

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n ° 285 / 2020

Magistrato: Dottor FRANCHIONI STEFANO

PERIZIA TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE:

GUBER BANCA S.P.A., in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, Dottor Bertini Gianluigi, recante sede legale in **BRESCIA (BS)**, Via **CORFU'** n ° **102**, C.F. e Partita I.V.A. n ° **03140600176**, iscritta al n ° **8074** nell' Albo delle Banche tenuto presso la Banca D' Italia ai sensi dell' Articolo 13 del TUB, nella qualità di procuratrice di GAIA SPV S.R.L., Società uni personale costituita ai sensi dell' Articolo 3 (Società per Cartolarizzazione dei crediti) Legge n ° 130/99, recante sede legale in MILANO (MI), Via SAN PROSPERO n ° 4, iscritta al registro delle Imprese di Milano Monza - Brianza (MI), nonché iscritta nell' elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca D' Italia n ° 355362, in virtù della procura per atto Notaio Luigi Cecala in Milano (MI), repertorio n ° 42894 Raccolta n ° 13302 Del 13-03-2019, legalmente rappresentata e difesa dall' Avvocato ..omissis.. del Foro di ..omissis.. , con studio professionale sito in comune di ..omissis.. , C.F. ..omissis.. , indirizzo Pec: ..omissis.. .

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

..omissis.. , nata a ..omissis.. il ..omissis.. C.F. ..omissis.. , residente in ..omissis.. presso Via ..omissis.. .



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

ESPERTO INCARICATO:

DAMIOLI Geometra GIACOMO nato a **LOVERE (BG)** il **10-01-1985** , residente in **CIVIDATE CAMUNO (BS)**, presso Via **DON GIAMBATTISTA GUADAGNINI n ° 7** , recante studio tecnico in **CIVIDATE CAMUNO (BS)**, presso Piazzetta **BERTOLASSI MARCO n ° 6** , C.F. **DML GCM 85A10 E704Z** - P. IVA **02 962 840 985**

Tel. **0364 - 340149** ___Cell. **348 - 3229633**

e-mail: geometradamoli@alice.it PEC: giacomo.damioli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **BRESCIA** al n ° **5736**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **BRESCIA** al n ° **384** cat. **VII ^ INDUSTRIALE SUB**

DATE IN ORDINE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Data di nomina dell'esperto: ..omissis..

Data dell'udienza d'incarico e giuramento telematico: ..omissis..

Data originale per la consegna del rapporto di valutazione: ..omissis..

Data originale dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ..omissis..

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: ..omissis..

Data in capo alla concessione di proroga per il deposito della relazione peritale (Giorni 90): ..omissis..

Data prorogata per la consegna del rapporto di valutazione: ..omissis..

Data prorogata dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ..omissis..

Data di rinvio del' udienza per la determinazione della modalità di vendita al 24-08-2021: ..omissis..

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: ..omissis..

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: ..omissis..



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

DATI GENERALI DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Capo I

Unità immobiliare censita ed a destinazione di **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di ..omissis..:

Catasto : ..omissis..

Comune : ..omissis..

Sezione : ..omissis..

Foglio : ..omissis..

Particella : ..omissis..

Subalterno : ..omissis..

Categoria : ..omissis.. Classe : ..omissis.. Consistenza : ..omissis.. Rendita : ..omissis..

Valore di mercato stimato: **€ 125.000,00** _____ Valore di realizzo **€ 106.250,00**

Quote di proprietà:

1/1 NUDA PROPRIETA' ..omissis..

1/1 USUFRUTTO ..omissis..

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari: **Nulla da Segnalare**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

Capo II

Unità immobiliare censita ed a destinazione **IN CORSO DI COSTRUZIONE (F3)**

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto : ..omissis..

Comune : ..omissis..

Sezione : ..omissis..

Foglio : ..omissis..

Particella : ..omissis..

Subalterno : ..omissis..

Categoria : ..omissis.. Classe : ..omissis.. Consistenza : ..omissis.. Rendita : ..omissis..

Valore di mercato stimato: **€ 34.800,00** _____ Valore di realizzo **€ 29.580,00**

Quote di proprietà:

2/6 NUDA PROPRIETA' ..omissis..

4/6 PROPRIETA' ..omissis..

2/6 USUFRUTTO ..omissis..

