

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Esecuzione Immobiliare n. 308/2023

Giudice delegato: dott. Gianluigi Canali

#### **ANAGRAFICA**

Creditore procedente: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Via Santa Brigida, 39 NAPOLI

C.F. 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Francesca Cristina Salvadori

Via Giuseppe Baretti n. 3 MILANO

C.F. SLVFNC82D48L736B

Tel. 0283424319

pec: [francescacrystina.salvadori@venezia.pecavvocati.it](mailto:francescacrystina.salvadori@venezia.pecavvocati.it)

Esecutati:

(omissis)

Via (omissis)

ADRO (BS)

C.F. (OMISSIS)

(omissis)

Via (omissis)

ADRO (BS)

C.F. (OMISSIS)

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a Adro

il 12 settembre 2023

(omissis) con la figlia

geom. Giacomo Begotti per ANPE (custode)

Esperto incaricato

ing. Sala Marco

Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)

C.F. SLAMRC75M29B157C

P.I. 02315400982

Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169

email [ing.sala.marco@gmail.com](mailto:ing.sala.marco@gmail.com)

pec [marco.sala2@ingpec.eu](mailto:marco.sala2@ingpec.eu)

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827

## **QUESITI**

Con udienza del 18 luglio 2023, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

### **– A –**

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (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.

### **– B –**

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili 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 e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

#### **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 delle 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 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.*

**- 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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).*
2. *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
3. *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..*

*Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

**- 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 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 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 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di carichi, livelli, 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, ecc.) 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 accettazione 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.*

**- 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 del 01 settembre 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 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 D.Lgs. 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.*

*in 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 i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

*Quantifichi, in ipotesi di accertate 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, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.*

- 3. 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. 06/06/01 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 integrazioni, e 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.*

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

**- 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 indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'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.*
- 3. Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

4. *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità 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 costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

**- G -**

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

1. *Determini preliminarmente 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. 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 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 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 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 misurazione 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.**

La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### **DATE**

Nomina dell'esperto	18 luglio 2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27 luglio 2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	15 settembre 2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	16 novembre 2023

## Indice

<b>0</b>	<b>ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>BENE UBICATO NEL COMUNE DI ADRO .....</b>	<b>11</b>
1.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	14
1.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
1.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE .....	17
1.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	23
1.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	27
1.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	29
1.7	ANALISI ESTIMATIVA .....	30
1.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA .....	31
<b>2</b>	<b>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA .....</b>	<b>32</b>
<b>3</b>	<b>ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>33</b>

## 0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

### Date delle Indagini esperite per la perizia dell'immobile sito a Adro

Il giorno 27 luglio 2023 ho richiesto all'Archivio di Stato l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione che mi è stato trasmesso il giorno 03 agosto 2022.

Il giorno 27 luglio 2023 ho contattato l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti di locazione che interessassero l'immobile pignorato che mi ha risposto il 04 agosto 2023 comunicandomi che da interrogazioni effettuate nella loro Banca Dati non risultano registrati contratti di comodato e/o locazione a capo agli esecutati.

Il giorno 28 luglio 2023 ho richiesto al Comune di Adro copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli esecutati che mi è stato consegnato il giorno 22 agosto 2023.

Il giorno 04 agosto 2023 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Adro per poter prendere visione le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato, documenti a cui ho potuto accedere il giorno 22 agosto 2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Adro presso cui mi sono recato.

Il giorno 12 settembre 2023 mi sono recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con il geom. Giacomo Begotti dell'ANPE (custode) alla presenza del sig. (omissis) con la figlia.

# 1 BENE UBICATO NEL COMUNE DI ADRO

## IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

### Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata a Adro (BS), in Via Provinciale n. 48/M, all'interno di una porzione di fabbricato che forma una palazzina a sé stante.

Detta palazzina nel complesso è composta da n. 3 unità immobiliari dislocate su tre piani fuori terra. Al piano terra vi è una pizzeria, mentre ai piani superiori vi sono due alloggi, uno per piano.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento consiste in un alloggio a piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due disimpegni e un ripostiglio, illuminato indirettamente dalla camera attigua per il tramite di un sopraluce collocato nella parete divisoria.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è installata in cucina.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro singolo con scuri ad anta o a tapparella.

La scheda catastale individua anche un "cortile-parcheggio comune" a piano terra e un "vialetto con servitù d'accesso" (ALLEGATO H).

