

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 70/2023

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

G. L. S. S.P.A., con sede legale in ...(OMISSIS)..., appartenente al Gruppo I. G. ...(OMISSIS)..., non in proprio ma quale mandataria di **B. B. S.p.A.** ...(OMISSIS)..., con sede legale in ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. A. D. A. ...(OMISSIS)... del foro di ...(OMISSIS)...
pec: ...(OMISSIS)...

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

Z. F. ...(OMISSIS)..., rappresentato e difeso dagli avv.ti E. F. ...(OMISSIS)... e V. T. ...(OMISSIS)... del foro di ...(OMISSIS)...
pec: ...(OMISSIS)...
pec: ...(OMISSIS)...

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro Pernigotto

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 - 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: 25/05/2023

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 19/06/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 18/10/2023

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17/11/2023

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico composto da fabbricato condominiale.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)... (Bs) in corrispondenza dell'incrocio delle Vie: ...(OMISSIS)... al civico ...(OMISSIS)..., posto ai piani T e 1.



Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	-	-	3	A/3	1	4 vani	81 m2 80 m2	123,95 €
Ditta: Z. F. ...(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: € 38.000,00

(euro trentottomila/00 euro)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 35.000,00

(trentacinquemila/00 euro)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Non risultano difformità tra catasto e stato di fatto se non per quanto attinente le due aperture rilevate al piano terra. Non è stato possibile fare una comparazione con eventuali pratiche edilizie tanto meno risalire alla data della costruzione in quanto nessun dato è stato reperito in Comune.

Il bene è da ritenere commerciabile in quanto le opere abusive si ritengono sanabili.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia SI NO vedi pag. 9
Conformità catastale SI NO
Conformità titolarità SI NO

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato SI NO
Spese condominiali arretrate SI NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO vedi pag. 11

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative SI NO
Condizioni limitative SI NO



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1) IPOTECA VOLONTARIA - concessione a garanzia di mutuo, numero di rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
Nota di iscrizione: registro generale n. ...(OMISSIS)..., registro particolare n. ...(OMISSIS)..., presentazione n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... a favore di C. B. SPA ...(OMISSIS)... contro Z. F. ...(OMISSIS)....
- 2) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI numero di rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)....
Nota di trascrizione: registro generale n. ...(OMISSIS)..., registro particolare n. ...(OMISSIS)..., presentazione n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... a favore di B. B. SPA ...(OMISSIS)... contro Z. F. ...(OMISSIS)....

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini3
2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito3

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

25/05/2023	Nomina dell'esperto
19/06/2023	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
19/06/2023	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
22/06/2023	Richiesta di accesso agli atti - Comune di ...(OMISSIS)...
22/06/2023	Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di ...(OMISSIS)... (uff. Tributi)
22/06/2023	Indagini ipocatastali c/o Conservatoria di ...(OMISSIS)...
23/06/2023	Richiesta atto notarile di cessione quota - divisione e compravendita
23/06/2023	Richiesta estratto per riassunto atto di matrimonio
12/07/2023	Primo sopralluogo con Custode Giudiziario
17/07/2023	Richiesta di proroga dei termini per il deposito della perizia di stima
13/09/2023	Secondo sopralluogo
13/10/2023	verifica dati c/o l'ufficio tecnico del Comune di ...(OMISSIS)...
18/10/2023	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.



Destinazione urbanistica dell'immobile

- | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> direzionale | <input type="checkbox"/> commerciale |
| <input type="checkbox"/> turistico-ricettivo | <input type="checkbox"/> industriale | <input type="checkbox"/> artigianale |
| <input type="checkbox"/> terziario | <input type="checkbox"/> sportiva | <input type="checkbox"/> agricolo |

Tipologia immobiliare

- terreno
- fabbricato: indipendente in condominio
- Stato di conservazione:
- | | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> nuovo | <input type="checkbox"/> ristrutturato | <input type="checkbox"/> seminuovo | <input checked="" type="checkbox"/> usato |
| <input type="checkbox"/> abbandonato | <input type="checkbox"/> rudere | <input type="checkbox"/> altro: | |

