

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 230/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ANDREA GIOVANNI MELANI**

### **Anagrafica**

Creditore precedente

BANCO BPM S.p.A.  
con sede legale in Milano (MI), Piazza Filippo Meda, 4  
e con sede amministrativa in Verona, Piazza Nogara, 2  
C.F.: 09722490969 - mandataria di  
BP MORTGAGES S.r.l.  
con sede legale in Milano (MI), Via Vittorio Betteloni, 2  
C.F.: 08705611005

Rappresentato dallo Studio Legale

Avv. Andrea Davide Arnaldi  
con studio in Milano, Via Pietro Cossa, 2  
Tel: 02-36709728  
Fax: 02-36709729  
Pec: [andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it](mailto:andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it)

Esecutato

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Letizia Boifava  
Via Bettolini, 9 – 25032 CHIARI – (BS)  
C.F.: BFV LTZ 65R49 B157L  
Tel.: 030 711580 Telefax 030 711580  
E mail: [studioboifava@libero.it](mailto:studioboifava@libero.it)  
Pec: [letizia.boifava@archiworldpec.it](mailto:letizia.boifava@archiworldpec.it)

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° 1254  
Iscritta nell'Elenco dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 990

## Indice

0	Premessa.....	2
A	Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc.....	3
B.1	Identificazione e descrizione attuale dei beni .....	3
B.2	Identificazione pregressa dei beni.....	5
C	Stato di possesso .....	5
D	Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.....	6
E	Regolarità edilizia e urbanistica .....	7
F	Formazione dei lotti .....	9
G	Valore del bene e costi .....	9

<b>0</b>	<b>Premessa</b>
----------	-----------------

In seguito al decreto di nomina del 12/09/2023 da parte del Tribunale di Brescia in qualità di Perito estimatore nell’E.I. 230/2023, la sottoscritta Arch. Letizia Boifava, in data 20/09/2023 ha prestato giuramento per rispondere al seguente quesito:

- A) *verifica della completezza di documenti di cui all’art.567 cpc;*
- B) *identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;*
- C) *stato di possesso;*
- D) *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E) *regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *formazione dei lotti;*
- G) *valore del bene e costi;*

In data 17 ottobre 2023, alla continua presenza del CTU e del referente per l’Associazione Notarile per le Procedure Esecutive in rappresentanza del Custode Giudiziario, si è proceduto al sopralluogo presso l’unità immobiliare oggetto di procedura che risulta situata nel Comune di Roncadelle (BS), Via San Bernardino, 37, rilevandone caratteristiche e consistenza, al fine di una precisa descrizione e giusta valutazione. La sottoscritta procedeva alla ripresa di alcuni scatti fotografici, che si allegano, rappresentativi dell’aspetto dei beni.

Venivano in seguito esperite indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Comune di Roncadelle (BS)
- Agenzia delle Entrate
- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

presso i quali venivano reperiti i dati catastali, si verificavano le autorizzazioni edilizie estraendo copia dei provvedimenti e l’esistenza di eventuali attività in corso, o di contratti di locazione in atto.

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

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

La documentazione inserita nel fascicolo della procedura esecutiva risultava mancante dell'atto d'acquisto, recuperato dal CTU ed allegato al presente rapporto di valutazione, nel quale si evince che la proprietà appartiene all'esecutato che risulta ora iscritto all'indirizzo: Via Grandi, 16, Comune di Sedriano (MI).

## **B.1 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 allegare planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 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, i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà esclusiva dell'esecutato, è situato nel Comune di Roncadelle (BS), in Via San Bernardino, 37 ed è così catastalmente identificato:

