

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 364/2020 R.G.

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

### ANAGRAFICA

#### **CREDITORE PROCEDENTE:**

P. C. S. S.p.A. ...(OMISSIS)..., con sede legale in ...(OMISSIS)9..., C.F. e P.IVA: ...(OMISSIS)..., in qualità di mandataria dei R. S. S. S.r.l. ...(OMISSIS)..., con sede legale in ...(OMISSIS)..., P.IVA: ...(OMISSIS)..., legalmente rappresentata e difesa dagli avv.ti A. A. ...(OMISSIS)... e C. L. ...(OMISSIS)..., con studio in ...(OMISSIS)....

Pec: ...(OMISSIS)...

Pec: ...(OMISSIS)...

#### CONTRO

#### **DEBITORE ESECUTATO:**

E. S.r.l. ...(OMISSIS)..., in persona del suo legale rappresentante D. M. ...(OMISSIS)..., con sede in ...(OMISSIS)....

#### **CREDITRICE INTERVENUTA:**

A. d. E. - R. ...(OMISSIS)..., in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in Via ...(OMISSIS)..., C.F. e P.IVA ...(OMISSIS)..., domiciliata ai fini della presente c/o la sede/sportello di riscossione in ...(OMISSIS)....

PEC: ...(OMISSIS)...

**GIUDICE DELEGATO:** Dott.ssa Simonetta Bruno

#### **ESPERTO INCARICATO:**

Geom. Angelo Cretti, con studio tecnico in Civate Camuno (Bs), in Via Cuche n. 1, cell: 3462734145, e-mail: [angelo.cretti@gmail.com](mailto:angelo.cretti@gmail.com), PEC [angelo.cretti@geopec.it](mailto:angelo.cretti@geopec.it), iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 6291 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1822.



## DATE

Data di nomina dell'esperto: 30/09/2020

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 06/10/2020

Data della consegna del rapporto di valutazione: 25/11/2022

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 18/01/2023

## DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto unico composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)..., piano 1

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
...(OMISSIS)...	7	...(OMISSIS)...	...(OMISSIS)...	A/10	1	9 vani	190 m2	1.975,45 €
Ditta: E. Srl ...(OMISSIS)..., con sede in ...(OMISSIS)...								

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

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 220.000,00 (duecentoventimila/00)

(valore base d'asta)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

La commerciabilità del bene non presenta alcune criticità

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia  SI  NO

Conformità catastale  SI  NO

Conformità titolarità  SI  NO

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato  SI  NO vedi pag. 12

Spese condominiali arretrate  SI  NO

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  SI  NO vedi pag. 14

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  SI  NO vedi pag. 13



## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative  SI  NO

Condizioni limitative  SI  NO

## RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivata da concessione a garanzia di mutuo con atto pubblico del notaio D.A. L. R. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di C. B. – S. P. A. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)...;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivata da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di B. P. S.C. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)...
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di A. D. E.-R. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)...
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivata da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di R. S. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)...

## INDICE

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

## FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- |            |   |
|------------|---|
| 30/09/2020 | Nomina dell'esperto   |
| 06/10/2020 | Conferimento d'incarico di stima e giuramento   |
| 06/10/2020 | Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)          |
| 25/10/2020 | Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di ...(OMISSIS)...                    |
| 03/11/2020 | Visura camerale storica   |
| 09/12/2020 | Richiesta di accesso agli atti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tecnico               |
| 15/12/2020 | Richiesta tasse/imposte pregresse e correnti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tributi |
| 04/03/2021 | Ricerca del titolo di provenienza   |
| 22/04/2021 | Ritiro copie Uff. Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)...                               |
| 01/07/2022 | Verifica c/o Agenzia Entrate di eventuali contratti di affitto                        |
| 05/07/2022 | Indagini ipocatastali presso Conservatoria di ...(OMISSIS)...                         |



06/07/2022 Visura camerale storica aggiornata  
06/07/2022 Richiesta aggiornamento tasse/imposte pregresse e correnti Comune di ... (OMISSIS)... - uff. tributi  
28/09/2022 Verifiche presso l'amministratore di condominio  
10/10/2022 Convocazione da parte del Custode giudiziario per inizio operazioni peritali  
14/10/2022 Sopralluogo in sito  
17/11/2022 Ricevuto da Custode contratti di locazione co-working  
25/11/2022 Consegna della perizia tecnica di stima

## ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti; comprese quelle ritenute necessarie dall'esperto, eseguito il sopralluogo a seguito di comunicazione del Custode Giudiziario nominato dal G.O.T. presso l'immobile oggetto del pignoramento, ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari, è stato possibile redigere il rapporto di valutazione.

Riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, il CTU espone le seguenti conclusioni.

- A -

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

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

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

***2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).***

Dai documenti agli atti e da quanto acquisito, si è potuto verificare che il debitore è venuto in possesso dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di atto di compravendita, stipulato in data ... (OMISSIS)..., rogante Notaio L. R. D. ... (OMISSIS)... rep. n. ... (OMISSIS)..., registrato a ... (OMISSIS)... il ... (OMISSIS)... al n. ... (OMISSIS)..., serie 1T, 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.***

Essendo il debitore esecutato una persona giuridica si allega visura camerale storica.





