

INDICE

1. PREMESSA	3
1.1 ANAGRAFICA	3
1.2 DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI	3
1.3 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	4
2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC	6
2.1 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC	6
2.2 TITOLO DI PROVENIENZA.....	6
2.3 STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7
3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI	8
3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	8
3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
4. STATO DI POSSESSO	12
4.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	12
4.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE	12
4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE	12
5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	14
5.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	14
5.2 VINCOLI, PESI, DIRITTI E SERVITÙ	14
5.3 VINCOLI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI	15
5.4 VINCOLI, ONERI E SPESE CONDOMINALI.....	15
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	16
6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	16
6.2 REGOLARITA' EDILIZIA	16
7. FORMAZIONE DEI LOTTI	16
8. VALORE DEL BENE E COSTI	17
8.1 PREMESSE E CRITERI DI VALUTAZIONE.....	17
8.2 VALORE DI STIMA	18
9. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	19



1. PREMESSA

1.1 ANAGRAFICA

Creditore procedente

[REDACTED]), con sede legale a [REDACTED], e per essa [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] in Via [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) del Foro di Milano, con studio a [REDACTED] in [REDACTED], email PEC [REDACTED] tel. [REDACTED], fax [REDACTED]

Debitore esecutato

Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED]

Esperto incaricato

Ing. PAOLO ANDREOLI con studio nel Comune di Darfo Boario Terme (BS), C.A.P. 25047, in Galleria Rizzi n. 3, C.F.: NDRPLA81D19E704Z, tel. 328.5907106, email PEC paolo.andreoli3@ingpec.eu, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5622 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia.

1.2 DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Descrizione sintetica

Unità immobiliare consistente in un appartamento al piano secondo di un fabbricato condominiale composto da tre locali oltre a cucina, bagno e disimpegno.

Ubicazione

Comune di Artogne (BS) in Via Caduti Della Resistenza n. 24

Identificativi catastali

Catasto Fabbricati, Foglio 21, Particella 4317, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita euro 199,87.

Quota di proprietà

Sig. [REDACTED]), nato a [REDACTED] [REDACTED], residente a [REDACTED] in [REDACTED]

Proprietà 1/1

Oggetto di esecuzione è la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile

Divisibilità dell'immobile

Bene non divisibile in più lotti.



1.3 FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Atto di pignoramento: di cui alla nota di trascrizione del 23/01/2023 ai nn. 433 R.G. e 342 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno

Decreto di nomina dell'esperto: 07/03/2023

Accettazione dell'incarico di stima e giuramento: 14/03/2023 (in modalità telematica)

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 27/06/2023 con proroga di 90 giorni concessa in data 16/05/2023

Per quanto riguarda le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto C.T.U., indispensabili per la redazione della presente relazione di stima, l'incarico si è articolato con il seguente sviluppo:

- 14/03/2023 Giuramento per il conferimento dell'incarico di stima in modalità telematica
Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne
(Viaggio A/R km 54,9x2=109,8)
- 12/04/2023 **Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione**, senza accesso all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto non era presente l'esecutato
(Viaggio A/R km 54,8x2=109,6)
- 15/05/2023 Richiesta proroga termine di consegna perizia
- 22/05/2022 **Sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione**, con accesso all'unità immobiliare oggetto di stima
(Viaggio A/R km 54,8x2=109,6)
- 07/08/2023 Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali con richiesta della **planimetria catastale**
- 07/08/2023 Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, con richiesta **visura storica** per l'immobile oggetto di perizia
(Acquisizione visura storica per immobile € 1,77- 22% IVA compresa)
- 07/08/2023 Trasmissione tramite PEC all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del registro contratti di locazione di Breno (BS) richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato gravanti sull'immobile oggetto di perizia e di accertamento dei pagamenti delle imposte, di scadenze e di eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone. **Il CTU riceveva risposta in data 17/08/2023.**
- 07/08/2023 Richiesta tramite posta elettronica all'Amministratore di Condominio Sig. Renato Vielmi della documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima. In data 08/08/2023 il CTU riceveva risposta.
- 07/08/2023 Richiesta tramite posta elettronica di copia dell'atto d'acquisto al Notaio Dott. D'Agostino. Documentazione ricevuta in data 07/08/2023.
- 21/08/2023 Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, con richiesta **elaborato planimetrico**
- 21/08/2023 Accertamenti effettuati per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, con richiesta **estratto mappa catastale**
(Acquisizione estratto mappa € 1,77- 22% IVA compresa)



Raccolta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, effettuato il sopralluogo e tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto C.T.U. provvede a dare risposta ai seguenti quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina dell'esperto:

- Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.
- Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.
- Stato di possesso.
- Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- Regolarità edilizia ed urbanistica.
- Formazione dei lotti.
- Valore del bene e costi.