**Come segnalato più avanti, l'immobile presenta diversi aspetti da sanare dal punto di vista urbanistico e catastale.**

L'unità immobiliare non è occupata e il custode giudiziario, ultimato il sopralluogo del 12 settembre 2023, ha apposto il sigillo al portoncino di ingresso.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'allegato D, all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.

### Confini

NORD: fg. 11 mapp. 94 (altra proprietà)  
EST: vicolo  
SUD: fg. 11 mapp. 97 (corte comune)  
OVEST: fg. 11 mapp. 69 (altra proprietà)

### Ubicazione

Via Provinciale n. 48/M, ADRO

Identificativi catastali	<u>Abitazione</u> SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4 Via Provinciale n. 50, piano 1, cat. A/2, classe 5, consistenza vani 5.5 Superficie catastale totale 146 mq Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq rendita € 454,48
Quota di proprietà	1/2 di piena proprietà di (omissis) 1/2 di piena proprietà di (omissis) La ricerca presso il Comune di Adro ha permesso di reperire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (ALLEGATO C).
Diritto di proprietà	<u>Atto di compravendita</u> del notaio Durante Francesco del 02 febbraio 2005, repertorio 55866/27961 e trascritto a Brescia il 08 febbraio 2005 al numero di registro generale 6615 e numero di registro particolare 4204 (ALLEGATO B).
Divisibilità dell'immobile	Non si ritiene divisibile l'immobile.

#### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi nel seguito
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi nel seguito
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi nel seguito

**FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi nel seguito

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi nel seguito

Vincoli urbanistici, ambientali,  
paesaggistici  No  Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi,  
gravami  No  Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Adro SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4	135,00	€ 137'800,00
<b>TOTALE</b>	135,00	<b>€ 137'800,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Adro SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4	135,00	€ 89'570,00
<b>TOTALE</b>	135,00	<b>€ 89'570,00</b>

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## **BENI UBICATI NEL COMUNE DI ADRO**

### **1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI**

#### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

##### **Localizzazione**

<input type="checkbox"/> Provincia	BRESCIA
<input type="checkbox"/> Comune	ADRO
<input type="checkbox"/> Frazione	/
<input type="checkbox"/> Località	/
<input type="checkbox"/> Quartiere	/
<input type="checkbox"/> Via/Piazza	Via Provinciale
<input type="checkbox"/> Civico n.	48/M

##### **Zona PGT**

NAF - Nucleo di antica formazione  
(ALLEGATO E)

##### **Mappa geografica**



<input type="checkbox"/> <b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	NAF - Nucleo di antica formazione (ALLEGATO E)
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia immobiliare</b>	alloggio a piano primo
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia dei fabbricati</b>	piccola palazzina
<input type="checkbox"/> <b>Tipologia edilizia unità immobiliare</b>	alloggio a piano primo
<input type="checkbox"/> <b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	edificio muratura e c.a.
<input type="checkbox"/> <b>Dimensione</b>	superficie commerciale mq 135,00
<input type="checkbox"/> <b>Caratteri domanda e offerta</b>	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> <b>Forma di mercato</b>	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> <b>Filtering</b>	down
<input type="checkbox"/> <b>Fase del mercato immobiliare</b>	recessione
<input type="checkbox"/> <b>Altro</b>	/

## **1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **DATO IMMOBILIARE**

#### **Consistenza**

- Rilievo  Interno ed esterno
  - Solo esterno
  - Diretto in loco
  - Data del sopralluogo 12 settembre 2023
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

#### **Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



## 1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

#### Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

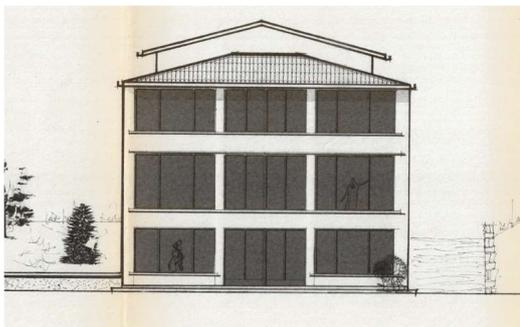
#### Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Adro (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Adro e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Adro, con verbale 23 del 07 marzo 1972, autorizzava il completamento del fabbricato preesistente secondo i due disegni di progetto che riportano il timbro di approvazione della Commissione Edilizia. Tali disegni prevedevano un edificio diverso da quello realizzato.
2. L'edificio autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di tre piani fuori terra con n. 3 locali "adibiti ad esposizione", uno per ogni piano.
3. I prospetti autorizzati sono diversi da quanto realizzato:
  - Il prospetto SUD OVEST presenta finestre più piccole rispetto a quelle autorizzate e un balcone a piano secondo non presente nel progetto autorizzato.

