

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 247 / 2022

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa SIMONETTA BRUNO**  
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

### ANAGRAFICA

Creditore procedente:

**Guber Banca S.p.A.**

Sede in: Brescia (BS)  
Indirizzo: via Corfù n° 102  
C.F.: 03140600176

Rappresentato dall'Avvocato:

**Maurizio Miceli Sopo**

Studio in: Brescia (BS)  
Indirizzo: via Corfù n° 102  
Tel: +39 030-8840427  
Pec: maurizio.miceli\_sopo@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dal Procuratore:

Esecutato:

**OMISSIS**

Sede in: OMISSIS  
Indirizzo: OMISSIS  
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

**OMISSIS**

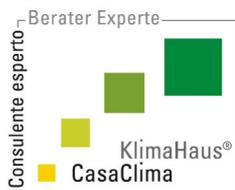
Studio in: OMISSIS  
Indirizzo: OMISSIS  
Tel: OMISSIS  
Pec: OMISSIS

Esperto incaricato:

**Geom. Manuel Antonini**

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)  
Via: Carpen n° 39  
Telefono: +39-0365-32567  
Fax: +39-0365-482214  
E-mail: manuel@antoninibresciani.it  
Pec: manuel.antonini@geopec.it  
Albo: Geometri e Geometri Laureati  
Provincia: Brescia  
Numero: 4602

*Geom. Manuel Antonini*  
(Documento firmato digitalmente)



**Date**

Nomina dell'esperto	31/08/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	15/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/02/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	10/02/2023

**Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Abitazione con accessori
Ubicazione	<b>Prevalle, via San Pietro n° 14</b>
Identificativi catastali	<b>Sez. NCT foglio 13 mappale 712 Sub. 9</b> <b>A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita € 227,24</b>
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di permuta Notaio Luigi Zampaglione nn° 66879/15167 del 03/08/2005
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 110.000,00</b>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€ 104.238,00</b>

<b>LOTTO NR.</b>	<b>2</b>
Descrizione sintetica	Abitazione con accessori e area verde
Ubicazione	<b>Prevalle, via San Pietro n° 14</b>
Identificativi catastali	<b>Sez. NCT foglio 13 mappale 712 Sub. 10</b> <b>A/4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 127,82</b> <b>foglio 13 mappale 713</b> <b>Vigneto Classe 1 mq 236,00 R.D € 3,66 R.A. € 1,65</b>
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di permuta Notaio Luigi Zampaglione nn° 66879/15167 del 03/08/2005
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 70.000,00</b>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€ 66.696,00</b>

<b>LOTTO NR.</b>	<b>3</b>
Descrizione sintetica	Area edificabile
Ubicazione	<b>Sabbio Chiese, via del Sai</b>
Identificativi catastali	<b>foglio 7 mappale 8179</b> <b>F/1 mq 785,00</b>
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione nn° 65100/14517 del 04/05/2005 Atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione nn° 65975/14827 del 20/06/2005
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 59.000,00</b>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€ 59.000,00</b>

**IL PRESENTE ELABORATO NON TRATTA I BENI UBICATI IN COMUNE DI PAITONE, IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FOGLIO 12, MAPPALI 403-404-405-406 GIA' OGGETTO DI TRATTAZIONE NELLA RELAZIONE DI CUI AL PROCEDIMENTO N° 641/2021, AL QUALE IL PROCEDIMENTO 247/2022 E' RIUNITO.**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

*I beni di cui ai lotti 1 e 2 hanno commerciabilità scarsa, causa ubicazione, condizioni generali e ridotte possibilità di trasformazione (inseriti in zona urbanistica "nuclei di antica formazione").*

*L'area di cui al lotto 3 ha medio grado di commerciabilità, compatibilmente con condizioni di mercato immobiliare attualmente in ripresa.*

## **LOTTO 1**

### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Sì  No se NO vedi pagina 15-17
- Conformità catastale  Sì  No se NO vedi pagina 10-11
- Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  Sì  No se Si vedi pagina
- Spese condominiali arretrate  Sì  No se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No se Si vedi pagine
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No se Si vedi pagine

## **LOTTO 2**

### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Sì  No se NO vedi pagina 30-32
- Conformità catastale  Sì  No se NO vedi pagina 26
- Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  Sì  No se Si vedi pagina
- Spese condominiali arretrate  Sì  No se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No se Si vedi pagine
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No se Si vedi pagine

### **LOTTO 3**

#### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  Sì  No se No vedi pagina
- Conformità catastale  Sì  No se No vedi pagina
- Conformità titolarità  Sì  No se No vedi pagina

#### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  Sì  No se No vedi pagina 40
- Spese condominiali arretrate  Sì  No se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  Sì  No se No vedi pagina 43
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  Sì  No se Si vedi pagine

#### **Note**

Il presente procedimento in data 20/05/2022 è stato riunito al 641/2021.

# LOTTO 1

## Risposte al quesito

### QUESITO

A)

*Verifica della completezza dei 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.*

### RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

### QUESITO

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).*

### RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Atto di permuta Notaio Luigi Zampaglione nn° 66879/15167 del 03/08/2005**

Il soggetto esecutato acquisiva l'intera quota di proprietà dei beni oggetto di procedura.

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

### QUESITO

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.*

### RISPOSTA

Si allega al n° 2:

- Visura camerale storica della società OMISSIS eseguita in data 26/01/2023.

### QUESITO

**-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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

### RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

**Comune di Prevalle**

Sez. NCT foglio 13 mappale 712 Sub. 9  
A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita € 227,24

Confini in corpo unico ed in senso orario da nord:

Mappale 713 – subalterno 10 – altra unità – corte comune – altra unità – via San Pietro – mappale 1206 – mappale 718

Beni comuni:

Dalla documentazione catastale (elaborato di subalternazione presentato in data 22/03/1986) risultano comuni all'unità l'androne d'ingresso da via San Pietro e la corte interna.

L'atto di compravendita non cita beni comuni se non la quota di comproprietà ex art. 1117 Codice Civile.

Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato, anche al sottoscritto, dal Custode Giudiziario nominato in sede di procedura, Avv. Patrizia Ghizzoni, domiciliata per la procedura presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (ANPE); giorno previsto il 09 novembre 2022 alle ore 9,30.

In quella data il sottoscritto, unitamente al tecnico delegato da ANPE, accedeva al bene pignorato del quale provvedeva a rilevare le consistenze e le caratteristiche.

Non risultavano presenti delegati delle parti.