2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

2.1 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 CPC

Prima di procedere ad ogni altra attività e senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

In particolare, il sottoscritto ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando per via telematica, presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia, il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare, ed ha potuto accertare la presenza della certificazione notarile ventennale resa in data 27 gennaio 2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese. Tale certificato viene ritenuto dal C.T.U. completo in quanto riferito all'unità immobiliare oggetto di esecuzione ed attestante la descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali, le provenienze e le formalità.

Lo scrivente C.T.U. ha inoltre provveduto ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per immobile dell'unità oggetto di esecuzione (Allegati 1) ed ha potuto appurare come tale documento risulta coerente con quanto indicato nella certificazione notarile.

2.2 TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta intestato al Sig. ██████████, C.F. ██████████, nato a ██████████ proprietà per 1/1.

Oggetto di esecuzione è la quota di proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Artogne al Foglio 21, Particella 4317, Subalterno 10.

L'immobile risulta di piena proprietà e disponibilità del signore esecutato per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita del 30/03/2010 Numero di Repertorio 16244/5696 Notaio D'Agostino Luigi Raffaele Sede Breno, trascritto a Breno il 28/04/2010 ai nn. 3468/2646.

Il C.T.U., così come richiesto nell'ordinanza di nomina, ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita relativo all'immobile oggetto di perizia (Allegato 2).

Per i precedenti passaggi di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di perizia si rimanda alla visura storica allegata (Allegati 1) ed alla certificazione notarile agli atti.



2.3 STATO PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Dalla disamina del citato atto di compravendita (Allegato 2), così come indicato anche nella visura storica catastale (Allegato 1), il Signore esecutato dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni secondo il diritto della Repubblica del Perù.



3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

3.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

3.1.1 LOCALIZZAZIONE

- Provincia Brescia
- Comune Artogne
- Frazione -
- Località -
- Via/Piazza Via Caduti Della Resistenza
- n. Civico 24

3.1.2 ZONA

La classificazione dell'immobile secondo la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2022 Semestre 2, Comune di Artogne risulta essere:

- Fascia/zona Centrale/CENTRALE CAPOLUOGO
- Codice zona B1
- Microzona 1
- Tipologia prevalente Abitazioni civili
- Destinazione Residenziale

3.1.3 DATI CATASTALI

Oggetto della presente relazione di stima è la quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Artogne (BS) come segue:

- Foglio 21, Particella 4317, Sub. 10, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita euro 199,87.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale situato in Via Caduti della Resistenza n. 24 nel Comune di Artogne, costituito da sei unità immobiliari residenziali di categoria catastale A/3, una di categoria catastale C/1 in passato utilizzata come istituto di credito, un'area urbana di categoria F/1 e un bene comune non censibile costituito da vano scale e sottotetto.

In particolare, l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 10 si trova al piano secondo ed è indicata a livello catastale come categoria A/3 "Abitazione di tipo economico". Tale unità sempre a livello catastale è indicata come costituita da tre vani oltre a cucina, bagno e disimpegno.

Elenco documentazione visionata ed allegata alla presente:

- Visura storica per immobile (Allegato 1)
- Elaborato planimetrico catastale (Allegato 4)
- Planimetria catastale (Allegato 5)
- Estratto mappa catastale (Allegato 6).



Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire l'elaborato planimetrico (Allegato 4), la planimetria catastale (Allegato 5) e l'estratto di mappa catastale su cui è riportata la particella 4317 (Allegato 6), che risultano coerenti con la documentazione agli atti prodotta dal creditore precedente.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di stima, quanto rappresentato in planimetria catastale risulta conforme a quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

3.1.4 PERTINENZE, PARTI COMUNI E CONDOMINIALI

Come anticipato, l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un fabbricato condominiale denominato Condominio Della Resistenza, C.F. 90032170178. Dalla disamina dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni (Allegato 6) risulta la presenza di un bene comune non censibile comune a tutti i subalterni e costituito da corte al piano terra, vano scala e sottotetto.