Autorizzato

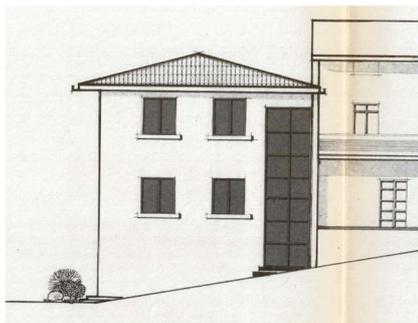


Realizzato



- Il prospetto SUD EST presenta finestre diverse rispetto a quelle autorizzate; non è stato neanche realizzato il grosso serramento del vano scala.

Autorizzato

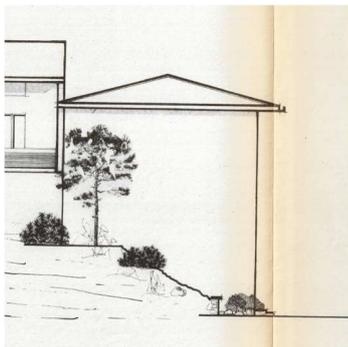


Realizzato



- Il prospetto NORD OVEST era privo di finestre nel progetto autorizzato, mentre nella realtà sono presenti delle finestre, che tra l'altro si affacciano su un fondo di altra proprietà.

Autorizzato

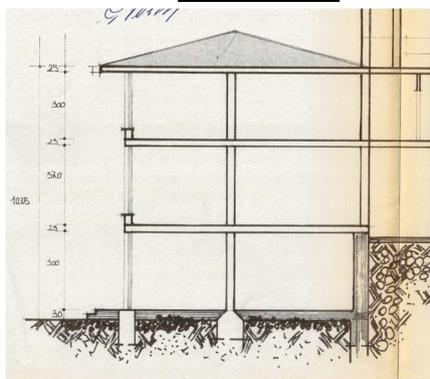


Realizzato



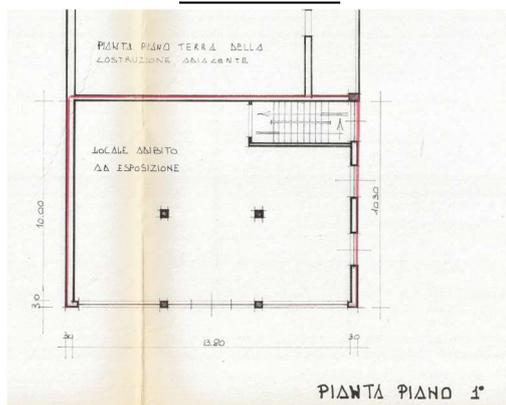
- 4. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta un'altezza interna di 3.17 m, ma il progetto autorizzato prevedeva una altezza interna pari a 3.70 m.

Autorizzato

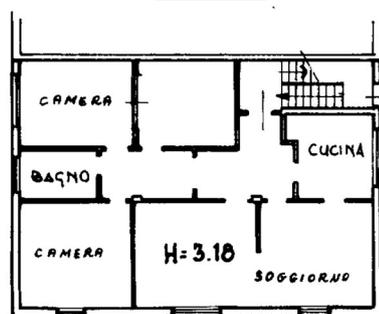


- 5. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta una suddivisione interna diversa da quanto autorizzato e accatastato.

Autorizzato



Catasto



-PIANO PRIMO-

- 6. **L'immobile è privo del certificato di agibilità.**

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

### **Elenco della documentazione visionata**

Il Comune di Adro ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- Licenza di Costruzione Pratica Edilizia n. 294 del 28 luglio 1964 per “Costruzione Fabbricato”.
- Licenza di Costruzione Registro Costruzioni n. 284 del 16 marzo 1972 per “Completamento Fabbricato”.
- Concessione Edilizia n. 41/80 prot. 00933 del 19 marzo 1980 per “Posa Insegna Luminosa”.