Trattasi di porzione di immobile a corte, a destinazione residenziale con accessori.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene nel territorio del Comune di Prevalle.



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Il bene ha accesso da via San Pietro al civico 14, da androne e corte comuni con altre unità immobiliari. Si compone di porzione abitativa su due livelli fuori terra, oltre al sottotetto, e locali accessori disposti su due piani fuori terra.

Nel complesso la porzione abitativa appare in appena sufficiente stato di manutenzione; il sottotetto è al rustico e la copertura necessita di rifacimento; i locali accessori, al rustico, sono in insufficiente stato di manutenzione.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle, gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione risalgono alla prima metà degli anni '90 del secolo scorso.

L'abitazione si compone come segue:

#### PIANO TERRA

- ingresso-veranda
- bagno
- lavanderia
- cucina
- soggiorno

#### PIANO PRIMO

- loggiato
- 2 camere
- ripostiglio
- bagno

Le stanze principali sono dotate di impianto di riscaldamento a termosifoni, alimentati da caldaia tradizionale a metano, condivisa con il subalterno 10.

I locali accessori sono portici al piano terreno, con superiore loggiato, dai quali si accede rispettivamente a due locali chiusi al rustico.

Si fa presente che, oltre ad alcune irregolarità edilizie di cui si relazionerà più avanti, l'unità di cui al Lotto 1, subalterno 9 del mappale 712, dal punto di vista urbanistico è parte di una unità residenziale unica con il subalterno 10, bene nella presente inserito nel lotto 2; l'incoerenza è ovviabile con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis DPR 380/2001 per manutenzione straordinaria.

A seguire i dati metrici dell'unità immobiliare

### **Superfici commerciali lorde**

- Abitazione	mq 287,00 x 1,00 =	mq 287,00
- Sottotetto	mq 195,00 x 0,30 =	mq 58,50
- Accessori	mq 190,00 x 0,50 =	<u>mq 95,00</u>
		mq 440,50

### **Superfici nette**

- Abitazione	mq 200,00
- Sottotetto	mq 145,00
- Accessori	mq 158,00

Si allegano:

- al n° 3 documentazione catastale
  - estratto mappa
  - visura storica
  - planimetria catastale
  - elaborato planimetrico con elenco subalterni
- al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente

### **QUESITO**

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

### **RISPOSTA**

Il bene di cui al Lotto 1 è un'unità immobiliare urbana.

### **QUESITO**

#### ***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;*

## RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA':

**q.1/1 soc. OMISSIS**

IMMOBILE:

Comune di PREVALLE

Unità immobiliare ad oggi censita nel NCEU come segue:

**Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9**

Originata per riordino fondiario in atti dal 29/12/2020 da:

Sezione GST Foglio 9 Mappale 712 sub.9

Per var.22/04/1992 da GST/9 mappale 712 sub.4

PROVENIENZA:

Atto di permuta per scrittura privata autenticata in data 3 agosto 2005 n. 66.879/15.167 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 5 agosto 2005 ai nn. 6181/4017.

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

q.1/1 P.P. OMISSIS

in forza di :

- successione testamentaria in morte del signor OMISSIS, nato a Goglionone Sotto (BS) il 22 febbraio 1914, Codice Fiscale OMISSIS, apertasi in data 12 marzo 1992 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Salò il 28 agosto 1992 al n.31 vol.426 e trascritta a Salò il 23 aprile 1993 ai n.ri 1593/1228 nonché, in rettifica, il 12 luglio 1996 ai n.ri 2987/2312), regolata da testamento olografo in data 20 maggio 1989 pubblicato con verbale in data 11 luglio 1992 n.92.617 di repertorio Notaio Giulio Antonio Averoldi di Brescia, trascritto a Salò il 16 novembre 1992 ai n.ri 4439/3335;
- riunione usufrutto OMISSIS, deceduta in data 13 aprile 1998
- con atto di donazione in data 11 ottobre 1993 n. 61.616/17.506 di repertorio Notaio Antonio Langella di Brescia, trascritto a Salò il 3 novembre 1993 ai n.ri 4175/3260

In seguito

- con permuta per scrittura privata autenticata in data 3 agosto 2005 n. 66.879/15.167 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 5 agosto 2005 ai n.ri 6181/4017, il predetto signor OMISSIS trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili alla società OMISSIS.

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

## QUESITO

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e*

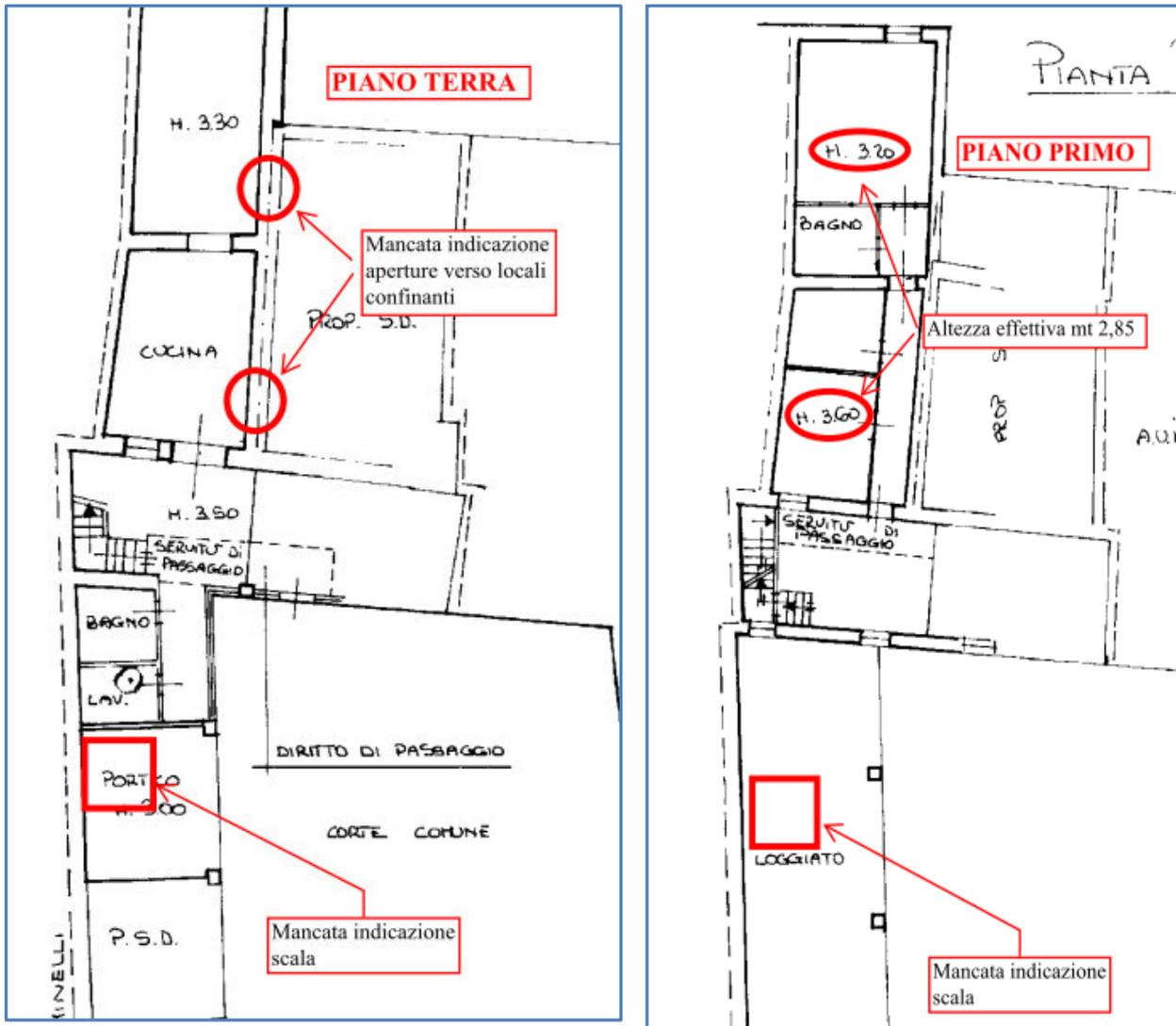
*quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

