

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 549/2021

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

██████████...(OMISSIS)..., con sede legale in ...(OMISSIS)..., Via ...(OMISSIS)..., ,
rappresentata e difesa dall'avv. M. B. ...(OMISSIS)..., elettivamente domiciliato in ...(OMISSIS)...,
in Via ...(OMISSIS)...

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

██████████...(OMISSIS)..., nato a ...(OMISSIS)...e residente in ...(OMISSIS)...

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Liana Zaccara

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Cividate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax
0364/344282, e-mail vitale_moglia@virgilio.it - PEC: 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: 19/11/2021

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 30/11/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione: 18/02/2022

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11/05/2022

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico composto da fabbricato condominiale.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)...

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	2	161	11	A/3	3	7,5 vani	149 m2 143 m2	247,90 €
Ditta: C. R. (G.), ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Quota di proprietà: 1/1, l'esecutato è titolare dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: vista l'attuale tipologia del fabbricato, la proprietà non si ritiene divisibile

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 130.000,00

(euro centotrentamila/00 euro)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 120.000,00

(centoventimila/00 euro)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Il bene presenta delle irregolarità edilizie - urbanistiche e catastali, come illustrate nella presente perizia. (vd. pag. 10)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 9-10
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 9-10
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 10
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1) IPOTECA VOLONTARIA nn. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... nascente da concessione a garanzia di mutuo del ...(OMISSIS)... n. di rep. ...(OMISSIS)... a favore di ██████████
...(OMISSIS)... contro C. R. ...(OMISSIS)...
- 2) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)... - trascrizione del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS) ██████████
██████████
██████████

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini	3
2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	3
3. Conclusioni.....	16

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

19/11/2021	Nomina dell'esperto
30/11/2021	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
30/11/2021	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
02/12/2021	Richiesta di accesso agli atti - Comune di ...(OMISSIS)...
02/12/2021	Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di ...(OMISSIS).. (uff. Tributi)
02/12/2021	Richiesta estratto per riassunto atto di matrimonio
02/12/2021	Indagini ipocatastali c/o Conservatoria di ...(OMISSIS)...
20/12/2021	Primo sopralluogo con Custode Giudiziario
20/12/2021	Secondo sopralluogo
26/01/2022	Terzo sopralluogo
26/01/2022	Ritiro titoli edilizi Comune di ...(OMISSIS)...
18/02/2022	Deposito della perizia tecnica di stima

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

- Concluse le verifiche e gli accertamenti richiesti nonché quelle ritenute necessarie dall'esperto;
 - eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto del pignoramento;
 - ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari;
- è stato possibile redigere il presente rapporto di valutazione.

Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

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

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

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, 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).

Dai documenti agli atti e da quelli acquisiti, il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito dell'atto di divisione, stipulato in data ...(OMISSIS)... dal Notaio R. D. P. ...(OMISSIS)..., rep. n. ...(OMISSIS)..., racc. n. ...(OMISSIS)..., la cui copia è allegata alla presente relazione.

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.*

Si rimanda a quanto riportato nell'estratto rilasciato dal Comune di ...(OMISSIS)...

- 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.

La proprietà immobiliare oggetto di pignoramento nel PGT vigente del Comune di ...(OMISSIS)... ricade in **zona "Nuclei di antica formazione"** ed è costituita da porzione di un fabbricato residenziale condominiale.

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune ...(OMISSIS)...
- Frazione
- 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 del fabbricato

- 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

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato iniziato prima del 01/09/1967)

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | muratura in laterizio e pietrame |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | struttura in legno e copertura in tegole per porzione confinante con Via Marconi - struttura in legno con copertura in guaina impermeabile per porzione verso Via ...(OMISSIS)... |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | mattoni intonacati e pietrame a vista |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | tavolati in laterizio intonacati |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | legno e vetrocamera |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | legno e ceramica per interni; lastre di porfido per cortile e scala esterna |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | normale |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | caldaia a gas di rete |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | sotto traccia |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | fognatura comunale |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | intonaco civile e tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani | 4 fuori terra riferiti a Via ...(OMISSIS)... |
| <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 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 dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

In data **30/12/2021**, alla presenza del Custode Giudiziario e dell'esecutato, si è iniziato a rilevare la consistenza del bene. Le misure sono state completate il giorno **26/01/2022**.