### **LOTTO UNICO**

#### **Bene 1: Appartamento**

Sez. Urb. NCT Foglio 12, Particella 42, Sub. 501

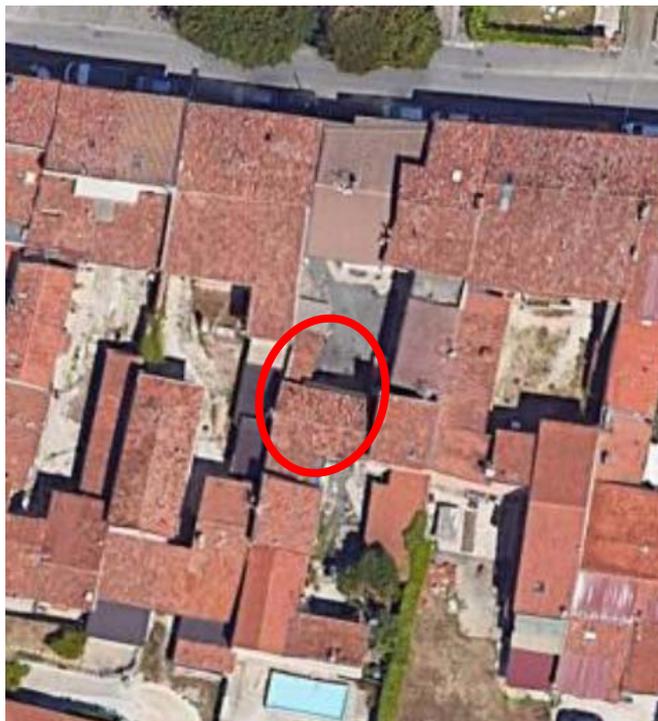
Categoria A/4 Classe 3 Consistenza: 4,5 vani Sup. Catastale totale: 81 Mq Rendita 169,66 €

#### **Confini catastali**

- Nord: Corte Comune, mapp. 42
- Sud: Mapp. 43
- Ovest: Mapp. 40 e 41
- Est: Mapp. 42

#### **Regolarità catastale:**

La scheda catastale che rappresenta l'appartamento posto a piano terra e a piano primo risulta conforme allo stato dei luoghi; si dichiara pertanto la regolarità catastale dell'unità immobiliare che risulta di proprietà esclusiva dell'esecutato e gode della comunione con altre unità di corte e androne.



*Estratto da Google Maps*

## **DESCRIZIONE:**

Roncadelle è un comune della Provincia di Brescia appartenente alla zona altimetrica denominata pianura ed è situato immediatamente a sud-ovest del capoluogo.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si trova in un edificio a corte di poche unità, con corte e androne in comune con altre proprietà, situato nel centro storico del paese; è rappresentata da una piccola porzione di fabbricato cielo terra ed è costituita da un appartamento trilocale posto su due piani fuori terra: piano terra e primo.

A piano terra si accede, direttamente dal cortile, ad un piccolo vano con destinazione di ripostiglio, al sottoscala e ad un vano residenziale catastalmente definito "pranzo" comunicante con disimpegno dotato di lavandino dal quale si accede al servizio igienico; dal cortile, a mezzo di scala e balcone esclusivi si accede al piano superiore dove si trovano due stanze, catastalmente definite "camere".

L'immobile risulta in pessimo stato di conservazione e sembra abbandonato da tempo: al momento del sopralluogo le porte erano aperte, all'interno dell'appartamento risultava accatastato materiale e oggetti di arredamento vari. Non risultavano attive le utenze e certamente gli impianti non risultano più a norma; una piccola porzione del soffitto del primo piano, all'interno di una delle camere, risultava collassata sul pavimento e non è stato possibile verificare dal sottotetto non praticabile, lo stato della copertura per evidenti problemi di sicurezza. Dalle fotografie si è però potuto constatare che il tetto presenta orditura in legno e manto in coppi: in alcuni punti sono stati inseriti elementi di rinforzo/sostegno della gronda. La situazione di precaria stabilità di alcune parti del fabbricato risulta anche dalla relazione del Custode Giudiziario in data 14/11/2023 - nella quale si riferisce che "... a seguito di sopralluogo da parte di un'impresa per la disamina delle problematiche di messa in sicurezza della copertura al fine di verificare interventi di puntellamento anche volti ad inibire l'accesso rischio crolli, si è constatata la necessità di puntellamento dei due solai di piano".

Pertanto, per quanto visionato e desumibile anche dalle allegato fotografie, si ritiene che si tratti di immobile da riqualificare con importanti interventi di ristrutturazione, poiché attualmente le condizioni non possono garantire l'abitabilità/agibilità dello stesso ai fini residenziali.

L'unità immobiliare periziata non fa parte di un edificio costituito in condominio.

## **B.2 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 presuntivi. 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 via 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.

