori si stima in € 750/mq.

### **Superficie netta dei locali**

Il fuori piombo delle pareti, lo spessore dei muri che risulta irregolare, la non orizzontalità dei pavimenti e dei soffitti, portano a misure mediate e ad un grafico non perfettamente in scala. La superficie netta dell'unità immobiliare è stata calcolata graficamente con Autocad e deriva dalle misure rilevate in loco arrotondate al mq.

Non rientra nel calcolo la superficie relativa alla particella 32/1 in quanto, si ribadisce, non inclusa nella esecuzione promossa.

#### **Piano Seminterrato**

Particella 33/1

- cantina (ripostiglio) 10,20 mq
- ripostiglio aperto confinante con il passaggio comune 12,00 mq

Particella 67/7

- box (in appiombato al ripostiglio soprastante) 13,40 mq

#### **Piano Terra**

Particella 33/1

- cucina 11,40 mq



- camera	21,20 mq
- bagno	4,10 mq
- veranda	4,20 mq
- terrazzo coperto	3,40 mq

#### Particella 67/7

- ripostiglio	10,75 mq
---------------	----------

#### Piano Primo

#### Particella 33/1

- soggiorno/cucina	34,90 mq
- balcone	1,90 mq
- balcone coperto	13,05 mq

#### Particella 67/7

- ripostiglio	10,80 mq
---------------	----------

#### Piano Sottotetto

#### Particella 33/1

- solaio	45,40 mq
----------	----------

### **Superficie commerciale**

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) deriva dalle misure rilevate in loco ed è stata calcolata graficamente con Autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore per un massimo di cm. 50, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore per un massimo di cm. 25.

Il solaio, avente un'altezza utile inferiore a m 1,50, non è stato considerato nel computo della superficie totale.

### **Valore**

#### Piano Seminterrato

#### Particella 33/1

- cantina	15,00 mq x 750,00 €/mq x 0,50* =	5.625,00 €
- ripostiglio aperto	20,00 mq x 750,00 €/mq x 0,50* =	7.500,00 €

#### Particella 67/7

- box	13,40 mq x 750,00 €/mq x 0,40* =	4.020,00 €
-------	----------------------------------	------------

#### Piano Terra

#### Particella 33/1

- appartamento	55,00 mq x 750,00 €/mq x 1,00* =	41.250,00 €
- veranda	2,50 mq x 750,00 €/mq x 0,60* =	<u>1.125,00 €</u>

da riportare 59.520,00 €



riporto		59.520,00 €
- balcone interno coperto	4,00 mq x 750,00 €/mq x 0,30* =	900,00 €
Particella 67/7		
- ripostiglio	14,00 mq x 750,00 €/mq x 0,80* =	8.400,00 €
<u>Piano Primo</u>		
Particella 33/1		
- appartamento	48,00 mq x 750,00 €/mq x 1,00* =	36.000,00 €
- balcone esterno	1,90 mq x 750,00 €/mq x 0,25* =	356,25 €
- balcone interno coperto	14,00 mq x 750,00 €/mq x 0,30* =	3.150,00 €
Particella 67/7		
- ripostiglio	15,00 mq x 750,00 €/mq x 0,30* =	<u>3.375,00 €</u>
		<b>111.701,25 €</b>

\* coefficienti correttivi

Nei valori di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

**Valore che si arrotonda a 111.700,00 € (centoundicimilasettecento/00)**

- Valore stimato in situazione di libero mercato: € 111.700,00 (centoundicimilasettecento/00)
- Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 100.000,00 (centomila/00)

All'importo sopra stimato vanno detratti i costi che rimangono a carico dell'acquirente ammontanti a **€ 17.839,22**.

**Di cui € 7.000,00 per:**

- la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per quanto eseguito abusivamente;
- la Segnalazione di Agibilità e il Collaudo Statico delle opere in c.a.;
- la variazione delle planimetrie catastali;
- la redazione della Certificazione Energetica APE;
- la sottoscrizione dell'atto notarile per il perfezionamento delle variazioni apportate alle planimetrie e per richiamare i titoli edilizi non riportati negli atti di provenienza.

**€ 10.839,22 per:**

- gli interventi da realizzare come riportati alla pag. 8 e quantificati nel computo metrico estimativo.



I costi sono stati calcolati come segue:

- 1) per le opere da attuare a misura con riferimento al Prezziario C.E.R. della Provincia di Brescia;
- 2) quelli invece, che per la loro particolare lavorazione e poca incisività, sono remunerati a corpo;
- 3) per alcune lavorazioni si è fatto riferimento ai prezzi medi individuati secondo il mercato locale.

Per tali opere si è preferito scegliere questa strada perché difficilmente quantificabili secondo il prezziario.

## **LOTTO 2**

### **Valore**

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione - Località "Ruc" e "Isidina" (zone agricole);
- alle norme di zona del P.G.T vigente;
- all'accessibilità;
- alle superfici delle singole particelle che sono state desunte dalle visure catastali;
- alla distanza imposta per il rispetto dagli elettrodotti.

Il valore si stima come segue:

- particella 493	1.440,00 mq x 4,00 €/mq =	5.760,00 €
- particella 872	70,00 mq x 3,00 €/mq =	<u>210,00 €</u>
<b>Totale</b>		<b>5.970,00 €</b>

Valore che si arrotonda a **€ 5.900,00 (cinquemilanovecento/00 euro)**

- Valore stimato in situazione di libero mercato: € 5.900,00 (cinquemilanovecento/00 euro)
- Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 5.300,00 (cinquemilatrecento/00)

### **CONCLUSIONI**

#### **LOTTO 1**

Valore al lordo delle opere da realizzare:	€ 111.700,00
Spese a carico dell'acquirente:	<u>€ 17.839,22</u>
<b>Totale</b>	<b>€ 129.539,22</b>

#### **LOTTO 2**

<b>Totale</b>	<b>€ 5.900,00</b>
---------------	-------------------



Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno, li 12/03/2021

Il consulente tecnico d'ufficio

**Geom. Vitale Moglia**