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari: **Nulla da Segnalare**



RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSO:

Con decreto del Cancelliere Dottore Davide Franco Sacco dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datato ..omissis.. e trasmesso mezzo P.E.C. in data ..omissis.. , il sottoscritto Damioli Geometra Giacomo, nato a Lovere (BG) il 10-01-1985 , libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5736 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384 cat. VII ^ INDUSTRIALE SUB , residente in Civate Camuno (BS), in Via Don Giambattista Guadagnini n ° 7, e recante studio tecnico in Civate Camuno (BS), in Piazzetta Marco Bertolassi n ° 6 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava l'incarico nell'udienza del ..omissis.. , mediante giuramento telematico causa restrizioni presso la Pandemia da Covid-19, e si impegnava a rispondere , mediante relazione scritta , al quesito proposto entro il termine fissato dei 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ovvero entro il ..omissis...

Lo scrivente C.T.U. regolava le convocazioni mezzo P.E.C. alle parti oggetto di causa in data ..omissis.. (Vedi allegato 1) e altresì espletava la medesima eventualità , mezzo raccomandata A/R, in data ..omissis... (Vedi allegato 1).

Il primo tentativo d' accesso dello scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato, si finalizzava in data ..omissis.., preventivamente programmato per il ..omissis.., senza esito alcuno, come da verbale redatto dal custode nominato presso la procedura (Vedi allegato 2) .

Un secondo tentativo d' accesso veniva programmato per il giorno ..omissis.., successivamente posticipato al ..omissis.. e definitivamente annullato causa positività al Covid-19, da parte di un occupante le unità oggetto di esecuzione immobiliare.

Il secondo tentativo d' accesso dello scrivente, unitamente al custode giudiziario nominato si finalizzava positivamente in data ..omissis.. come da comunicazione trasmessa dal custode stesso alle parti ed al C.T.U. nominato presso la procedura (Vedi allegato 2) .



L' accesso ai luoghi, da parte dello scrivente C.T.U., avveniva in data ..omissis.., , in questa sede lo scrivente C.T.U. si adoperava alla completa rilevazione del bene, nonché alla rappresentazione dello stesso mezzo allegato fotografico.

Tutto ciò premesso, analizzato le modalità che hanno permesso allo scrivente di accedere ai luoghi di causa nonché di poter finalizzare l' incarico assegnato, altresì riportato il decreto d' incarico del ..omissis.., si segnala come lo stesso abbia proceduto alla evasione di quanto posto presso il quesito di cui all'art. 173 bis.

RISPOSTA AL QUESITO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC

Lo scrivente C.T.U. :

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore della debitrice ; Atto Notaio ..omissis.. , registrato a ..omissis.. in data ..omissis.. , trascritto a ..omissis.. in data ..omissis.. al Registro Generale numero ..omissis.. e Registro Particolare numero ..omissis.., nonché i relativi allegati al titolo, quali Planimetrie catastali sottoscritte dalle parti. (Vedi allegato 5) .
- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore della debitrice ; Atto Notaio ..omissis.. , registrato a ..omissis.. , trascritto a ..omissis.. in data ..omissis.., nonché i relativi allegati al titolo, quali Planimetrie catastali sottoscritte dalle parti. (Vedi allegato 5) .
- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore della debitrice ; Atto Notaio ..omissis.. , registrato a ..omissis.. , trascritto a ..omissis.. in data ..omissis... (Vedi allegato 5) .
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di ..omissis.., copia delle visure ipotecarie con annotazioni aggiornate al 17-08-2021. (Vedi allegato 8) .
- Ha acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di ..omissis.., il certificato di residenza in capo alla Signora ..omissis... (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di ..omissis.., il certificato di stato civile in capo Signora ..omissis... (Vedi allegato 4) .



- Ha acquisito copia dell'atto di separazione dei beni, segnalato presso il certificato di stato civile rilasciato dal comune di ..omissis.. (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di ..omissis.. (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di ..omissis.. la documentazione catastale in capo alle unità immobiliari di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del 17-08-2021. (Vedi allegato 6) .
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.., la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell'immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione (Vedi allegato 7) .
- Ha acquisito presso l'ufficio tributi del comune di ..omissis.., la certificazione attestante la regolarità tributaria e contributiva presso imposte comunali, relative agli immobili oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.., la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d'archivio del comune di ..omissis... Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio a far data del 08-07-2021. (Vedi allegato 9) .
- Ha acquisito in data ..omissis.. le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio (Vedi allegato 10) .