Nonostante il fabbricato residenziale risulti di fatto costituito in condominio, l'Amministratore ha comunicato tramite email al C.T.U. che non c'è un Regolamento di Condominio, pertanto non è presente un elenco dei beni comuni condominiali.



3.1.5 CONFINI

Come ben individuabile nell'estratto mappa catastale allegato (Allegato 6), reperito per via telematica presso Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizi catastali, nel complesso il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima confina:

- Nord Particella 4311
- Est Particella 1185
- Sud Particelle 4507 e 4508
- Ovest Via Caduti Della Resistenza

Per i confini della singola unità immobiliare: il subalterno 10 risulta libero sui lati Nord, Est e Sud, mentre confina con il subalterno 4 e con il subalterno 15 (bene comune non censibile, vano scala) sul lato Ovest.

3.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 22 maggio 2023 il C.T.U. si recava presso il bene oggetto di esecuzione per dare corso alle operazioni peritali necessarie al fine di redigere la presente perizia di stima.

Come anticipato, l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte di un fabbricato condominiale sito in Via Caduti Della Resistenza n. 24 ad Artogne, in prossimità del centro del paese, in un'area ben servita dalla viabilità comunale, dai servizi e dalle reti tecnologiche.

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento residenziale di categoria catastale "A/3 Abitazioni di tipo economico", posto al piano secondo del Condominio Della Resistenza.

Per raggiungere l'appartamento è necessario passare dalla corte comune al piano terra e dal vano scala, sempre comune, accessibile mediante scala esterna posta lungo il lato Sud del fabbricato.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite un portoncino blindato che immette direttamente nel corridoio che funge da disimpegno per i vari locali (10,35 mq).

Lungo il lato Sud si aprono due locali, il primo (12,44 mq) attualmente adibito a camera da letto, il secondo (11,86 mq) adibito a zona pranzo/soggiorno, comunicante con una piccola cucina (6,50 mq). Sempre dal disimpegno è possibile accedere al bagno con affaccio sul lato Est (4,92 mq) e ad un terzo locale (17,40 mq), anche questo con affaccio sul lato Est, attualmente adibito a camera da letto. Il bagno è caratterizzato dalla presenza di lavabo, wc, bidet, doccia e boiler per la produzione dell'acqua calda.

Tutti i locali sono caratterizzati da porte in legno con inserti in vetro opaco, serramenti in legno con vetro singolo ed avvolgibili in pvc, caloriferi posti in corrispondenza dei sotto-finestra, pareti intonacate e tinteggiate, altezza dei locali pari a circa 280 cm, pavimenti in graniglia, ad eccezione del bagno che presenta pavimento e rivestimenti in ceramica, così come in ceramica è il rivestimento della cucina. Si segnala inoltre la presenza di una stufa a pellet nel locale adibito a pranzo/soggiorno e di un condizionatore con split posto nel disimpegno, al di sopra della porta del bagno.



Dal punto di vista dell'impianto di riscaldamento, il condominio è dotato di una centrale termica comune posta al piano seminterrato: come comunicato dal Signore esecutato, tale centrale termica risulta non funzionante da molti anni.

Le finiture e la dotazione impiantistica dell'unità immobiliare in esame sono quelle risalenti all'epoca della costruzione e appaiono in discreto stato di conservazione.

Lo stato di fatto dell'immobile risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 5). Viceversa dal punto urbanistico sono emerse alcune incoerenze tra lo stato dei luoghi e parte della documentazione depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale (Vedasi Paragrafo 6.2 della presente relazione).

Per una migliore comprensione dello stato attuale dei luoghi si rimanda al rilievo fotografico (Allegato 9) e alle planimetrie dello stato di fatto allegate (Allegato 8).

DESCRIZIONE SINTETICA

Solaio:	Solai in latero-cemento
Copertura:	Legno con tegole marsigliesi
Serramenti esterni:	Legno e vetro singolo
Serramenti interni:	Legno
Pavimenti e rivestimenti	Graniglia / ceramica / intonaco tinteggiato
Impianto di riscaldamento e ACS	impianto condominiale: caldaia a gasolio non funzionante per riscaldamento e ACS Impianto autonomo: boiler elettrico per ACS / stufa a pellet / impianto di climatizzazione
Impianto climatizzazione	Presente



4. STATO DI POSSESSO

4.1 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte del Signore esecutato abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: nota di trascrizione n. 433 R.G. e n. 34 R.P. del 23 gennaio 2023.