La pianta dell'unità immobiliare oggetto di stima è stata redatta sulla scorta delle misure rilevate in loco.

La proprietà dell'esecutato:

- 1) si sviluppa su due livelli comunicanti tra loro a mezzo di una scala interna ad una rampa;
- 2) è composta:
 - a) da una porzione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale di 4 piani fuori terra che prospetta sulla Via ...(OMISSIS)... composta da: ingresso, atrio, soggiorno/cottura, camera matrimoniale con bagno annesso e un balcone;
 - b) da una porzione, posta ad una quota più alta di ml. 1,29 rispetto alla precedente, costituita: da due camere singole, una lavanderia, un bagno ed un corridoio, confinante con la Via ...(OMISSIS)... e con la proprietà di terzi;
 - c) da un cortile esclusivo, sul quale insistono: una legnaia con struttura in legno, una aiuola delimitata da muri in pietrame, una scala esterna e un portico pavimentato con lastre di porfido;
- 3) è raggiungibile solo a piedi o in bicicletta dalla strada comunale Via ...(OMISSIS).... In corrispondenza dell'incrocio con la Via ...(OMISSIS)..., ove è posto il cartello che vieta il transito ai mezzi meccanici, la Via ...(OMISSIS)... ha una larghezza di m. 1,80 circa;
- 4) è accessibile dalla stessa strada tramite: un ingresso pedonale largo m. 1,20 (munito di cancello) e una scala esterna a due rampe con pianerottolo intermedio (non coperta) che mette in comunicazione la Via ...(OMISSIS)... con il cortile;
- 5) sopra il portico vi è un balcone di terzi che prospetta sul cortile;
- 6) per patto riportato nell'atto divisionale (vd. precisazioni, pag.3), si precisa:

- "all'abitazione al piano terzo (di cui al subalterno 161/11 assegnato al signor C. R. ...(OMISSIS)...) non si accederà più da Via ...(OMISSIS)... ma da Via ...(OMISSIS)...";
- "I signori C. R. ...(OMISSIS)... e C.V. chiuderanno in maniera definitiva (con opera muraria) l'accesso delle loro proprietà al vano scala di cui al subalterno 161/13"

L'esecutato ha ottemperato a quanto prescritto.

7) La proprietà comprende anche le parti comuni non censibili come riportate nell'elaborato planimetrico e nell'elenco dei subalterni.

Consistenza:

- rilievo:

 interno ed esterno

 solo esterno
 diretto in loco
 desunto graficamente da:

 planimetria catastale

 elaborato grafico depositato

Il fabbricato, all'Agenzia Entrate è censito come segue:

Dati identificativi:

Comune di ...(OMISSIS)... Bs. Sez. Urb. NCT, foglio 2, particella 161 subalterno 11.

Classamento: rendita € 247,9;

Categoria: A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani;

Dati superficie: totale 149 m2. Totale escluse aree scoperte 143 m2.

Confini (catastali)

- Nord Particelle 144 e 160
- Est strada comunale Via ...(OMISSIS)...
- Sud Particella 171
- Ovest strada comunale Via ...(OMISSIS)...

Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

- quattro piani fuori terra in verticale che prospettano su Via ...(OMISSIS)...
- ascensore presente assente vetustà ascensore
- totali n. 2 servizi igienici
 - wc lavabo bidet doccia
 - doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
 - scaldabagno elettrico
- impianto di riscaldamento
 - presente assente
 - se presente: autonomo centralizzato
 - alimentazione:
 - metano di rete gas propano liquido olio combustibile elettrico
 - pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
 - elementi radianti:
 - radiatori pavimento/soffitto aria altro

impianto di condizionamento
 presente assente

impianto solare termico
 presente assente

impianto elettrico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto idraulico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto antintrusione
 presente assente

impianto geotermico
 presente assente

impianto domotica
 presente assente

Manutenzione fabbricato minimo media 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 del fabbricato minimo medio massimo

Panoramicità della proprietà minimo medio massimo

Funzionalità del fabbricato minimo medio massimo

Finiture del fabbricato minimo medio massimo

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.*

Con lo scopo di meglio localizzare la proprietà oggetto di stima, si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa.

Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dato che la proprietà pignorata non comprende singoli terreni.

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 del bene oggetto di procedura;
- da quanto risulta dai rilievi in loco;
- visti gli elaborati tecnici di progetto allegati al PdC n. ...(OMISSIS)... prot. n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... e al PdC n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., in variante.
- visti la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e la subalternazione;
- tenuto conto di quanto riportato nelle visure catastali attinente ai dati identificativi ed al classamento della proprietà;

si evince quanto segue:

a) confronto tra i dati catastali e il titolo edilizio

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale e gli elaborati tecnici di progetto allegati ai Permessi di Costruire di cui sopra.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.

b) comparazione tra il titolo edilizio e lo stato di fatto

La comparazione è fatta tra gli elaborati tecnici di progetto allegati ai P.d.C. di cui sopra e la situazione attuale.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.

In loco si rileva:

- la costruzione (non autorizzata) di una legnaia in aderenza alla Via ...(OMISSIS)... della superficie di mq 4.00 circa e altezza di ml. 1,75, con struttura in legno fissata con tasselli al pavimento del cortile;
- la chiusura della finestra all'interno del bagno annesso alla camera matrimoniale sulla facciata Nord;
- la copertura della porzione di fabbricato confinante con la Via ...(OMISSIS)..., come riferito dall'esecutato, non è stata realizzata con tegole e ganci anticaduta, ma con guaina bituminosa impermeabile

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

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale e la situazione attuale.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.

In loco si rileva quanto riportato al punto b.

d) comparazione tra i dati catastali

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.

Si riscontra una discrepanza per quanto attinente alla perimetrazione del cortile in lato Nord/Ovest.

La porzione dell'area indicata con la lettera ("A") nella planimetria di rilievo ...(OMISSIS)..., nell'elaborato planimetrico catastale è compresa nel subalterno 11, mentre, nella planimetria catastale è esclusa.

Allo stato di fatto tale area non è accessibile dal cortile, non può essere collocata al terzo piano e, tanto meno, attribuita alla proprietà esclusiva dell'esecutato.

- 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.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato con la sua famiglia. Il valore locativo dell'immobile è stimato in € 450,00 mensili (euro quattrocentocinquanta/00).

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.

Dalle verifiche effettuate non risultano:

- *diritti reali di godimento a favore di terzi;*
- *vincoli di interesse storico-artistico;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*

Dall'analisi del PGT vigente del Comune di ...(OMISSIS)... si è riscontrato che la proprietà oggetto di stima ricade in **zona A - nuclei di antica formazione**.

In data 02/12/2021 il CTU inviava per email allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 26/01/2022 il responsabile dell'Ufficio Tributi-Economato inviava per Pec l'importo delle tasse/imposte pregresse a carico dell'esecutato relative agli anni 2020/2021.

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie recenti, la proprietà oggetto di esecuzione risulta colpita da ipoteca e pignoramento come riportato a pag. 2 della presente.

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.

La proprietà dell'esecutato fa parte di un "condominio" che prospetta sulla Via ...(OMISSIS)... e sulla Via ...(OMISSIS)...