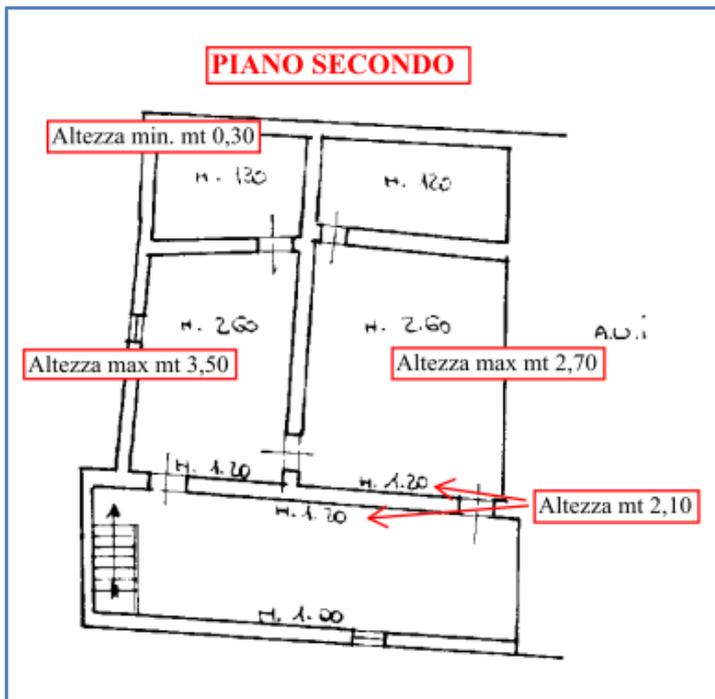
## RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale ha alcune incongruenze che si rappresentano a seguire.

Necessita di aggiornamento l'elaborato di subalternazione, non rappresentando fedelmente la disposizione dei subalterni del mappale.





Gli aggiornamenti catastali si stima avranno un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge) come segue:

- ✓ spese tecniche per:
    - rilievo e redazione variazione catastale con procedura DOCFA per n° 1 unità immobiliare urbana € 650,00
    - redazione elaborato di subalternazione € 300,00
  - ✓ diritti fissi catastali € 50,00
- € 1.000,00

### QUESITO

-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 di identità)*

#### RISPOSTA

Il bene oggetto della presente è in possesso del soggetto esecutato e, alla data del sopralluogo, risultava libero.

### QUESITO

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.*

#### RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Risulta non rinnovato un contratto terminato nell'anno 2018.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

### *QUESITO*

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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

### **RISPOSTA**

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

***EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 6.000,00***

### *QUESITO*

***-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 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 specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

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

## RISPOSTA

- ✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN. 7127/1347 il 20 ottobre 2009** a rogito del Notaio Simone Frediani in data 28 settembre 2009 Rep. 67142/25693. Somma iscritta euro 1.200.000,00 capitale euro 600.000,00.  
Durata anni 15.  
A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS) A carico della società OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10  
E terreno Foglio 13 Mappale 713
  - **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.1390/212 il 8 marzo 2013** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 22 febbraio 2013 Rep. 73608/30376. Somma iscritta euro 250.000,00 capitale euro 125.000,00  
Durata anni 3.  
A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole "BS", contro OMISSIS  
Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato a Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10
  - **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.3525/504 il 2 luglio 2014** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 27 giugno 2014 Rep. 75528/31665. Somma iscritta euro 600.000,00 capitale euro 300.000,00  
Durata anni 3 e giorni 3, favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS), contro OMISSIS  
Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10
  - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salò il 24 maggio 2022 ai nn.3698/2823**, Rep. 3429 del Tribunale di Brescia del 6 maggio 2022  
A favore della società "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano codice fiscale 11386170960, contro OMISSIS, con sede in Paitone (BS) codice fiscale: OMISSIS.  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10  
E terreno Foglio 13 Mappale 713

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

## QUESITO

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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

**RISPOSTA**

L'unità immobiliare oggetto di procedura non è parte di condominio.

**QUESITO**

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

**RISPOSTA**

L'unità immobiliare oggetto di procedura non è parte di condominio.

**QUESITO**

**-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.*

**RISPOSTA**

L'immobile di cui alla presente è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente, secondo quanto reperito con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle, è stato interessato da interventi di cui ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta in data 29/07/1970  
Costruzione servizio igienico
- Nulla osta in data 12/10/1971  
Riparazione del tetto pericolante e sostituzione tegole
- Concessione edilizia prot. 1094 Registro Costruzioni 34/96 del 17/04/1986  
Sistemazione di locale ad uso servizio igienico e lavanderia
- Concessione edilizia prot. 5188 Registro Costruzioni 18/93 del 05/03/1993  
Ristrutturazione di fabbricato unifamiliare
- Concessione edilizia prot. 326 Registro Costruzioni 33/95 del 11/04/1995  
Opere di manutenzione straordinaria: rifacimento solaio e tetto di fabbricato accessorio

Si sono riscontrate difformità di cui si relaziona nel successivo paragrafo.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ha destinazione d'uso residenziale, conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/4).