### CRONISTORIA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è riportata nel NCEU alla Sezione Urbana NCT di Roncadelle (BS)- Foglio 12, Particella 42, Subalterno 501- originata da NCT Foglio 16 Particella 290 Subalterno 501, graffato con Particella 1469 Subalterno 501 - A/4, in base alla nota di FUSIONE del 01.03.2002 pratica n.83113 in atti dal 01.03.2002 FUSIONE (n. 3564.1/2002).

L'appartamento ha successivamente subito le seguenti variazioni catastali:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2003 pratica n. 65771 in atti dal 01/03/2003 Variazione di classamento (n.5577.1/2003);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 21/02/2007 pratica n. BS0064233 in atti dal 21/02/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 26877.1/2007);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

## **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 anteriormente 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 di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquistandone 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'opportunità alla procedura, relazioni immediatamente il Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### TITOLO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE

L'immobile in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato, allo stesso pervenuto in forza del seguente atto tra vivi:

- **compravendita da scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Mistretta Mario da Brescia (BS) in data 04/04/2002 rep. N. 74883 e trascritto il 02/05/2002 ai n.ri**

**18737/11632 da potere di Pellizzari Alessandro nato il 02/05/1972 a Brescia (BS) C.F. PLZLSN72E02B157Z**

## OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di perizia verte in stato di abbandono. Presso gli Uffici di Agenzia delle Entrate, non risultano registrati a nome dell'esecutato e relativamente all'immobile pignorato in oggetto, contratti di locazione, affitto o comodato.

### **D Esistenza di formalità, vincoli e 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 tutti 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 pubblica) o usi civili.

Indichi specificamente 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livello, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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 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 straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Si precisa che dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evincono le seguenti formalità:

**-IPOTECA VOLONTARIA, Iscrizione NN 9322/1780 del 08/03/2022**, nascente da ipoteca in rinnov.ne – ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Mistretta Mario con sede in Brescia (BS) in data 04/04/2002 rep. N. 74884

**Favore:** CREDITO BERGAMASCO SPA con sede in Bergamo (domicilio ipotecario eletto presso Banco BPM viale De Medici n.61, Roma)

**Contro:** OMISSIS

Importo: € 72.000,00 per capitale, importo totale € 144.000,00.

**-IPOTECA VOLONTARIA, rinnova l'iscrizione NN 18738/3984 del 02/05/2002**

**-TRASCRIZIONE NN 25454/17759 del 12/06/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Uff. Giud. Tribunale di Brescia con sede in Brescia (BS) in data 15/05/2023 rep. N. 3653/2023

**Favore:** BP MORTGAGES S.R.L. con sede in Milano (domicilio eletto presso l'Avv. Bozzoli Rossana, Via C. Battisti, Montichiari (BS))

**Contro:** OMISSIS

Stato delle repertorizzazioni al 27/06/2023 – come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale inserito nel fascicolo della procedura.

## CONDOMINIO

L'unità immobiliare non fa parte di un condominio.

## VINCOLI URBANISTICI

L'immobile non è sottoposto a vincoli storico-artistici o architettonici; i vincoli urbanistici sono quelli definiti dalle norme del PGT del comune di Roncadelle.

## E Regolarità edilizia e urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della relazione 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 da 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.

2) In caso di costruzioni realizzate o modificate in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione delle stesse 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 art. 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, con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 3263; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanza, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