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI ADRO
- Data verifica urbanistica 22 agosto 2023

### **Situazione urbanistica**

- Strumento urbanistico PGT
- Convenzione Urbanistica /
- Cessioni diritti edificatori /

### **Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)**

- Vincoli urbanistici NAF - Nucleo di antica formazione
- Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- Vincoli paesaggistici vedere PGT

### **Altro - OSSERVAZIONI**

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

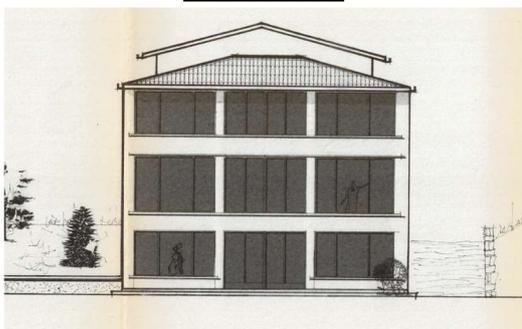
I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 25'000,00

### Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Adro (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H). Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Adro e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Adro, con verbale 23 del 07 marzo 1972, autorizzava il completamento del fabbricato preesistente secondo i due disegni di progetto che riportano il timbro di approvazione della Commissione Edilizia. Tali disegni prevedevano un edificio diverso da quello realizzato.
2. L'edificio autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di tre piani fuori terra con n. 3 locali "adibiti ad esposizione", uno per ogni piano.
3. I prospetti autorizzati sono diversi da quanto realizzato:
  - Il prospetto SUD OVEST presenta finestre più piccole rispetto a quelle autorizzate e un balcone a piano secondo non presente nel progetto autorizzato.

Autorizzato

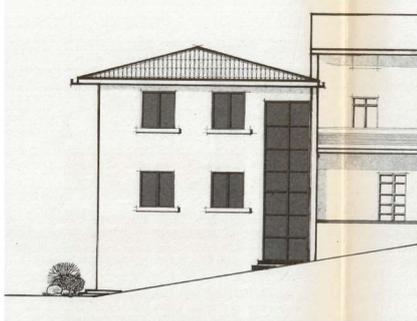


Realizzato



- Il prospetto SUD EST presenta finestre diverse rispetto a quelle autorizzate; non è stato neanche realizzato il grosso serramento del vano scala.

Autorizzato

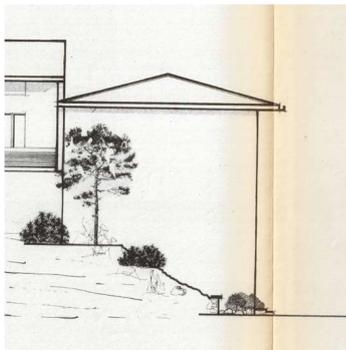


Realizzato



- Il prospetto NORD OVEST era privo di finestre nel progetto autorizzato, mentre nella realtà sono presenti delle finestre, che tra l'altro si affacciano su un fondo di altra proprietà.

Autorizzato

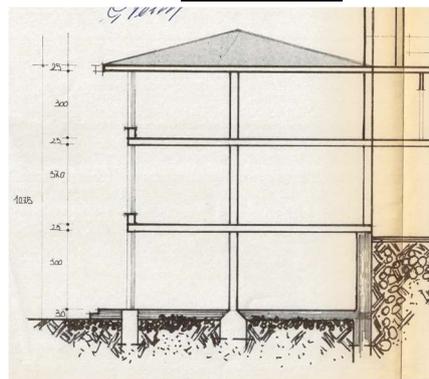


Realizzato



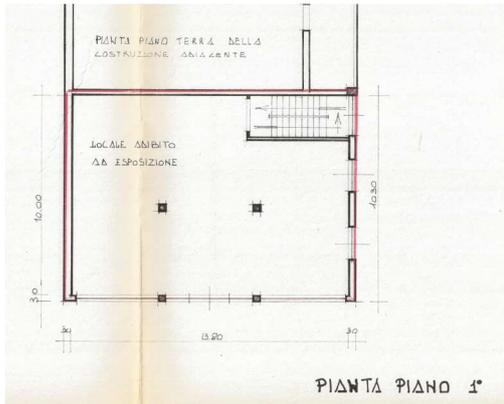
4. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta un'altezza interna di 3.17 m, ma il progetto autorizzato prevedeva una altezza interna pari a 3.70 m.