Al n° 8 si allegano estratti salienti dei sopra citati provvedimenti edilizi.

### **QUESITO**

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. 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.*

3) *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, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;*

### **RISPOSTA**

Si è già anticipato che l'unità per cui si tratta è, urbanisticamente, ancora unita con il subalterno 10 in una unica abitazione; l'incoerenza è ovviabile con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis DPR 380/2001 per manutenzione straordinaria.

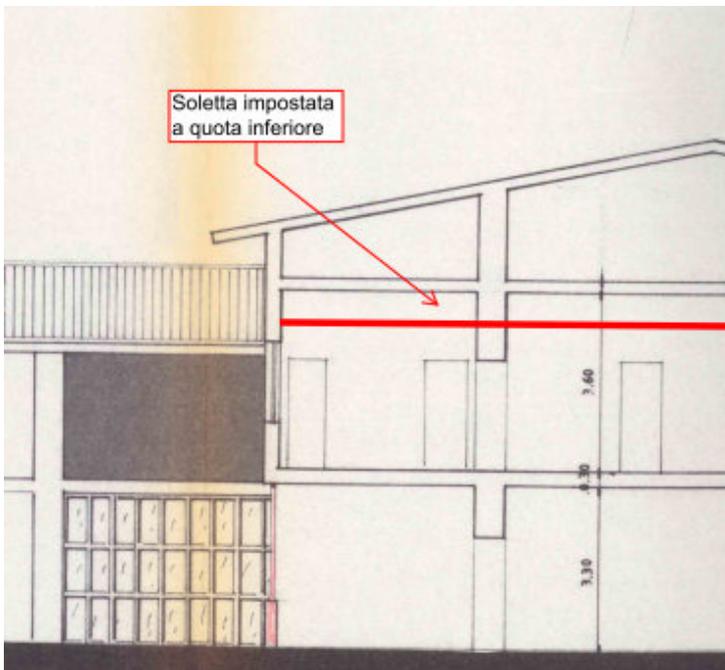
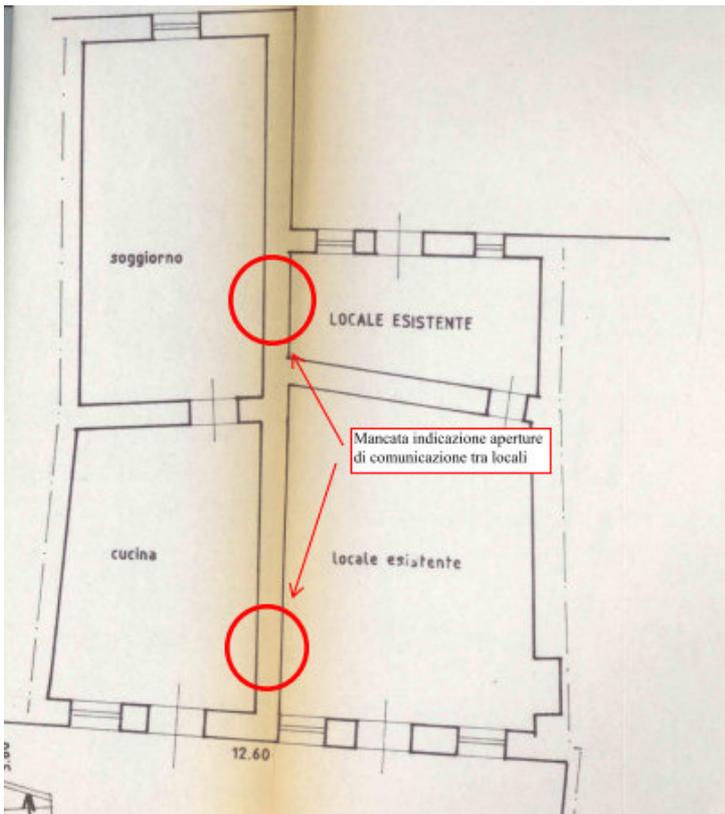
Si ritiene che l'aggiornamento sia da attuare successivamente alla richiesta di sanatoria per le ulteriori irregolarità relazionate nei passi successivi.

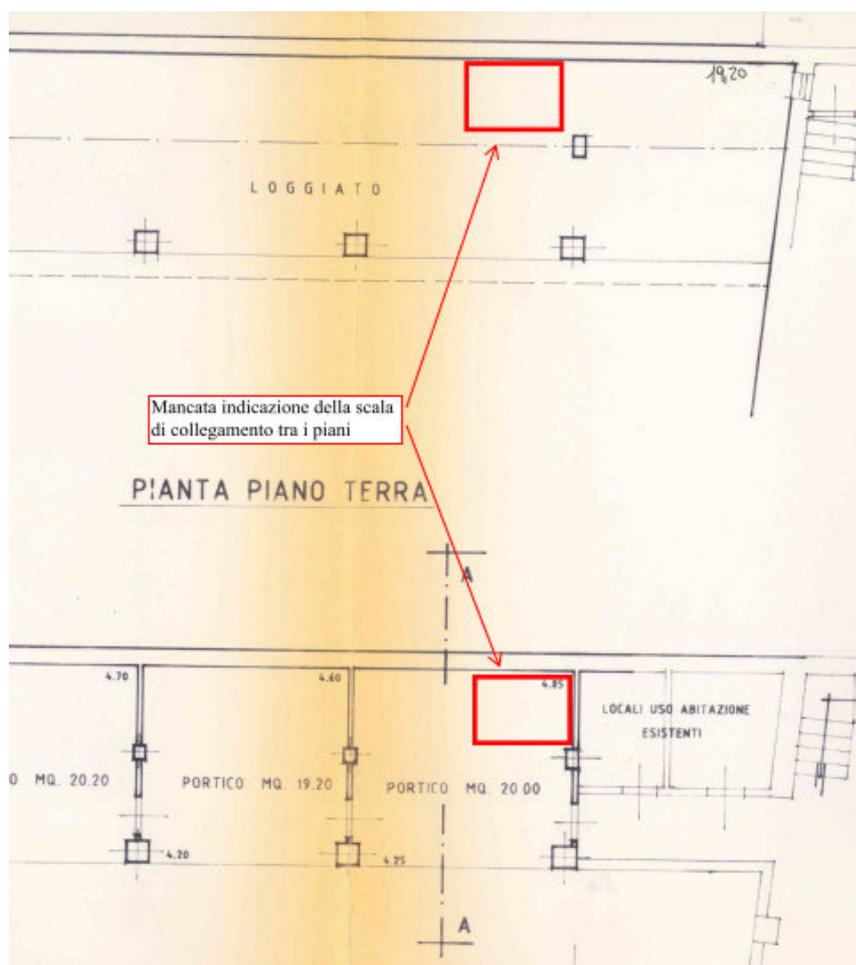
Si prevedono i seguenti costi:

✓ spese tecniche per:	
- rilievo e redazione CILA ex art. 6bis DPR 380/2001	€ 1.500,00
✓ sanzione comma 5 art. 6bis DPR 380/2001	€ 1.000,00
✓ diritti fissi comunali	€ <u>100,00</u>
	€ 2.600,00

Quota parte subalterno 9 (Lotto 1) 50%: € 1.300,00

Rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati sull'immobile, inoltre, si segnalano le seguenti irregolarità, che si ritiene debbano essere sanate unitariamente al sub. 10 (lotto 2) prima di procedere alla divisione urbanistica in 2 unità distinte.





Le irregolarità possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001; considerando che non risultano aumenti di superficie e di volume, si ipotizza la sanzione ex comma 4 nella misura minima di € 516,00. È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Si prevedono, quindi, i seguenti costi:

✓ spese tecniche per:	
- rilievo e redazione pratica edilizia ex art. 37 DPR 380/2001	€ 2.000,00
- rilievo e redazione idoneità statica strutturale	€ 2.000,00
✓ sanzione comma 5 art. 6bis DPR 380/2001	€ 516,00
✓ diritti fissi comunali	€ 100,00
	€ 4.616,00

Si assegna al lotto 1 la quota parte predominante, in quante viziato dalla maggior parte delle irregolarità, rispetto al lotto 2

Quota parte subalterno 9 (Lotto 1) 75%: € 3.462,00

#### QUESITO

- 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., 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.*

#### RISPOSTA

Il bene staggito è una unità immobiliare urbana.

#### QUESITO

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

#### RISPOSTA

In sede di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle non è stata reperita comunicazione di fine lavori relativa ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

#### QUESITO

**-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 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.*
- 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.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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).*

#### RISPOSTA

## LOTTO 1

Descrizione sintetica

**Abitazione con accessori**

Ubicazione

**Prevalle, via San Pietro n° 14**

Identificativi catastali

**Sez. NCT foglio 13 mappale 712 Sub. 9**  
**A/4 Classe 2 Consistenza 8 vani Rendita € 227,24**

L'immobile è stato pignorato per intero.

## QUESITO

**-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 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 misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

## RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

### Caratteristiche del bene oggetto di stima

Destinazione d'uso:	abitazione con accessori			
Ubicazione:	Prevalle (BS), via San Pietro n° 14			
Identificazione catastale:	Sez. NCT	foglio 13	mappale 712	Sub. 9
	A/4	Classe 2	Consistenza 8 vani	Rendita € 227,24
Superficie commerciale lorda:	mq 440,50			

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

### **VALORE DI MERCATO**

**€ 110.000,00**

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale lorda di circa € 250,00.

Detto valore di mercato è suffragato anche dalla determinazione del costo di ricostruzione del bene, come segue:

• Valore di realizzo per superficie commerciale lorda	
mq 440,50 x € 1.400,00	€ 616.700,00
A dedurre	
• Utile d'impresa 12,50%	€ 77.087,50
• Costo di ristrutturazione	
mq 440,50 x € 800,00	€ 352.400,00
• Spese tecniche	€ 55.000,00
• Oneri finanziari	<u>€ 17.500,00</u>
	€ 114.712,50

Cautelativamente arrotondato in difetto ad € 110.000,00 per vendita in sede di procedura forzata.

### Decurtazioni per peculiarità

- |   |            |
|---|------------|
| • Adeguamenti catastali (vedasi pag. 11)                      | € 1.000,00 |
| • Sanatorie urbanistiche (quota parte, vedansi pagg. 15 e 17) | € 4.762,00 |

Resta il seguente

### **EFFETTIVO VALORE DI MERCATO**

**€ 104.238,00**

# LOTTO 2

## Risposte al quesito

### QUESITO

A)

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

4) *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.*

### RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

### QUESITO

5) *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).*

### RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Atto di permuta Notaio Luigi Zampaglione nn° 66879/15167 del 03/08/2005**

Il soggetto esecutato acquisiva l'intera quota di proprietà dei beni oggetto di procedura.

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

### QUESITO

6) *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.*

### RISPOSTA

Si allega al n° 2:

- Visura camerale storica della società OMISSIS eseguita in data 26/01/2023.

### QUESITO

**-B-**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

3) *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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

### RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

### **Comune di Prevalle**

Sez. NCT foglio 13 mappale 712 Sub. 10  
A/4 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita € 127,82  
foglio 13 mappale 713  
Vigneto Classe 1 mq 236,00 R.D € 3,66 R.A. € 1,65

#### Confini in corpo unico ed in senso orario da nord:

Mappale 1259 – mappale 1885 – mappale 1883 – altra unità – corte comune – mappale 1206 – subalterno 9

#### Beni comuni:

Dalla documentazione catastale (elaborato di subalternazione presentato in data 22/03/1986) risultano comuni all'unità l'androne d'ingresso da via San Pietro e la corte interna.

L'atto di compravendita non cita beni comuni se non la quota di comproprietà ex art. 1117 Codice Civile.

#### Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato, anche al sottoscritto, dal Custode Giudiziario nominato in sede di procedura, Avv. Patrizia Ghizzoni, domiciliata per la procedura presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (ANPE); giorno previsto il 09 novembre 2022 alle ore 9,30.

In quella data il sottoscritto, unitamente al tecnico delegato da ANPE, accedeva al bene pignorato del quale provvedeva a rilevare le consistenze e le caratteristiche.

Non risultavano presenti delegati delle parti.