Come anticipato al punto 2.2 della presente relazione, il Signore esecutato acquisiva la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione in forza di atto di compravendita del 30/03/2010 Numero di Repertorio 16244/5696 Notaio D'Agostino Luigi Raffaele Sede Breno, trascritto a Breno il 28/04/2010 ai nn. 3468/2646 (Allegato 2).

Per la cronistoria dei precedenti passaggi di proprietà si rimanda alla certificazione notarile ventennale agli atti ed alla visura storica per immobile acquisita dal C.T.U. (Allegato 1).

4.2 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. In data 17 AGOSTO 2023 il Direttore dell'Ufficio Territoriale trasmetteva allo scrivente tramite posta elettronica una comunicazione in cui dichiara che "[...] a carico del sig.

[REDACTED], in qualità di dante causa, con riferimento agli immobili recanti i dati catastali indicati in richiesta, risulta il seguente atto registrato:

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO registrato presso L'Ufficio Territoriale di Breno in data 22/12/2020 al numero 806 serie 3, [...]" (Allegato 3).

4.3 VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2022 Semestre 2, Comune di Artogne (BS), fascia/zona centrale/centrale capoluogo, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente abitazioni residenziali, destinazione residenziale:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valori locazione **2,3 – 2,9 €/mq** per mese riferiti alla superficie netta.

La superficie netta dell'unità immobiliare utilizzata per il calcolo di tale valore è stata determinata applicando opportuni coefficienti ponderali di omogeneizzazione, come da "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene computata nella misura del 100%. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento utilizzate ad area scoperta viene computata pari al 10% della superficie scoperta stessa, fino alla concorrenza della superficie



dell'unità immobiliare principale, e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie di balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di balconi, terrazze e similari non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel calcolo non rientrano le superfici degli spazi comuni (es. vano scala, locali tecnici, ecc.).

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo (Allegato 8).

Risultano:

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE [mq]	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA [mq]	
Disimpegno	2	10,35	100%	10,35	TOTALE 63,47 mq ARROTONDATA 63 mq
Locale 1	2	12,44	100%	12,44	
Locale 2	2	11,86	100%	11,86	
Cucina	2	6,5	100%	6,5	
Bagno	2	4,92	100%	4,92	
Locale 3	2	17,40	100%	17,40	

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo dei beni nell'ordine di circa **2,9 €/mq** per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

€ 2.220,00 (duemiladuecento/00).



5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

5.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nella certificazione notarile agli atti, resa in data 27 gennaio 2023 dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sono riportate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. 5359/794 del 17/05/2027 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato del 27/04/2007 numero di repertorio 92474/17873 notaio Costantino Domenico Sede Lucca, a favore di [REDACTED], Domicilio ipotecario eletto [REDACTED], a carico di [REDACTED], capitale euro 3.000.000,00 totale euro 6.000.000,00 durata 16 anni;
- a margine di segnala Annotamento nn. 3763/364 del 11/05/2010 derivante da frazionamento in quota del 30/03/2010 Numero di repertorio 16239/5691 Notaio D'Agostino Luigi Raffaele Sede Breno col quale veniva attribuito all'immobile in oggetto Capitale euro 55.200,00 Ipoteca 110.400,00;
- trascrizione nn. 433/342 del 23/01/2023 verbale pignoramento immobili del 16/12/2022 Numero di repertorio 11432 Uff. Giud. Corte D'Appello di Brescia a carico del Signore esecutato.

5.2 VINCOLI, PESI, DIRITTI E SERVITÙ

Dalla disamina della documentazione reperita in sede di indagine e della documentazione agli atti non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di qualsiasi tipo e natura, diritti o servitù attive o passive, ad eccezione di quanto viene riportato nell'atto di compravendita (Allegato 2):

"[...] servitù di cui all'atto del Repertorio del Notaio Bazzoni in data 17 agosto 1973, Repertorio N. 24022, registrato a Breno il 6 settembre 1973 al n. 1519, vol. 134, e trascritto a Breno il 12 settembre 1973 ai nn. 3043/2664, come integrato con scrittura privata autenticata dal Notaio Staffieri in data 27 febbraio 2004, Repertorio N. 121850/23914, registrata a Brescia il 16 marzo 2004 al n. 605, serie 2, e trascritta a Breno il 2 maggio 2005 ai nn. 3424/2473; [...]"