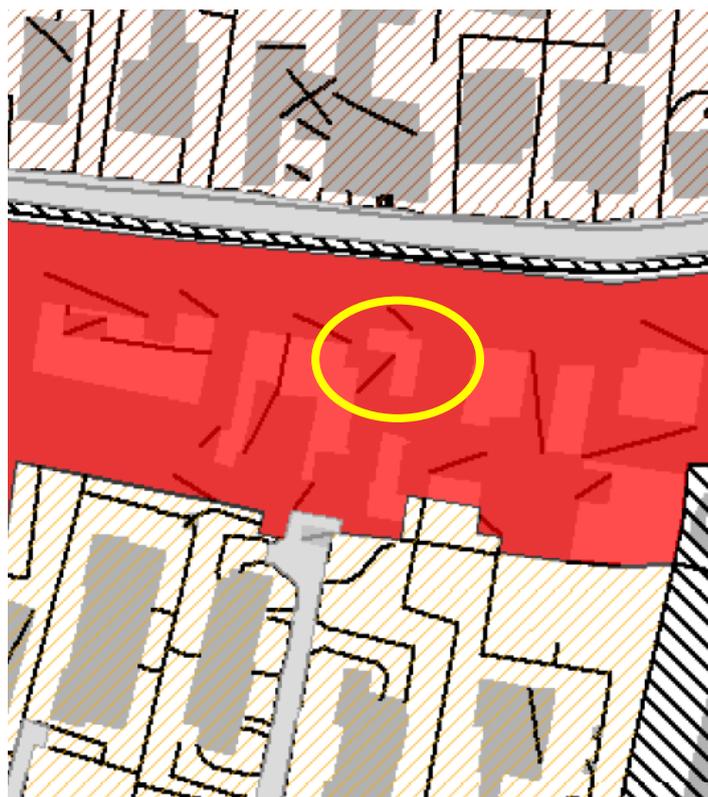
3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

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.

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 D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando 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 proporzione ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

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



**A - Nucleo storico di antica formazione**

#### ESTRATTO DAL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI RONCADELLE

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono inserite nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Roncadelle in “Zona A-Nucleo storico di antica formazione”.

L’ufficio Tecnico del Comune di Roncadelle, a seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi da parte dello scrivente perito in data 24/10/2023, ha comunicato la mancanza presso i propri archivi di pratiche edilizie relative al fabbricato ad eccezione di:

- Ordinanza contingibile ed urgente in materia sanitaria e di sgombero n. 03/631 prot. 16/01/2001, nella quale venivano prescritte opere al fine dell’adeguamento igienico e in materia di impianti; l’immobile veniva dichiarato inagibile fino all’esecuzione di quanto prescritto;
- in data 07/10/2002 il “tecnico incaricato per la visione delle opere di sistemazione come da Ordinanza Sindacale del 16/01/2001”, presentava richiesta di certificato di abitabilità a seguito degli interventi di manutenzione ordinaria dell’unità immobiliare, fornendo la documentazione richiesta (PED 2002- 00133).

La costruzione dell’immobile pare comunque poter essere datata antecedentemente al 1° settembre 1967.

#### **Regolarità edilizia e urbanistica:**

Non avendo ricevuto dall’ufficio tecnico comunale alcuna pratica edilizia, si riscontra solamente la conformità alla documentazione allegata all’istanza di agibilità datata 07/10/2002 (fotografie e scheda catastale).

Da una verifica presso il CENED, l’unità immobiliare non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

La verifica è stata espletata sulla base della documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e completezza dei dati messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume responsabilità per eventuali errori derivanti da documentazione incompleta, o non aggiornata.

## **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.
- 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo 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 invisibilità 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.

L'unità immobiliare oggetto di perizia costituisce lotto unico.

## **G**      **Valore del bene e costi**

- 1) Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come 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, relativa a:
  - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione della 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 l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indicazioni 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 di 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 praticata 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 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.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come: *“... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene inoltre definito come: *“... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo*

*un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

#### ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni. La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 1) “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate con l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 2) “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

#### STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

#### INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE” - APPARTAMENTO

- L’OMI dell’Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2023, riporta per gli immobili ad uso residenziale in Roncadelle in stato conservativo “normale”, un valore di compravendita in libero mercato variabile da 1.300,00 €/mq a 1.650,00 €/mq., ma non viene menzionato il caso in cui lo stato conservativo sia inferiore alla media di zona;

- il Borsino Immobiliare, attribuisce agli immobili ad uso residenziale in Roncadelle, in stato conservativo inferiore alla media di zona, un valore di compravendita in libero mercato variabile tra 1.069,00 €/mq e 1.349,00 €/mq.

#### INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita della zona di riferimento, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili, un valore di mercato ben lontano anche dai valori minimi di riferimento rispetto a quello desunto dalle fonti “indirette” e variabile tra 400,00 €/mq e 800,00 €/mq per le abitazioni.