### Stato di conservazione

- nuovo                     ristrutturato                     seminuovo                     usato  
 abbandonato                     rudere                     altro: \_\_\_\_\_

### Tipologia edilizia dei fabbricati

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

### Tipologia edilizia dell'unità immobiliare

- 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: ufficio

### Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato edificato nel ...(OMISSIS)... e ristrutturato nel ...(OMISSIS)...)

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione   | mista (muratura e cemento armato)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai                     | latero-cemento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura                 | piana   |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali      | murature intonacata e tinteggiata   |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni             |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità        | laterizio intonacate  |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni           | telaio in alluminio e doppio vetro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni           | portoncino d'ingresso blindato e porte scorrevoli in vetro  |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti  | piastrelle di ceramica  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | split a soffitto  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario        | scaldabagno elettrico   |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas            | caldaia condominiale  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico        | illuminazione sotto traccia   |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto climatizzazione  | split a soffitto  |
| <input checked="" type="checkbox"/> altri impianti            | impianto citofonico   |
| <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       | l'unità immobiliare oggetto di stima è compresa nella porzione del fabbricato sviluppata su due piani |



### Dimensione

- piccola
- media
- grande

### Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

### Caratteri domanda e offerta

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

### Filtering

- assente
- up
- down

### Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

### Mapa geografica - Inquadramento

...(OMISSIS)...

### Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

### Ubicazione

L'immobile è sito nel Comune di ...(OMISSIS)..., censito al Catasto Fabbricati: sez: ...(OMISSIS)..., foglio ...(OMISSIS)..., particella ...(OMISSIS)..., sub. ...(OMISSIS)..., cat. A/10.

In data 14/10/2022 alle ore 14,30, a seguito della convocazione del Custode Giudiziario dott. O. D. G. ...(OMISSIS)... e con il sig. D. M. ...(OMISSIS)..., in rappresentanza della società E. S.r.l. ...(OMISSIS)..., si è proceduto a rilevare graficamente e fotografare lo stato attuale del bene.

L'unità immobiliare, adibita ad uffici, è sita al piano primo del condominio denominato "... (OMISSIS) ..." di recente ristrutturazione. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal piano terra tramite una scala condominiale a più rampe. Il bene è composto da: una reception/sala d'attesa, tre vani adibiti ad ufficio, un vano adibito a sala conferenze, un antibagno e due bagni, di cui uno privato per il personale. Le pareti divisorie sono di tipo misto cartongesso/vetrato.



I locali hanno un'altezza utile di m. 3,05 calcolata all'intradosso del controsoffitto realizzato in cartongesso ove sono posti gli impianti di illuminazione e ventilazione meccanica con aerazione forzata dovuta alla mancanza di quella naturale.

### Confini (catastali)

- Nord                    particella ...(OMISSIS)...
- Ovest                    particella ...(OMISSIS)...
- Sud                    particella ...(OMISSIS)...
- Est                    particella ...(OMISSIS)...

### Consistenza

- rilievo:                     interno                     solo esterno
- diretto il loco
- desunto graficamente da:  planimetria catastale                     elaborato grafico depositato
- data del sopralluogo 14/10/2022

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: primo piano
  
- ascensore                     presente                     assente
  
- n. 2 servizio 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                     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

Manutenzione unità immobiliare  minimo  media  massimo

#### Classe energetica

classe desunta dall'APE:  A+  A  B  C  D  E  F  G  
 non desumibile o APE mancante

#### Inquinamento

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

Esposizione prevalente dell'immobile  minimo  medio  massimo

Luminosità dell'immobile  minimo  medio  massimo

Panoramicità dell'immobile  minimo  medio  massimo



Funzionalità dell'immobile                     minimo             medio             massimo  
Finiture dell'immobile                     minimo             medio             massimo

**2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.**

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, dato che l'immobile pignorato non riguarda terreni o aree libere, non è stato necessario acquisirlo.

Con lo scopo di meglio localizzare l'edificio si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa.

### **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 dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari, si evince quanto segue:

#### Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla CILA del ... (OMISSIS) ... non risultano difformità.



Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra l'elaborato grafico allegato alla CILA del ...(OMISSIS)... e lo stato dei luoghi non risultano difformità.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi non risultano difformità.

- 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.**

A seguito della domanda inviata via email all'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di locazione con validità di sei anni, con inizio dal ...(OMISSIS)... al ...(OMISSIS)....

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione posta al piano primo è occupata dalla società E. S.r.l. ...(OMISSIS)...che affitta con contratto di "co-working", di validità un anno, le "postazioni di lavoro arredate", senza la stipula di un contratto di locazione né un contratto di lavoro subordinato.