Autorizzato

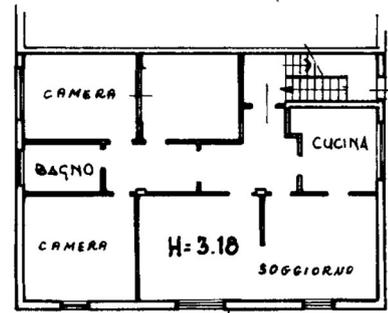


5. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta una suddivisione interna diversa da quanto autorizzato e accatastato.

Autorizzato



Catasto



PIANO PRIMO

6. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

## **1.4 RISPONDEZZA CATASTALE**

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4

Via Provinciale n. 50, piano 1,

cat. A/2, classe 5,

consistenza vani 5.5

Superficie catastale totale 146 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq

rendita € 454,48

### **Elenco documentazione visionata**

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale

12 settembre 2023

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della sola pratica catastale: € 3'000,00.

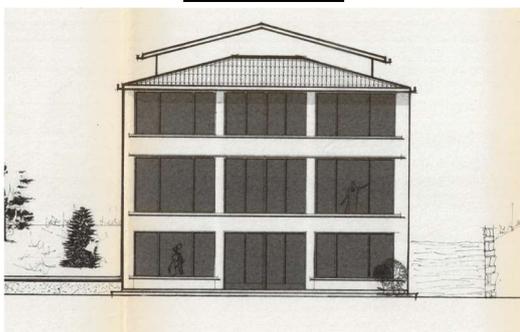
### **Note:**

#### **Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto**

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Adro (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H). Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Adro e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. Il Comune di Adro, con verbale 23 del 07 marzo 1972, autorizzava il completamento del fabbricato preesistente secondo i due disegni di progetto che riportano il timbro di approvazione della Commissione Edilizia. Tali disegni prevedevano un edificio diverso da quello realizzato.
2. L'edificio autorizzato prevedeva la realizzazione di un fabbricato di tre piani fuori terra con n. 3 locali "adibiti ad esposizione", uno per ogni piano.
3. I prospetti autorizzati sono diversi da quanto realizzato:
  - Il prospetto SUD OVEST presenta finestre più piccole rispetto a quelle autorizzate e un balcone a piano secondo non presente nel progetto autorizzato.

Autorizzato

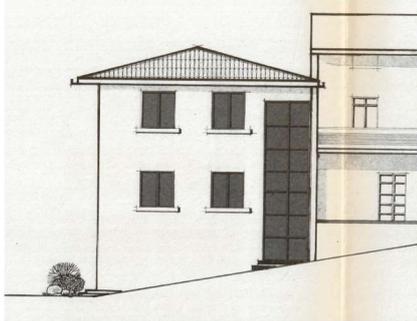


Realizzato



- Il prospetto SUD EST presenta finestre diverse rispetto a quelle autorizzate; non è stato neanche realizzato il grosso serramento del vano scala.

Autorizzato

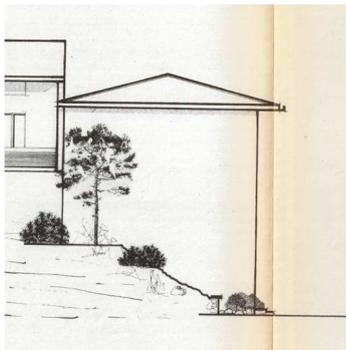


Realizzato



- Il prospetto NORD OVEST era privo di finestre nel progetto autorizzato, mentre nella realtà sono presenti delle finestre, che tra l'altro si affacciano su un fondo di altra proprietà.

Autorizzato

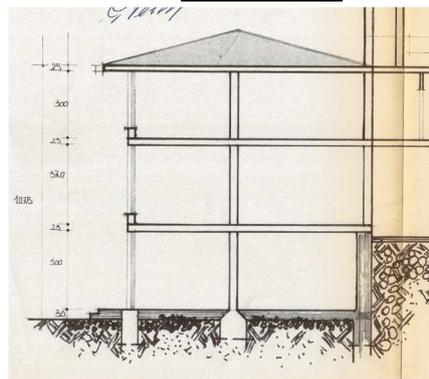


Realizzato



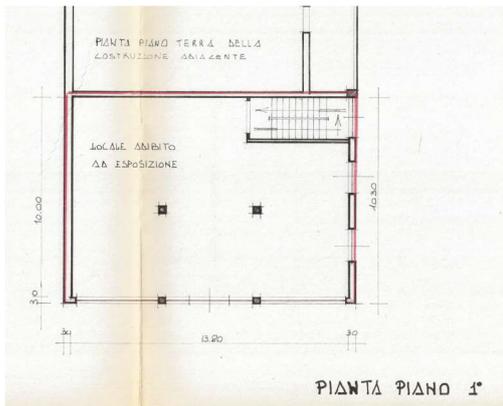
4. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta un'altezza interna di 3.17 m, ma il progetto autorizzato prevedeva una altezza interna pari a 3.70 m.