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In date ..omissis.. mezzo P.E.C. , lo scrivente C.T.U. , convocava il legale della parte creditrice , Dottor ..omissis.. nonché il custode giudiziale; altresì in date ..omissis.., finalizzava le medesime convocazioni mezzo A.R. inoltrando la stesse alla parte debitrice al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali per il giorno ..omissis.. , presso il comune di ..omissis... (Vedi allegato 1).

Per completezza e trasparenza si segnala come la parte esecutata abbia sempre provveduto al ritiro delle Raccomandate A / R trasmesse dal sottoscritto. (Vedi allegato 1).



Il giorno ..omissis.. alla sola presenza del custode giudiziario e della parte esecutata è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio.

Durante le operazioni peritali, si è proceduto a ispezionare e fotografare i luoghi, rilevare la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso della unità immobiliari oggetto di stima al fine di determinarne il valore. (Vedi allegati 10-11) .

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di ..omissis.. , risulta essere compreso in zona "T.U.C.R2_Ambiti Residenziali Consolidati ad alta densità". (Vedi allegato 7) .

L'immobile oggetto di stima, sito in Via ..omissis.., è posizionato presso la frazione / Località ..omissis... Al fine della localizzazione si segnala il comune di ..omissis.. sia raggiungibile ..omissis..

Consistenza

Lo scrivente C.T.U. , sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto la planimetria raffigurante i locali costituenti le unità immobiliari (Vedi allegato 11) .

Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente censite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ..omissis.. - Territorio, come segue: (Vedi allegato 6) .

Capo I

Unità immobiliare censita ed a destinazione di ABITAZIONE

Immobile sito nel Comune di ..omissis..:

Catasto : ..omissis..

Comune : ..omissis..

Sezione : ..omissis..

Foglio : ..omissis..

Particella : ..omissis..

Subalterno : ..omissis..

Categoria : ..omissis.. Classe : ..omissis.. Consistenza : ..omissis.. Rendita : ..omissis..

Quote di proprietà:



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

1/1 NUDA PROPRIETA' Signora ..omissis..

1/1 USUFRUTTO Signora ..omissis..

Capo II

Unità immobiliare censita ed a destinazione IN CORSO DI COSTRUZIONE (F3)

Immobile sito nel Comune di ..omissis..:

Catasto : ..omissis..

Comune : ..omissis..

Sezione : ..omissis..

Foglio : ..omissis..

Particella : ..omissis..

Subalterno : ..omissis..

Categoria : ..omissis.. Classe : ..omissis.. Consistenza : ..omissis.. Rendita : ..omissis..

Quote di proprietà:

2/6 NUDA PROPRIETA' Signora ..omissis..

4/6 PROPRIETA' Signora ..omissis..

2/6 USUFRUTTO Signora ..omissis..

Le unità censite al comune di ..omissis.. presso il foglio ..omissis.. particella ..omissis.. subalterni ..omissis.. , identificano in maniera univoca una unità immobiliare a destinazione abitativa con piccolo cortile di pertinenza . Per quanto concerne il Subalterno ..omissis.. , trattasi di Abitazione al Piano Terra, già regolarmente censita presso la destinazione d' uso riscontrata. Per quanto concerne invece il subalterno ..omissis.. , quest' ultima, pur identificando parte dell' Abitazione oggetto d' analisi, risulta erroneamente censita catastalmente presso la categoria F/3, ovvero in corso di costruzione, specifica fittizia e transitoria. Lo scrivente , a livello descrittivo, analizza le due unità catastali come unico compendio di fatto trattandosi di un unica unità immobiliare ad uso abitativo, utilizzata in maniera non promiscua e costituente di fatto un compendio autonomo e non frazionato come presso le risultanze catastali. L' Appartamento di cui ai subalterni ..omissis.. identifica una unità immobiliare sita al piano terra presso una palazzina recante n ° 3