Tipologia edilizia del fabbricato

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> fabbricato storico | <input type="checkbox"/> fabbricato singolo | <input type="checkbox"/> fabbricato in linea | <input type="checkbox"/> fabbricato rurale |
| <input type="checkbox"/> fabbricato a schiera | <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato condominiale | <input type="checkbox"/> fabbricato tipico | <input type="checkbox"/> fabbricato a corte |

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorimessa/cantina | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> altro |

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato costruito prima del 01/09/1967)

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | muratura in laterizio e pietrame |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | cemento armato |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | struttura in legno e copertura in tegole |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | mattoni intonacati e pietrame a rasa pietra |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | legno e vetro semplice |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | termoconvettori a gas |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | normale |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto 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 rasa pietra |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani | 5 fuori terra (compreso sottotetto) |



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 **12/07/2023**, alla presenza del Custode Giudiziario e della sorella dell'esecutato, proprietaria dell'unità posta al piano superiore (sub.4), è stata rilevata la porzione del bene oggetto di esecuzione.

Le misure sono state completate il giorno **14/09/2023**.

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 esterna (ad una rampa) comune alle unità che compongono l'intero fabbricato;
- 2) è composta:
 - al piano terra da: cantina/autorimessa;
 - al piano primo da: ingresso, atrio, soggiorno/tinello, cucina, camera, bagno, un balcone e un locale ad uso ripostiglio con accesso dal balcone sopraelevato rispetto alla zona giorno;
- 3) è accessibile:
 - con autoveicoli da Via ...(OMISSIS)... collegata alla strada principale Via ...(OMISSIS)...
 - a pedoni per la limitata larghezza della carreggiata da Via ...(OMISSIS)... e da Via ...(OMISSIS)....

Nelle vicinanze vi sono dei parcheggi pubblici.



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:

Catasto Fabbricati - Comune ...(OMISSIS)...

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	-	-	3	A/3	1	4 vani	81 m2 80 m2	123,95 €
Ditta: Z. F. ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Confini (catastali)

- Nord Particelle ...(OMISSIS)...
 Est Particella ...(OMISSIS)... e Via ...(OMISSIS)...
 Sud Via ...(OMISSIS)...
 Ovest Via ...(OMISSIS)...

Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

quattro piani fuori terra in verticale che prospettano su Via ...(OMISSIS)... e Via ...(OMISSIS)...

ascensore presente assente vetustà ascensore

n. 1 servizio igienico

- 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: termoconvettori

impianto di condizionamento

- presente assente

impianto solare termico

- presente assente



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

Identificazione progressa 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 e identificazione del bene oggetto di procedura;
- da quanto risulta dai rilievi in loco;
- dalla verifica degli elaborati catastali (planimetria, elaborato planimetrico e subalterni assegnati);
- tenuto conto di quanto riportato nella visura catastale attinente ai dati identificativi ed al classamento della proprietà dell'esecutato;

si evince quanto segue:

a) confronto tra i dati catastali e il titolo edilizio

La comparazione non è fattibile mancando presso l'ufficio tecnico del Comune ogni dato di progetto.

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

La comparazione non è fattibile mancando presso l'ufficio tecnico del Comune ogni dato di progetto.

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

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale del ... (OMISSIS)... e la situazione attuale.

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

Si riscontra una discrepanza per quanto riguarda il locale al piano terra ove sono state ricavate nelle due pareti confinanti con proprietà di terzi due aperture di cui una da classificare come "luce" e una come "veduta". Quest'ultima sanabile salvo i diritti di terzi.

- 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.

Presso l'Agenzia Entrate - Ufficio del Territorio di Breno non risultano registrati contratti di locazione e/o di comodato.

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. Il valore locativo dell'immobile è stimato in **€ 200,00** mensili (euro duecento/00).

- 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.

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 R1 - nuclei di antica formazione”**, normata dall'art. 41 delle NTA del Piano delle Regole e nelle **“aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati”**.

In data 22/06/2023 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 12/07/2023 il responsabile dell'Ufficio Tributi inviava al CTU tramite Pec l'importo delle tasse/imposte pregresse a carico dell'esecutato.

L'importo per gli anni 2021 e 2023 risulta di **€ 218,00** (euro duecentodiciotto/00).

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”.