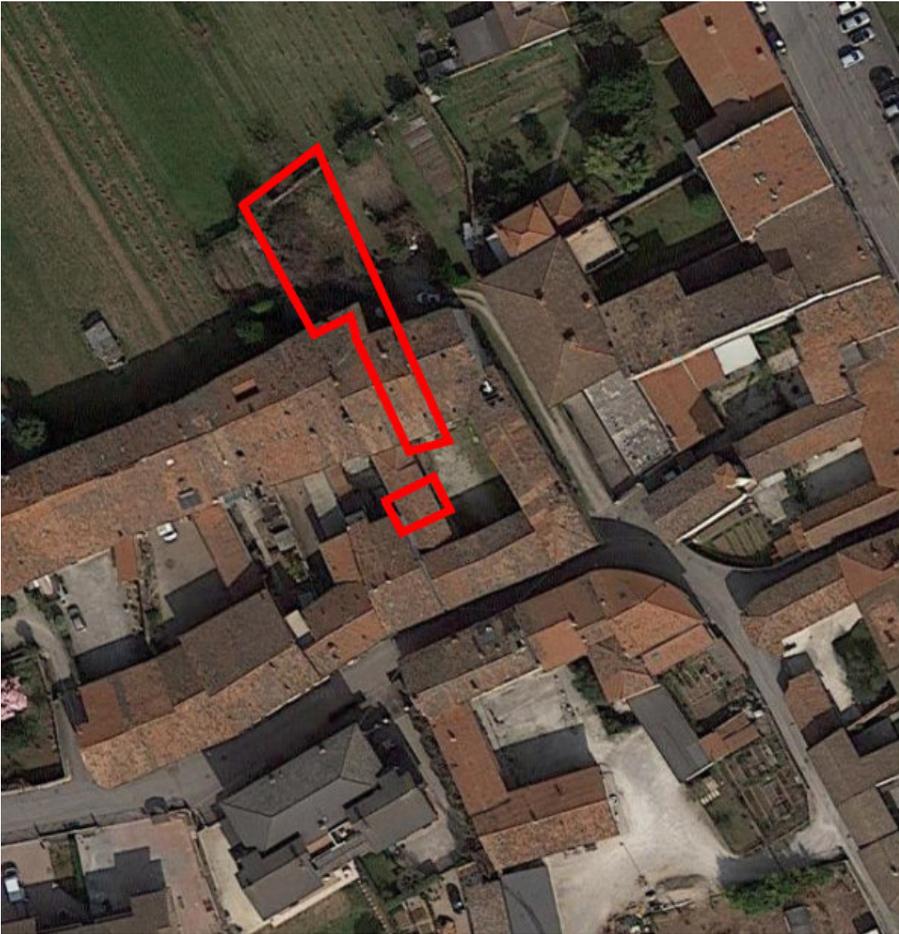
Trattasi di porzione di immobile a corte, a destinazione residenziale con accessori e accesso all'area verde identificata al mappale 713.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene nel territorio del Comune di Prevalle.



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Il bene ha accesso da via San Pietro al civico 14, da androne e corte comuni con altre unità immobiliari. Si compone di porzione abitativa su due livelli fuori terra, un portico esclusivo con accesso dalla corte comune e l'area verde di cui al mappale 713, che si assegna al presente lotto in quanto non dispone di accessi alternativi e autonomi.

Deve osservarsi che l'accesso ai locali abitativi avviene attraverso l'ambito d'ingresso su due livelli del subalterno 9 (si vedano le planimetrie catastali).

Nel complesso il lotto appare in insufficiente stato di manutenzione; i locali abitativi al piano primo ed il portico hanno livello di finitura al rustico.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle, gli ultimi interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione risalgono alla prima metà degli anni '90 del secolo scorso.

L'abitazione si compone come segue:

**PIANO TERRA**

- locale principale
- cucina

**PIANO PRIMO**

- due locali in diretta comunicazione
- loggia

Si osservi che l'unità immobiliare, allo stato, non dispone di proprio servizio igienico.

Il locale principale al piano terreno è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni, alimentati da caldaia tradizionale a metano, condivisa con il subalterno 9.

Il portico al piano terreno è uno spazio aperto, al rustico, dotato di impianto elettrico.

L'area verde di cui al mappale 713 è priva di cura, sgombra di manufatti e cintata parzialmente con muretti a secco e parzialmente con reti metalliche, in entrambi i casi necessitanti radicale manutenzione.

Si fa presente che, oltre ad alcune irregolarità edilizie di cui si relazionerà più avanti, l'unità di cui al Lotto 2, subalterno 10 del mappale 712, dal punto di vista urbanistico è parte di una unità residenziale unica con il subalterno 9, bene nella presente inserito nel lotto 1; l'incoerenza è ovviabile con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis DPR 380/2001 per manutenzione straordinaria.

A seguire i dati metrici dell'unità immobiliare

### **Superfici commerciali lorde**

- Abitazione	mq 180,00 x 1,00 =	mq 180,00
- Portico	mq 25,00 x 0,50 =	mq 12,50
- Area verde	mq 236,00 x 0,15 =	<u>mq 35,40</u>
		mq 227,90

### **Superfici nette**

- Abitazione	mq 128,00
- Portico	mq 20,00
- Area verde	mq 236,00

Si allegano:

- al n° 3 documentazione catastale
  - estratto mappa
  - visure storiche
  - planimetria catastale del sub. 10
  - elaborato planimetrico con elenco subalterni del mappale 712
- al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente

### **QUESITO**

*4) 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

### **RISPOSTA**

Si allega al n° 9 il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al mappale 713 rilasciato dal Comune di Prevalle in data 16/11/2022.

### **QUESITO**

#### ***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;*

## **RISPOSTA**

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA':

**q.1/1 soc. OMISSIS**

IMMOBILI:

Comune di PREVALLE

Unità immobiliari ad oggi censite nel NCEU come segue:

**Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10**

Originarie per riordino fondiario in atti dal 29/12/2020 da:

Sezione GST Foglio 9 Mappale 712 sub.10

Per var.22/04/1992 da GST/9 mappale 712 sub.4

TERRENO ad oggi censito nel NCTR di detto Comune come segue:

**Foglio 13 Mappale 713**

Ex foglio 9 sez GST

All'impianto

PROVENIENZA:

Atto di permuta per scrittura privata autenticata in data 3 agosto 2005 n. 66.879/15.167 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 5 agosto 2005 ai nn.6181/4017

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

q.1/1 P.P. OMISSIS, nato a Prevalle (BS) il 13 dicembre 1952,

in forza di :