Piani fuori terra e un piano a natura seminterrato, preso atto della presenza della strada d' accesso al compendio (..omissis..), di natura a "mezza costa". A livello di destinazioni d' uso dei locali, costituenti le unità immobiliari troviamo: Una Cucina, un Soggiorno, n ° 3 Camere, una stanza di servizio, n ° 2 Bagni / Lavanderia, n ° 2 Disimpegni di distribuzione degli spazi. La fruibilità all' appartamento, come detto costituito da n ° 2 identificativi catastali, è garantita presso un accesso autonomo da cortile esclusivo e di stretta pertinenza del compendio. Altresì si segnala la presenza di n ° 2 Balconi d' affaccio accessori ai locali. A livello strutturale e di conformazione, nonché di caratterizzazione edilizia, il fabbricato è il classico immobile in muratura e Cemento Armato risalente agli anni 60. L' immobile , a livello generale, non presenta evidenti problemi di natura strutturale e/o statica , altresì , nonostante la contestualizzazione storica del compendio, non si necessitano interventi,"pesanti" di manutenzione straordinaria, ovvero lo scrivente segnala un buono stato di conservazione del compendio. Lo scrivente riscontra e segnala per completezza e trasparenza, dei problemi di umidità in taluni locali, certamente derivanti da isolamenti e impermeabilizzazioni non realizzate in maniera conforme ai piani superiori e/o sulle facciate di stretta competenza comune. Tali problematiche non determinano, allo stato attuale, gravi danni o deprezzamento sensibile del compendio, ma recano chiaramente del disagio agli occupanti. Per quanto concerne lo stato di conservazione interno, lo scrivente segnalo la stesso come mediocre. Nello specifico gli infissi interni e di chiusura esterni avrebbero la necessità di opere di manutenzione ordinaria, al fine ultimo di rendere gli stessi conformi e aderenti al grado di qualità tecnica d' origine.

Finiture

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nelle unità immobiliari , suddividendole per specifico locale. Le descrizioni delle finiture comprendono sia i locali del Subalterno ..omissis.. che del Subalterno ..omissis...

Si segnala l'assenza di ascensore d'accesso ai piani.

1. Locale Cucina

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Parquet e Ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica presso la sezione della cottura;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Impianto Idraulico regolarmente presente e funzionante e collegamento alla fognatura;



- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

2. Locale Soggiorno

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Parquet;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

3. Locale Camera - A - e Stanza

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Parquet;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

4. Locale Camera - B -

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Parquet;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

5. Locale Camera - C -

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Parquet;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

6. Locale Bagno - A -

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;



- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Impianto Idraulico regolarmente presente e funzionante e collegamento alla fognatura;
- Porta d' accesso in Legno;

7. Locale Bagno - B -

- Serramenti esterni in legno con doppio vetro e ante;
- Impianto di riscaldamento termoautonomo con termosifoni in ferro;
- Pavimento in Ceramica;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Impianto Idraulico regolarmente presente e funzionante e collegamento alla fognatura;
- Porta d' accesso in Legno;

8. Locale Disimpegno - A - e - B -

- Pavimento in Parquet;
- Impianto elettrico regolarmente presente e funzionante;
- Porta d' accesso in Legno;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;

A livello generale si segnala la presenza dell' impianto di riscaldamento termoautonomo. Per quanto concerne l' approvvigionamento alla rete elettrica nonché la parte impiantistica si segnala la presenza del corretto allaccio nonché il riscontro presso la funzionalità e l' attività autonoma dell' impianto elettrico, medesima considerazione presso l' impianto e la fornitura idrica della unità immobiliare. L' unità abitativa è correttamente collegata alle infrastrutture fognarie del comune di ..omissis...

Confini

L' unità immobiliare oggetto delle operazioni peritali è inserita, come detto, in un contesto edilizio residenziale saturo . Il compendio immobiliare risulta di fatto libero su 4. Nello specifico, uno dei quattro lati di cui alla menzione è prospiciente la Via ..omissis.. , il secondo per distacco affaccia un'altra abitazione e i restati due lati affacciano presso la valle e la strada Provinciale in fregio alla corte non di stretta pertinenza del compendio.



Per quanto concerne la definizione di confini si fa espressamente riferimento alla cartografia catastale allegata alla presente relazione (vedi allegato 6), la stessa identifica quanto segue: ..omissis...

Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali (vedi allegato 6).

Identificazione progressa dei beni

In data ..omissis.. lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di ..omissis.. la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti i beni pignorati (vedi allegato 3) .

Il responsabile dell' ufficio tecnico, in data ..omissis.. , comunicava allo scrivente l' inizio delle ricerca presso l' archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data ..omissis.. il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis... Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo alle unità immobiliari eseguite : (vedi allegato 9) .