Non risulta nominato alcun amministratore, tanto meno è stato redatto un regolamento condominiale.

- 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.

In data 02/12/2021 il CTU inviava per email all'ufficio tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

In data 26/01/2022 il sottoscritto ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... (Ufficio edilizia privata) dei titoli edilizi attinenti alla proprietà dell'esecutato, qui elencati:

- 1) Permesso di Costruire del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)...- prat. Edilizia n. ...(OMISSIS)...;
- 2) Permesso di Costruire del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)... - prat. Edilizia n...(OMISSIS)..., in variante.

Dagli atti non risulta richiesto il certificato di agibilità.

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.

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

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

Per la legnaia, da ritenere "costruzione" in quanto fissata al pavimento del cortile con tasselli, visto la consistenza (mq. 4,00 circa), la struttura (totalmente in legno), la copertura (attuata con pannello in PVC) e la distanza dal confine di proprietà di terzi, il CTU ritiene meno onerosa la rimozione rispetto alla sanatoria. La demolizione della legnaia si stima in **€ 400,00**.

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.

Particolare non attinente all'immobile oggetto di esecuzione.

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

Dagli atti non risulta comunicata la fine dei lavori assentiti per le opere di cui ai P.d.C. nn. ...(OMISSIS)... e ...(OMISSIS)... (variante).

- 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.

La proprietà è da ritenere un unico lotto.

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 congruagli 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.

La proprietà oggetto di stima è stata pignorata per intero.

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 costituita da una unità immobiliare.

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 vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nei titoli edilizi o dalle norme di legge.

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

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

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

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 e sulle caratteristiche rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, accessibilità e tipologia.

Valore

Il bene è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- alla sua ubicazione e consistenza.

Nello specifico si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- dell'attuale tipologia del bene derivata dagli interventi edilizi realizzati con P.d.C.;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- delle altezze dei vari locali;
- della ridotta accessibilità derivata dalla larghezza della Via ...(OMISSIS)... e dal dislivello tra la strada e il cortile;
- che il transito su tale Via è solo pedonale e ciclabile, come si evince dal cartello di divieto apposto dal Comune in corrispondenza dell'incrocio con la Via ...(OMISSIS)...;
- della servitù derivata dalla presenza del balcone di terzi che prospetta sul cortile;

- della finestra della lavanderia che per l'altezza del davanzale, non ha i caratteri di una veduta, ma di una luce anche se non state osservate tutte le prescrizioni indicate dall'art. 901 c.c.;
- della eventuale demolizione della legnaia abusiva che (per la sua consistenza e strutture) risulta meno onerosa rispetto alla sanatoria;
- delle prescrizioni riportate nell'atto notarile di divisione (ved. scale, accesso, ecc);
- alla eventuale variazione dell'elaborato planimetrico per uniformarlo alla planimetria per quanto attinente al perimetro del cortile;

L'APE dovrà essere aggiornata tenendo conto che il riscaldamento è funzionante con caldaia a gas di rete anziché con generatore a combustione come previsto.

Il valore del bene si stima in **€ 950,00/mq (euro novecentocinquanta/00)**

Superfici

La superficie lorda dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato deriva dalle misure rilevate in loco e calcolate graficamente in autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per uno spessore massimo di cm. 30.

Valore proprietà dell'esecutato (particella 161/11) - Piano Terzo

abitazione

mq 135,00 x 950,00 € x 1,00* = 128.250,00 €

balcone

mq 6,96 x 950,00 € x 0,25* = 1.653,00 €

Totale 129.903,00 €

*coefficienti corretti

Valore che si arrotonda a € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

CONCLUSIONI

Le spese che rimangono a carico dell'aggiudicatario ammontano a **€ 700,00**, di cui:

- 1) € 400,00 per la demolizione della legnaia;
- 2) € 300,00 per la segnalazione certificata di agibilità.

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

Cividate Camuno, li 18/02/2022

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vitale Moglia