- successione testamentaria in morte del signor OMISSIS, nato a Goglionone Sotto (BS) il 22 febbraio 1914, Codice Fiscale OMISSIS, apertasi in data 12 marzo 1992 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Salò il 28 agosto 1992 al n.31 vol.426 e trascritta a Salò il 23 aprile 1993 ai n.ri 1593/1228 nonché, in rettifica, il 12 luglio 1996 ai n.ri 2987/2312), regolata da testamento olografo in data 20 maggio 1989 pubblicato con verbale in data 11 luglio 1992 n.92.617 di repertorio Notaio Giulio Antonio Averoldi di Brescia, trascritto a Salò il 16 novembre 1992 ai n.ri 4439/3335;
- riunione usufrutto OMISSIS, deceduta in data 13 aprile 1998
- con atto di donazione in data 11 ottobre 1993 n. 61.616/17.506 di repertorio Notaio Antonio Langella di Brescia, trascritto a Salò il 3 novembre 1993 ai n.ri 4175/3260

In seguito

- con permuta per scrittura privata autenticata in data 3 agosto 2005 n. 66.879/15.167 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 5 agosto 2005 ai n.ri 6181/4017, il

predetto signor OMISSIS trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei suddetti immobili alla società OMISSIS.

## DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

### QUESITO

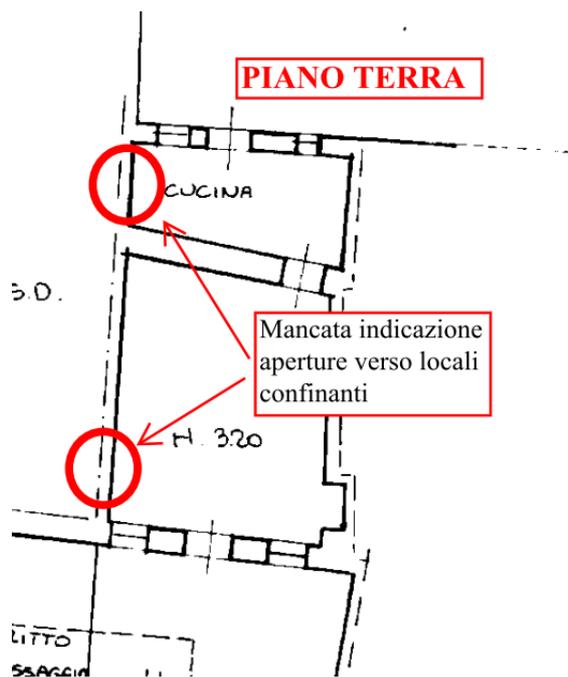
*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

### RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale ha alcune incongruenze che si rappresentano a seguire.

Necessita di aggiornamento l'elaborato di subalternazione, non rappresentando fedelmente la disposizione dei subalterni del mappale.



Gli aggiornamenti catastali si stima avranno un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge) come segue:

- ✓ spese tecniche per:
    - rilievo e redazione variazione catastale con procedura DOCFA per n° 1 unità immobiliare urbana € 500,00
    - redazione elaborato di subalternazione € 300,00
  - ✓ diritti fissi catastali € 50,00
- € 850,00

## QUESITO

-C-

### **Stato di possesso**

- 4) *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 di identità)*

## RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono in possesso del soggetto esecutato e, alla data del sopralluogo, risultavano liberi.

## QUESITO

- 5) *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.*

## RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Risulta non rinnovato un contratto terminato nell'anno 2018.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

## QUESITO

- 6) *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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

## RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

Sul valore locativo incide pesantemente lo stato di finitura dei locali e la mancanza di servizio igienico, per cui l'unità immobiliare identificata al subalterno 10 del mappale 712 non può, allo stato, essere adibita ad abitazione indipendente.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

**EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO**

**€ 1.800,00**

## QUESITO

**-D-**

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

4) 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 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 specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

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

## RISPOSTA

### ✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN. 7127/1347 il 20 ottobre 2009** a rogito del Notaio Simone Frediani in data 28 settembre 2009 Rep. 67142/25693. Somma iscritta euro 1.200.000,00 capitale euro 600.000,00.  
Durata anni 15.  
A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS) A carico della società OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10  
E terreno Foglio 13 Mappale 713
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.1390/212 il 8 marzo 2013** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 22 febbraio 2013 Rep. 73608/30376. Somma iscritta euro 250.000,00 capitale euro 125.000,00  
Durata anni 3.  
A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole "BS", contro OMISSIS  
Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato a Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.3525/504 il 2 luglio 2014** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 27 giugno 2014 Rep. 75528/31665. Somma iscritta euro 600.000,00 capitale euro 300.000,00

Durata anni 3 e giorni 3, favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS), contro OMISSIS  
Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salò il 24 maggio 2022 ai nn.3698/2823**, Rep. 3429 del Tribunale di Brescia del 6 maggio 2022  
A favore della società "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano codice fiscale 11386170960, contro OMISSIS, con sede in Paitone (BS) codice fiscale: OMISSIS.  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.9  
Sezione NCT Foglio 13 Mappale 712 sub.10  
E terreno Foglio 13 Mappale 713

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

#### QUESITO

5) *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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

#### **RISPOSTA**

Le unità immobiliari oggetto di procedura non sono parte di un condominio.

#### QUESITO

6) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

#### **RISPOSTA**

Le unità immobiliari oggetto di procedura non sono parte di un condominio.

#### QUESITO

**-E-**

#### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

6) *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.*

## RISPOSTA

L'immobile di cui alla presente è stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente, secondo quanto reperito con accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle, è stato interessato da interventi di cui ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Nulla osta in data 29/07/1970  
Costruzione servizio igienico
- Nulla osta in data 12/10/1971  
Riparazione del tetto pericolante e sostituzione tegole
- Concessione edilizia prot. 1094 Registro costruzioni 34/96 del 17/04/1986  
Sistemazione di locale ad uso servizio igienico e lavanderia
- Concessione edilizia prot. 5188 Registro Costruzioni 18/93 del 05/03/1993  
Ristrutturazione di fabbricato unifamiliare
- Concessione edilizia prot. 326 Registro Costruzioni 33/95 del 11/04/1995  
Opere di manutenzione straordinaria: rifacimento solaio e tetto di fabbricato accessorio

Si sono riscontrate difformità di cui si relaziona nel successivo paragrafo.

L'unità immobiliare urbana (sub 10 mappale 712) oggetto della presente stima ha destinazione d'uso residenziale, conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/4).

Il mappale 713 ha qualità catastale "vigneto".

Al n° 8 si allegano estratti salienti dei sopra citati provvedimenti edilizi.