Autorizzato

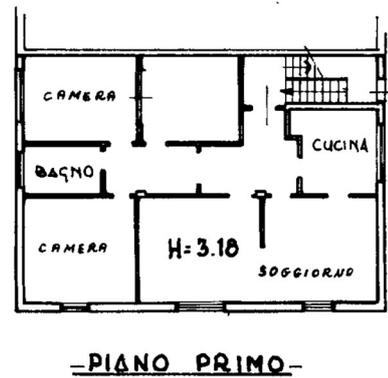


5. L'unità immobiliare a piano primo oggetto dell'esecuzione presenta una suddivisione interna diversa da quanto autorizzato e accatastato.

Autorizzato



Catasto



6. L'immobile è privo del certificato di agibilità.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

## 1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### **Inquadramento della titolarità**

(omissis) e (omissis) sono proprietari dei beni oggetto di esecuzione (ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

### **Titolo di provenienza**

Atto di compravendita del notaio Durante Francesco del 02 febbraio 2005, repertorio 55866/27961 e trascritto a Brescia il 08 febbraio 2005 al numero di registro generale 6615 e numero di registro particolare 4204 (ALLEGATO B).

### **Quota di proprietà**

1/2 di piena proprietà di (omissis)  
1/2 di piena proprietà di (omissis)  
La ricerca presso il Comune di Adro ha permesso di reperire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (ALLEGATO C).

### Condizioni limitanti

**X** Vincoli

Vedere in seguito

**X** Oneri

Vedere in seguito

**X** Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Durante Francesco del 02 febbraio 2005 repertorio n. 55867/27962 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 08 febbraio 2005 al numero generale 6616 e al numero particolare 1338 a favore di Banca Carige S.p.A. con sede in Genova C.F. 03285880104, domicilio ipotecario eletto in Genova Via Cassa di Risparmio 15, per capitale di € 89000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 178000,00, durata 25 anni, a carico degli esecutati sull'immobile riportato al NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 97 sub. 4 del comune di Adro (BS) oggetto della procedura;
- b) Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Corte di Appello di Brescia del 29 maggio 2023 repertorio n. 4480 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 07 luglio 2023 al numero generale 30459 e al numero particolare 21285 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede a NAPOLI, C.F. 05828330638, a carico degli esecutati sull'immobile riportato al NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 97 sub. 4 del comune di Adro (BS) oggetto della procedura.

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

- Libero /
- Occupato /
- Tipo di contratto /
- €/anno /
- Rata /
- Durata in anni /
- Scadenza contratto /
- Estremi registrazione /

**1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

## 1.7 ANALISI ESTIMATIVA

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
  - Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di comparazione diretta
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  
- Finanziario
  - Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
  
- dei costi

## 1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Abitazione

SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4

Via Provinciale n. 50, piano 1,

cat. A/2, classe 5,

consistenza vani 5.5

Superficie catastale totale 146 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 146 mq

rendita € 454,48

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Adro SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4	135,00	€ 137'800,00
<b>TOTALE</b>	<b>135,00</b>	<b>€ 137'800,00</b>

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Adro SEZ. NCT, Fg. 11, mapp.le 97, sub. 4	135,00	€ 89'570,00
<b>TOTALE</b>	<b>135,00</b>	<b>€ 89'570,00</b>

### Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 530,00 mensili.

### Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

## 2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ha ispezionato di persona la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma \_\_\_\_\_

Data rapporto valutazione: 15 settembre 2023

### **3 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ADRO**

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale.
- ALLEGATO B: Atto di Compravendita Notaio Durante.
- ALLEGATO C: Estratto per Riassunto Atto di Matrimonio.
- ALLEGATO D: Pratiche Edilizie.
- ALLEGATO E: Estratti PGT.
- ALLEGATO F: Estratto mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Schede Catastali.
- ALLEGATO I: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.