1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967. Da Provenienza Edilizia, Licenza n ° ..omissis.. non Reperibile presso L' ufficio Tecnico del Comune di ..omissis.., comunque non necessaria al fine della definizione della conformità edilizia, presso atto della datazione antecedente il 01-09-1967.

2) Concessione Edilizia n ° ..omissis...

3) Pratica Edilizia n ° ..omissis..

4) Concessione Edilizia n ° ..omissis..

5) Concessione Edilizia n ° ..omissis..

6) D.I.A. n ° ..omissis..

7) D.I.A. n ° ..omissis..

8) D.I.A. n ° ..omissis..



Dal punto di vista dell' analisi tecnica della documentazione, si è potuto accertare l' edificazione antecedente il 01-09-1967 sia presso una semplice analisi tecnica / costruttiva del compendio sia dalla verifica presso la cartografia storica, antecedente la data attenzionata, nonché presso le risultanze significate in ordine alle provenienze notarili .Tale verifica ha segnato presso il documento storico la presenza fisica del fabbricato.

Lo scrivente C.T.U. ha analizzato la documentazione tecnica sintetizzata presso la descrizione in elenco di cui sopra, lo stesso è addivenuto alle seguenti considerazioni tecniche:

A. confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come non vi sia conformità tra la documentazione catastale e quanto asserito presso i titoli edilizi. Nello specifico, ma trattasi di difformità di lievissima entità se non in capo ad un mancato aggiornamento catastale, la disquisizione verte presso l' unità in "corso di costruzione" presso il Subalterno 10. Tale porzione asserita come completata a livello edilizio, attualmente risulta censita in categoria fittizia, segnalando catastalmente, la presenza di Locali al rustico e non completati come significato dai titoli abilitativi di cui al precedente elenco. Nulla che non si possa comunque regolare con una semplice variazione catastale per "ultimazione fabbricato urbano" alla data dell' ultimo titolo edilizio.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come si riscontri conformità presso la sezione in ordine al subalterno ..omissis.., ovvero la porzione di compendio censita ad abitazione. Non è altresì possibile asserire tale conformità per il Subalterno ..omissis.. in quanto non rappresentato graficamente a livello catastale, se non presso il suo sedime in Elaborato planimetrico, ragione per la quale è mancante il dato tecnico soggetto a verifica. Lo scrivente C.T.U. segnala comunque la non conformità in quanto, a livello di definizione, i locali riscontrati presso il sopralluogo tecnico non sono certamente al rustico come definito dalle risultanze catastali.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala la conformità presso la sezione attenzionata. La D.l.A. n ° ..omissis.. regolarizza di fatto quanto riscontrato e rilevato dal Sottoscritto in data ..omissis... Tale asseverazione non contempla di fatto la redazione di pratiche edilizie di sanatoria presso il compendio.



A parere dello scrivente C.T.U. tali difformità, ovvero quanto significato ai punti A e B, non influiscono sulla rendita e sulla redditività del bene in quanto trattasi di difformità amministrative presso le risultanze catastali.

Per quanto concerne la regolarizzazione catastale, lo scrivente C.T.U. segnala la necessità di adoperarsi nella redazione e presentazione di una variazione catastale che contempli la corretta rappresentazione delle partizioni interne e della categoria conforme in ordine al Subalterno ..omissis... Tale variazione catastale, di minimo tono, verosimilmente andrà a modificare le specifiche reddituali della unità immobiliare e delle conseguenti risultanze presso la banca dati in seno all'agenzia delle entrate - territorio, ma non influenzerà di fatto il valore di mercato del compendio.

- C -

Stato di possesso

L'appartamento di cui ai Subalterni ..omissis.. è attualmente abitato dalla esecutata Signora ..omissis.. e dal coniuge. Altresì tale compendio rappresenta per quest'ultima l'abitazione principale (Prima Casa).

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In data ..omissis.. lo scrivente 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 riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione (vedi allegato 3) .

In data ..omissis., il responsabile del servizio, comunicava delle pendenze presso l'imposta comunale T.A.R.I. di ..omissis.. (vedi allegato 4) .

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data 17-08-2021, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da : (vedi allegato 8) .

- TRASCRIZIONE CONTRO del ..omissis..



Lo scrivente C.T.U. ha verificato e riscontrato l' assenza di una gestione ad uso condominiale del fabbricato di cui alle unità oggetto delle presente perizia di stima. Il riscontro di fatto esclude la presenza di un regolamento condominiale con le relative tabelle di ripartizione delle utilità.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di stima, come già detto , dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di ..omissis.. risultano i seguenti titoli edilizi: (vedi allegato 9) .