L’immobile periziato verte però in pessime condizioni di conservazione e manutenzione - come risulta anche dalla relazione del Custode Giudiziario in data 14/11/2023 - nella quale si riferisce che, a seguito di sopralluogo da parte di un’impresa per la disamina delle problematiche di messa in sicurezza della copertura al fine di verificare interventi di puntellamento anche volti ad inibire l’accesso rischio crolli, si è constatata la necessità di puntellamento dei due solai di piano.

Pertanto, per effetto dello stato in cui l’unità immobiliare verte, si ritiene di poter attribuire il valore di 500,00 €/mq per l’appartamento tenuto debito conto dello stato di conservazione e della manutenzione, ma anche della sua posizione favorevole in quanto limitrofa alla città di Brescia.

#### RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza e il valore risultante dalla perizia qui esposta, in ogni caso, seppur rappresentando il mercato, non può essere garanzia del prezzo reale a cui avverrà la compravendita, poiché ampia è l’influenza dei fattori esterni che partecipano e di diverso genere sono le considerazioni alla base effettuate dall’ipotetico acquirente.

Si tratta di vecchio edificio che non ha subito interventi di manutenzione da molti anni e pertanto il deprezzamento rispetto ai listini di riferimento è significativo. Il valore dell'immobile è prevalentemente legato alla sua posizione, situato in una piccola corte nel centro di Roncadelle, alle porte della città di Brescia. L'unità residenziale è però priva di posto auto.

Da tenere in considerazione i necessari interventi di ristrutturazione che oggi presentano costi alti e la situazione attuale del mercato immobiliare, da poco in ripresa dopo anni di crisi economica prima e di pandemia poi.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, la posizione, considerato tutto quanto sopra descritto, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla valutazione degli immobili, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

### LOTTO UNICO

Consistenza: il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda, cioè l'area esterna di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, considerando per metà i muri confinanti e applicando coefficienti che ragguaolino le superfici lorde secondarie a quelle principali, ricavando le misure dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dai rilievi effettuati in loco durante il sopralluogo. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge e della quota delle parti di pertinenza comuni e la valutazione sotto esposta, per quanto relazionata alle misure, è da intendersi "a corpo".

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "Superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

### APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	SUPERFICIE netta (mq)	INDICE MERCANTILE (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<i>A-Superficie principale</i>			
Alloggio	64,04 mq	100%	64,04 mq
<i>B-Superfici secondarie</i>			
Balcone	5,50 mq	30%	1,650 mq
Ripostiglio esterno	5,00 mq	25%	1,250 mq
Sottoscala	1,26 mq	25%	0,315 mq
<b>TOTALE A+B</b>			<b>67,250 mq</b>

### Consistenza rilevata - APPARTAMENTO:

**Superficie dell'appartamento = 67,25 mq**

**Valore: 500,00 €/mq**

**Valore di stima dell'appartamento: € 33.625,00**

**Valore complessivo del bene in condizioni di libero mercato pari ad € 33.625,00 (comprensivo della quota delle parti comuni).**

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE**

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come: “...l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” riconducendo la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 10-20%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, con destinazione residenziale, sia il valore di mercato ribassato di circa 12%, in considerazione della posizione strategica di vicinanza alla città, ma delle consistenti opere di ristrutturazione a cui dovrà essere sottoposto.

**Valore complessivo dei beni in condizione di vendita forzata (valore a base d’asta LOTTO UNICO) pari ad € 30.000,00 (comprensivo della quota delle parti comuni).**

**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA**

Il Tecnico incaricato dichiara di non avere alcun interesse verso i beni oggetto d’incarico e di aver agito nel rispetto dell’etica e deontologia professionale. I fatti esposti nella perizia sono corretti al meglio delle sue conoscenze e le conclusioni raggiunte si riferiscono unicamente alle assunzioni fatte e con le condizioni descritte. Il richiedente è consapevole che la perizia di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al Tecnico incaricato in relazione all’esito di tale perizia nonché per le decisioni e/o valutazioni prese da chiunque sulla base della medesima relazione peritale. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Chiari, 27/11/2023



Il Perito estimatore  
Arch. Letizia Boifava

## **Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

Allegato 1: Rilievo fotografico

Allegato 2: Documentazione catastale:

Visura storica appartamento  
Estratto Mappa  
Scheda catastale

Allegato 3: Titoli autorizzativi (stralcio)

Allegato 4: Atto d'acquisto

Allegato 5: Certificato anagrafico