Sempre nel già citato atto di compravendita viene riportato quanto segue:

"[...]La parte acquirente dichiara di prestare il proprio consenso, per quanto possa occorrere e per quanto di sua competenza - e la società alienante, come rappresentata e per quanto possa occorre, accetta - a che il vano sottotetto facente parte del complesso immobiliare di piena proprietà della società alienante e sito in Artogne (BS) alla Via Caduti della Resistenza, attualmente censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 21 con la particella 4507, subalterni da 5 a 13, compresi, e confinante con il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto possa essere trasformato in unità immobiliari ad uso abitazione - anche, eventualmente, effettuando un soprizzo di detto complesso immobiliare ed in deroga alle distanze stabilite dalla normativa in materia -, il tutto comunque nel pieno rispetto della legislazione vigente in materia ed in conformità dei permessi e/o delle autorizzazioni eventualmente necessarie da richiedere alle autorità competenti. La società



alienante, come rappresentata, e la parte acquirente si danno reciprocamente atto e dichiarano che l'accesso pedonale e carraio dalla strada comunale (Via Caduti della Resistenza) al complesso immobiliare di cui è parte l'immobile in contratto avviene attraverso l'area urbana, facente parte del medesimo complesso, della superficie catastale di 200 (duecento) metri quadrati, e censita con il subalterno 8 della particella 4317 del foglio 21 del Catasto Fabbricati del Comune di Artogne (BS) - Via Caduti della Resistenza n. 12/A piano T, categoria area urbana - di piena proprietà della società alienante che, come rappresentata, presta ogni opportuno assenso al riguardo. [...]"

5.3 VINCOLI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Dal punto di vista urbanistico gli immobili oggetto di perizia ricadono, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Artogne, in zona "B1 Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio" (cfr. P.G.T. "PDR - Tav. pr2a var Azzonamento capoluogo"), la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente, emerge come l'area su cui sorge il fabbricato non sia interessata da vincoli ambientali o amministrativi (cfr. P.G.T. "DdP - Tav. dp6 var Vincoli amministrativi a ambientali").

5.4 VINCOLI, ONERI E SPESE CONDOMINALI

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, il C.T.U. in data 07/08/2023 trasmetteva all'Amministratore di Condominio la richiesta tramite e-mail della documentazione necessaria al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 08/08/2023 il C.T.U. riceveva una comunicazione da parte dell'Amministratore di condominio in cui dichiarava che non è presente un regolamento di condominio e con cui trasmetteva i seguenti documenti:

- bilancio consuntivo esercizio ordinario anno 2022;
- bilancio preventivo esercizio ordinario anno 2023;
- consuntivo ripartito per anagrafica anno 2022;
- preventivo ripartito per anagrafica anno 2023.

Da tali documenti risulta che il Signore esecutato ha un saldo negativo totale pari a euro 306,95.



6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Come anticipato al punto 5.3 della presente relazione di stima, secondo il Piano di Governo del Territorio del Comune di Piancogno, l'immobile si trova in zona "B1 Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio" (cfr. P.G.T. "PDR - Tav. pr2a var Azzonamento capoluogo"), la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso dell'immobile oggetto di valutazione, questa è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale, infatti, trattasi di unità residenziale.

Tale destinazione d'uso sono inoltre compatibili con la categoria catastale assegnata: categoria "A/3 abitazioni di tipo economico".

6.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di poter verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U. ha provveduto a effettuare l'accesso agli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne. Il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche:

- Pratica Edilizia n.6/1966
- Pratica Edilizia n.10/1966 (che sostituisce al n.6 del 1966) contenente anche il Certificato di Abitabilità
- Pratica Edilizia n.11/1970 riguardante un ampliamento assentito dal Comune ma non realizzato.