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967. Da Provenienza Edilizia, Licenza n ° ..omissis.. non Reperibile presso L' ufficio Tecnico del Comune di ..omissis.. , comunque non necessaria al fine della definizione della conformità edilizia, presso atto della datazione antecedente il 01-09-1967.
- 2) Concessione Edilizia n ° ..omissis...
- 3) Pratica Edilizia n ° ..omissis..
- 4) Concessione Edilizia n ° ..omissis..
- 5) Concessione Edilizia n ° ..omissis..
- 6) D.I.A. n ° ..omissis..
- 7) D.I.A. n ° ..omissis..
- 8) D.I.A. n ° ..omissis..

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso dei locali è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, presenta le seguente regolarità ed irregolarità:

A. confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:



- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come non vi sia conformità tra la documentazione catastale e quanto asserito presso i titoli edilizi. Nello specifico, ma trattasi di difformità di lievissima entità se non in capo ad un mancato aggiornamento catastale, la disquisizione verte presso l'unità in "corso di costruzione" presso il Subalterno ..omissis... Tale porzione asserita come completata a livello edilizio, attualmente risulta censita in categoria fittizia, segnalando catastalmente, la presenza di Locali al rustico e non completati come significato dai titoli abilitativi di cui al precedente elenco. Nulla che non si possa comunque regolare con una semplice variazione catastale per "ultimazione fabbricato urbano" alla data dell'ultimo titolo edilizio.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come si riscontri conformità presso la sezione in ordine al subalterno ..omissis.., ovvero la porzione di compendio censita ad abitazione. Non è altresì possibile asserire tale conformità per il Subalterno ..omissis.. in quanto non rappresentato graficamente a livello catastale, se non presso il suo sedime in Elaborato planimetrico, ragione per la quale è mancante il dato tecnico soggetto a verifica. Lo scrivente C.T.U. segnala comunque la non conformità in quanto, a livello di definizione, i locali riscontrati presso il sopralluogo tecnico non sono certamente al rustico come definito dalle risultanze catastali.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala la conformità presso la sezione attenzionata. La D.I.A. n ° ..omissis.. regolarizza di fatto quanto riscontrato e rilevato dal Sottoscritto in data ..omissis... Tale asseverazione non contempla di fatto la redazione di pratiche edilizie di sanatoria presso il compendio.

E' possibile sostenere l'esistenza del requisito della doppia conformità.

L'aggiudicatario dovrà, a sue spese, presentare la variazione catastale descritta ai precedenti punti alla Agenzia delle Entrate - Territorio di ..omissis...

L'importo per la redazione della pratica catastale al fine regolare la categoria catastale in ordine al subalterno ..omissis.. della particella ..omissis.. del comune di ..omissis.. è di **€ 800,00**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

L'importo per la redazione della pratica catastale al fine di cancellare il Diritto di Usufrutto gravante presso le n ° 2 Unità Immobiliari e di fatto vincolante la procedura di vendita è di **€ 500,00**

Le spese da sostenere dall' aggiudicatario saranno di fatto un totale di **€ 2.500,00** tra regolarizzazioni catastali e pendenze da sanare presso le imposte comunali presso il comune di ..omissis...

- F -

Formazione dei lotti

Il bene non è divisibile.

- G -

Valore del bene e costi

Calcolo superfici

La superficie lorda dell' unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell' esecutato deriva dalle misure rilevate in loco in data 12-03-2021 e restituite graficamente (vedi allegato 11) .

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani ,sono state determinate con Software CAD .

Subalterno ..omissis.._Unità in Corso di Costruzione

Unità Immobiliare in corso di costruzione (PIANO TERRA)	/
Locale (destinazione d'uso)	mq
Camera - B -	13,93
Camera - C -	19,61
Balcone - A -	10,81

Subalterno ..omissis.._Abitazione



Unità Immobiliare ad Abitazione (PIANO TERRA)	/
Locale (destinazione d'uso)	mq
Cucina	19,44
Camera - A -	15,00
Soggiorno	42,17
Stanza	9,38
Bagno - A -	7,08
Bagno - B -	6,69
Disimpegno - A -	18,94
Disimpegno - B -	5,01
Balcone - B -	2,78
Corte Esterna	22,83