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 22/06/2023 il CTU inviava per email all'ufficio tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

In data 05/07/2023 il Funzionario Incaricato dell'Ufficio tecnico rispondeva tramite Pec di non aver reperito alcuna pratica edilizia attinente alla proprietà dell'esecutato.



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.

Si precisa che:

- il fabbricato risulta realizzato ante 1° settembre 1967 come dichiarato dalle parti nell'atto del notaio G. C. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...;
- per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta l'intera pratica edilizia tanto meno la segnalazione certificata di agibilità;
- il CTU ha riscontrato al piano terra due aperture, non riportate nella planimetria catastale, realizzate nelle due pareti confinanti con proprietà di terzi di cui una da classificare come "luce" e una come "veduta";
- l'apertura rilevata nella parete Nord/Est, per la sua conformazione, si ritiene risalga all'epoca della costruzione del fabbricato;
- l'apertura riscontrata nella parete Nord/Ovest è da sanare in quanto ritenuta oggetto di intervento "post costruzione" del fabbricato;
- nel documento pr C1 "schede degli edifici dei nuclei di antica formazione" del piano delle regole del PGT relativamente all'intero edificio ...(OMISSIS)... sono riportati gli "elementi in contrasto ambientale", parte dei quali riguardano la proprietà dell'esecutato.

Tali elementi dovranno essere tenuti in considerazione qualora si formulassero domande per la ristrutturazione dell'attuale fabbricato, come specificato dal tecnico comunale interpellato.



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.*

Non risulta depositata alcuna dichiarazione di fine lavori.

- 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 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.

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 distribuita su due piani collegati da una scala condominiale esterna posta sul lato Sud confinante con Via ... (OMISSIS)...

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).*



Non è stato possibile verificare l'esistenza di vincoli di pertinenza in quanto per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non vi è alcuna pratica edilizia.

- 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;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- della ridotta altezza utile del piano primo;
- della mancanza: del titolo abilitativo, della segnalazione del certificato di agibilità e dell'APE;
- della ridotta accessibilità derivata dalla larghezza delle Vie: ... (OMISSIS) ...;
- della presenza di due aperture nei muri perimetrali non riportate nella planimetria catastale;
- delle prescrizioni riportate nel piano delle regole del PGT “Nuclei di Antica Formazione - elementi di contrasto ambientale”;

Il valore del bene si stima in **€/mq 400,00 (euro quattrocento/00)**

Superfici

La superficie utile 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** come dall'art. 5 delle NTA - Piano delle regole del PGT vigente.

La superficie netta dei singoli locali è riportata nelle piante di rilievo dei due piani.

Valore proprietà dell'esecutato (particella ... (OMISSIS) ...)

- Piano Terra

Accesso e ripostiglio

mq 13,85,40 x 400,00 € x 0,50* = 2.770,00 €

autorimessa/cantina

mq 41,65 x 400,00 € x 0,80* = 13.328,00 €

da riportare 16.098,00 €



riporto	16.098,00 €
- <u>Piano Primo</u>	
Appartamento	
mq 47,35 x 400,00 € x 1,00* =	18.940,00 €
Ripostiglio	
mq 10,45 x 400,00 € x 0,60* =	2.508,00 €
Balcone	
mq 4,85 x 400,00 € x 0,30* =	<u>582,00 €</u>
Totale	38.128,00 €

*coefficienti corretti

Valore che si arrotonda a € 38.000,00 (euro trentottomila/00)

A carico dell'aggiudicatario rimangono le seguenti spese:

- € 218,00 per tasse/imposte comunali pregresse;
 - € 516,00 a titolo di oblazione per la pratica in sanatoria;
 - € 650,00 per la pratica edilizia in sanatoria (salvo i diritti di terzi) per la veduta al piano terra;
 - € 400,00 per la variazione della planimetria catastale attinente alla due finestre del piano terra;
 - € 500,00 per la redazione dell'APE e della segnalazione del certificato di agibilità, mancanti,
- per un totale di **€ 2.284,00 (euro duemiladuecentottantaquattro/00)** oltre a quelle di legge, IVA e contributi cassa professionisti.

CONCLUSIONI

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

Cividate Camuno, li 18/10/2023

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vitale Moglia