La Pratica Edilizia n.10/1966 è quella che dovrebbe rappresentare lo stato autorizzato dell'immobile condominiale nel suo complesso. In realtà all'interno di tale pratica sono presenti due elaborati grafici: uno timbrato ma non coerente con lo stato dei luoghi, uno non timbrato ma che rappresenta la sagoma esterna del fabbricato in modo coerente con lo stato di fatto. Tuttavia quest'ultimo elaborato risulta non coerente con la distribuzione interna rilevata durante il sopralluogo.

Nella pratica Edilizia n.11/1970 - Licenza rilasciata il 12/6/1970 - il fabbricato è invece riportato con le dimensioni corrette, pertanto, si ritiene che il volume del fabbricato nel suo complesso sia da ritenersi autorizzato.

Un eventuale futuro aggiudicatario dell'unità immobiliare dovrà quindi provvedere alla regolarizzazione delle difformità interne presentando una CILA in sanatoria. Il costo di tale pratica viene stimato in euro 2'500 comprensivi di diritti di segreteria, spese tecniche e dell'oblazione.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Bene non divisibile in più lotti.



8. VALORE DEL BENE E COSTI

8.1 PREMESSE E CRITERI DI VALUTAZIONE

Premettendo che:

- nella stima del valore del bene si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture;
- per determinare il valore unitario di mercato il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall’Agenzia delle Entrate, Anno 2022 Semestre 2, Comune di Artogne (BS), fascia/zona centrale/centrale capoluogo, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente abitazioni residenziali, destinazione residenziale:
 - tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale, valore di mercato 740,00 - 930,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Considerato le caratteristiche del bene in oggetto ed il mercato immobiliare della zona, nonché l’ubicazione, le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato conservativo degli immobili, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato dei beni nell’ordine di circa **840,00 €/mq**;

- la superficie commerciale del bene è stata determinata seguendo le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell’osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni) e la superficie omogeneizzata (tramite opportuni coefficienti ponderali) delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio. Per la misurazione della superficie dei vani principali ed accessori diretti, i muri interni e perimetrali considerati per intero vengono computati fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computati nella misura massima del 50%, pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento utilizzate ad area scoperta viene computata come pari al 10% della superficie scoperta stessa, fino alla concorrenza della superficie dell’unità immobiliare principale e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie di balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di balconi, terrazze e similari non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare viene computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



8.2 VALORE DI STIMA

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo dello stato di fatto eseguito in occasione del sopralluogo (Allegato 8). Risultano:

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE [mq]	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA [mq]	
Disimpegno	2	11,54	100%	11,54	TOTALE 75,99 mq ARROTONDATA 76 mq
Locale 1	2	14,60	100%	14,60	
Locale 2	2	13,8	100%	13,8	
Cucina	2	8,57	100%	8,57	
Bagno	2	5,93	100%	5,93	
Locale 3	2	21,55	100%	21,55	

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$76 \text{ mq} \times 840,00 \text{ €/mq} = 63.840,00 \text{ € (sessantatremilaottocentoquaranta/00)}$$

Considerate le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile nonché il mercato immobiliare della zona, si stima che il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto sia:

€ 61.340,00 (sessantunomilatrecentoquaranta/00)

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Agosto 2023



IL CTU
Ing. Paolo Andreoli
(Documento firmato digitalmente)



9. ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

ALLEGATO 1: VISURA STORICA PER IMMOBILE

C.F. COMUNE DI ARTOGNE (BS), FOGLIO 21, PARTICELLA 44317, SUBALTERNO 10

ALLEGATO 2: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/08/2010 N. 16244/5696 DI REPERTORIO NOTAIO DOTT. D'AGOSTINO LUIGI RAFFAELE

ALLEGATO 3: DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI CLUSONE - IN MERITO A CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO E ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMOSTE/SCADENZA/CONGRUITA' CANONE – CONTRATTO COMODATO D'USO GRATUITO

ALLEGATO 4: ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ED ELENCO DEI SUBALTERNI

ALLEGATO 5: PLANIMETRIA CATASTALE

C.F. COMUNE DI ARTOGNE (BS), FOGLIO 21, PARTICELLA 44317, SUBALTERNO 10

ALLEGATO 6: ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 7: BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2022
BILANCIO PREVENTIVO ESERCIZIO ORDINARIO 2023

ALLEGATO 8: RILIEVO STATO DI FATTO

ALLEGATO 9: RILIEVO FOTOGRAFICO