**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.**

Tenendo conto:

- dello stato dei luoghi;
- dell'ubicazione del bene;
- e, in special modo, dell'andamento attuale del mercato immobiliare,

il canone d'affitto annuo è stimato in € **18.000,00** al netto delle spese condominiali.



- 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 ipo-catastale 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 esistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di ...(OMISSIS)... e tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona **B5, "zona residenziale di completamento"** art. 56 delle NTA e in vincolo idraulico in quanto rientra nella fascia di rispetto "limite zona tutela dalle acque (150 m per i fiumi e 300 m per i laghi)".

In data 15/12/2020 il C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 05/07/2022 si chiedeva l'aggiornamento della situazione debitoria.

In data 19/08/2022 il responsabile inviava tramite email la situazione debitoria fiscale della società E. s.r.l. ...(OMISSIS)...



Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta colpita da:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivata da concessione a garanzia di mutuo con atto pubblico del notaio D.A. L. R. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di C. B. – S. P. A. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)...;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivata da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di B. P. S.C. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)....
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivata da ruolo e avviso di addebito esecutivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di A. D. E.-R. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)....
- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivata da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....  
Iscrizione contro del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. n. ...(OMISSIS)..., reg. part. n. ...(OMISSIS)..., a favore di R. S. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro E. S.R.L. ...(OMISSIS)....

**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.**

Essendo il bene oggetto di esecuzione compreso all'interno di un complesso condominiale, l'aggiudicatario dovrà rispettare le norme riportate nel Regolamento condominiale vigente.

**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.**

In data 27/19/2022 si chiedeva all'amministratore del condominio il regolamento condominiale, l'ammontare medio delle spese ordinarie e eventuali spese condominiali insolute dall'esecutata.

In data 29/09/2022 l'amministratore tramite email ha dichiarato che non vi sono insoluti a carico dell'esecutata ed ha trasmesso:

- bilancio consuntivo 01/05/2021 - 30/04/2022;
- bilancio preventivo 01/05/2022 - 30/04/2023
- 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.**

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato con Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di ...(OMISSIS)... in data ...(OMISSIS)..., pratica n. ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)....

Successivamente sono state presentate al Comune di ...(OMISSIS)...: DIA del ...(OMISSIS)..., DIA n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)..., DIA n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)... e DIA n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)....

In data ...(OMISSIS)... è stato rilasciato Permesso di Costruire con contributo per il recupero del complesso edilizio "... (OMISSIS) ...", Registro Permessi n. ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)..., cui sono seguite altre due DIA: la prima n. ...(OMISSIS)..., presentata il ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)... e la seconda n. ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)....

Inerente all'immobile oggetto di esecuzione in data ...(OMISSIS)... è stata inviata una Comunicazione per attività edilizia libera con prot. n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... per manutenzione straordinaria con dichiarazione di fine lavori del ...(OMISSIS)... prot. n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)....

Non essendo stata reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... copia della Certificazione energetica (codice Identificativo ...(OMISSIS)..., registrato il ...(OMISSIS)... e con validità fino al ...(OMISSIS)...), si allega copia fac-simile della stessa.

Tra gli atti edilizi non è stato reperito il certificato di agibilità dei lavori eseguito con CILA del ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)....



**2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;**

**dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.**

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

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

**nel caos di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

L'immobile oggetto di esecuzione è conforme alle normative edilizie/urbanistiche vigenti.

**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.**

Parte di quesito non pertinente al tipo di immobile trattato.

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

I lavori sono stati ultimati in data ...(OMISSIS)... come da dichiarazione di fine lavori del ...(OMISSIS)... prot. n. ...(OMISSIS)....

**- F -**

#### **Formazione dei lotti**

**1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.**

Il bene pignorato è da vendere come 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.**

L'immobile oggetto di stima è stato pignorato per l'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.**

L'immobile oggetto di stima è caratterizzato da un'unica natura edilizia.

**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 esistere vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie 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 stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.***

### **Analisi estimativa**

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

### **Metodo di stima**

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

### **Valore**

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all’attuale andamento del mercato immobiliare;
- all’ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per l’immobile oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell’accessibilità;
- delle attrezzature e degli appositi impianti presenti;
- della disposizione dei vani;
- dell’incidenza dei beni comuni non censibili

il valore dell’immobile si stima in **€ 1.400,00/mq.**

### **Calcolo superfici**

La superficie lorda dell’unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell’esecutato deriva dalle misure rilevate in loco e calcolata graficamente con autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore, fino ad una larghezza massima di 30 cm, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.



### **Superfici commerciali e valore**

Edificio residenziale: quota di proprietà: 100%

#### **Piano Primo**

locale commerciale 180,00 mq x 1.400,00 €/mq x 1,00\* = 252.000,00 €

\* coefficienti correttivi

Valore stimato **€ 252.000,00** (euro duecentocinquantaduemila-00)

### **CONCLUSIONI**

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

Cividate Camuno, lì 25/11/2022

Il consulente tecnico d'ufficio

**Geom. Angelo Cretti**