Metodo di stima

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del “*più probabile valore di mercato*”, la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione , attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi , 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 la unità immobiliare 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’anno di costruzione;
- Dell’accessibilità al piano e degli impianti presenti nei due locali adibiti a deposito;

Il valore:

- Dei locali ad uso abitativo si stima in **€ 1.000,00/mq**;
- Della Superficie ad uso Balcone si stima in **€ 120,00/mq**;
- Della corte esclusiva si stima in **€ 50,00/mq**;



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA : 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@alice.it
 giacomo.damioli@geopec.it

Superfici commerciali e valore

Subalterno ..omissis.. _Unità in Corso di Costruzione

Unità Immobiliare in corso di costruzione (PIANO TERRA)	/
---	---

Locale (destinazione d'uso)	mq	Valore mq	Valore
Camera - B -	13,93	€ 1.000,00	€ 13.930,00
Camera - C -	19,61	€ 1.000,00	€ 19.610,00
Balcone - A -	10,81	€ 120,00	€ 1.297,20
Valore Totale			€ 34.837,20

Subalterno ..omissis.. _Abitazione

Unità Immobiliare ad Abitazione (PIANO TERRA)	/
---	---

Locale (destinazione d'uso)	mq	Valore mq	Valore
Cucina	19,44	€ 1.000,00	€ 19.440,00
Camera - A -	15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00
Soggiorno	42,17	€ 1.000,00	€ 42.170,00
Stanza	9,38	€ 1.000,00	€ 9.380,00
Bagno - A -	7,08	€ 1.000,00	€ 7.080,00
Bagno - B -	6,69	€ 1.000,00	€ 6.690,00
Disimpegno - A -	18,94	€ 1.000,00	€ 18.940,00
Disimpegno - B -	5,01	€ 1.000,00	€ 5.010,00
Balcone - B -	2,78	€ 120,00	€ 333,60
Corte Esterna	22,83	€ 50,00	€ 1.141,50

Valore Totale	€ 125.185,10
----------------------	---------------------

Valore al lordo:

- a) degli insoluti in capo alle imposte comunali sulle unità immobiliari ;



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

b) dell'espletamento delle pratiche Catastali ;

CONCLUSIONI

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario, per la redazione della pratica catastale di regolarizzazione ed il saldo dei tributi comunali pendenti, ammontano a : **€ 2.500,00**

Il valore di MERCATO arrotondato, assegnato alla unità in corso di costruzione (Subalterno ..omissis..) di cui la presente relazione peritale è pari a : **€ 34.800,00**

Il valore di REALIZZO arrotondato, assegnato alla unità in corso di costruzione (Subalterno ..omissis..) di cui la presente relazione peritale è pari a : **€ 29.580,00**

Il valore di MERCATO arrotondato, assegnato alla Abitazione (Subalterno ..omissis..) di cui la presente relazione peritale è pari a : **€ 125.000,00**

Il valore di REALIZZO arrotondato, assegnato alla Abitazione (Subalterno ..omissis..) di cui la presente relazione peritale è pari a : **€ 106.250,00**

Si desume che, il valore di MERCATO stimato per l'intero Lotto 1, sia pari a : **€ 159.800,00**

Si desume che, il valore di REALIZZO stimato per l'intero Lotto 1, sia pari a : **€ 135.830,00**

Si desume che, conseguentemente, il valore di MERCATO stimato al netto delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario, per l'intero Lotto 1, sia pari a : **€ 157.300,00**

Si desume che, conseguentemente, il valore di REALIZZO stimato al netto delle spese da sostenere da parte dell'aggiudicatario, per l'intero Lotto 1, sia pari a : **€ 133.330,00**

Cividate Camuno , lì 22-08-2021

Il consulente tecnico d'ufficio

Damioli Geometra Giacomo

Allegati:

- 1) Convocazione delle parti ;
- 2) Convocazione Primo accesso custode giudiziario ;
- 3) Richiesta di accesso agli atti ;



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA : 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometrдамиoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

- 4) Dichiarazioni uffici comunali ;
- 5) Provenienze ;
- 6) Documentazione catastale ;
- 7) Estratto P.G.T. e copia N.T.A. ;
- 8) Ispezione ipotecaria ;
- 9) Titoli edilizi ;
- 10) Documentazione fotografica ;
- 11) Rilievo grafico del bene ;