## QUESITO

7) *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. 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.*

8) *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, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;*

## RISPOSTA

Si è già anticipato che l'unità sub. 10 mappale 712 è, urbanisticamente, ancora unita con il subalterno 9 in una unica abitazione; l'incoerenza è ovviabile con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ex art. 6bis DPR 380/2001 per manutenzione straordinaria.

Si ritiene che l'aggiornamento sia da attuare successivamente alla richiesta di sanatoria per le ulteriori irregolarità relazionate nei passi successivi.

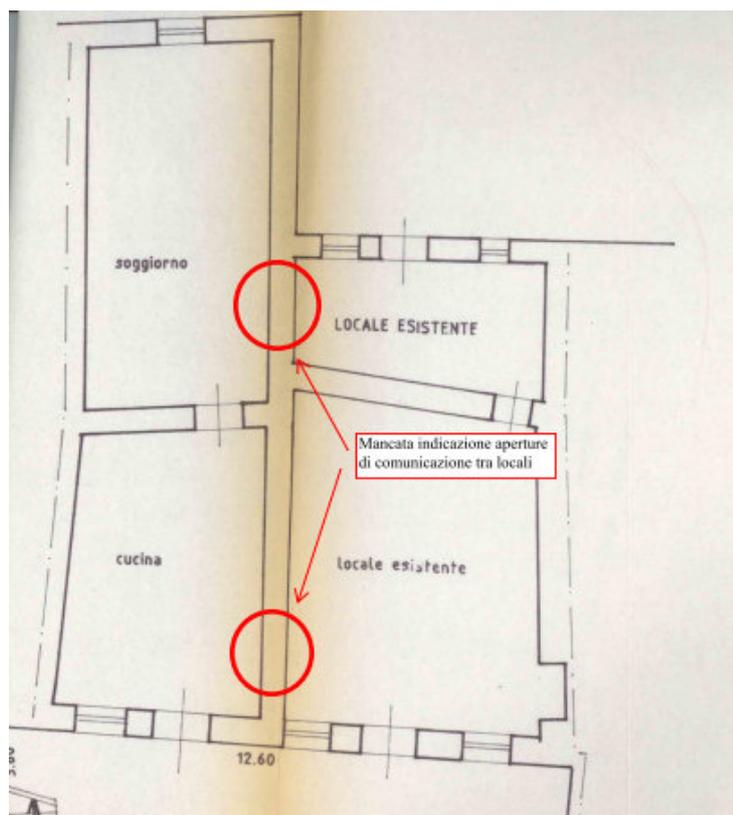
Si prevedono i seguenti costi:

✓ spese tecniche per:	
- rilievo e redazione CILA ex art. 6bis DPR 380/2001	€ 1.500,00
✓ sanzione comma 5 art. 6bis DPR 380/2001	€ 1.000,00
✓ diritti fissi comunali	€ 100,00
	€ 2.600,00

Quota parte subalterno 10 (Lotto 2) 50%: € 1.300,00

Rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati sull'immobile, inoltre, si segnalano le seguenti irregolarità, che si ritiene debbano essere sanate unitariamente al sub. 9 (lotto 1) prima di procedere alla divisione urbanistica in 2 unità distinte.

### Concessione edilizia prot. 5188 Registro Costruzioni 18/93



Le irregolarità possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001; considerando che non risultano aumenti di superficie e di volume, si ipotizza la sanzione ex comma 4 nella misura minima di € 516,00. È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Si prevedono, quindi, i seguenti costi:

✓ spese tecniche per:	
- rilievo e redazione pratica edilizia ex art. 37 DPR 380/2001	€ 2.000,00

- rilievo e redazione idoneità statica strutturale	€ 2.000,00
✓ sanzione comma 5 art. 6bis DPR 380/2001	€ 516,00
✓ diritti fissi comunali	€ 100,00
	€ 4.616,00

Si assegna al lotto 2 la quota residua detratta la parte predominante assegnata al lotto 1:

Quota parte subalterno 10 (Lotto 2) 25%: € 1.154,00

#### QUESITO

9) *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., 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.*

#### **RISPOSTA**

Relativamente al mappale 713 si allega al n° 9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Prevalle in data 16/11/2022, tuttora valido con riferimento allo strumento urbanistico vigente. L'area è inserita nei nuclei di antica formazione e non è dotata di propria potenzialità edificatoria; è classificata "verde di tutela".

Lo strumento urbanistico identifica sull'area un fabbricato accessorio, peculiarmente normato, che non è stato rinvenuto in sede di sopralluogo.

#### QUESITO

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

#### **RISPOSTA**

In sede di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prevalle non è stata reperita comunicazione di fine lavori relativa ai provvedimenti edilizi sopra riportati.

#### QUESITO

**-F-**

#### **Formazione dei lotti**

- 5) *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.*
- 6) *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 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.*

- 7) 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.
- 8) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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).

## RISPOSTA

### LOTTO 2

Descrizione sintetica

**Abitazione con accessori e area verde**

Ubicazione

**Prevalle, via San Pietro n° 14**

Identificativi catastali

<b>Sez. NCT</b>	<b>foglio 13</b>	<b>mappale 712</b>	<b>Sub. 10</b>
<b>A/4</b>	<b>Classe 2</b>	<b>Consistenza 4,5 vani</b>	<b>Rendita € 127,82</b>
	<b>foglio 13</b>	<b>mappale 713</b>	
<b>Vigneto</b>	<b>Classe 1</b>	<b>mq 236,00</b>	<b>R.D € 3,66 R.A. € 1,65</b>

Gli immobili sono stati pignorati per intero.

### QUESITO

**-G-**

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

- 4) *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.*

- 5) *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.*

- 6) *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 misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

## **RISPOSTA**

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

### Caratteristiche del bene oggetto di stima

Descrizione sintetica	Abitazione con accessori e area verde			
Ubicazione	Prevalle, via San Pietro n° 14			
Identificativi catastali	Sez. NCT	foglio 13	mappale 712	Sub. 10
	A/4	Classe 2	Consistenza 4,5 vani	Rendita € 127,82
	Foglio 13	mappale 713		
	Vigneto	Classe 1	mq 236,00	R.D € 3,66 R.A. € 1,65
Superficie commerciale lorda:	mq 227,90			

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

### **VALORE DI MERCATO**

**€ 70.000,00**

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale lorda di circa € 305,00, superiore a quanto determinato per il lotto 1 per il valore aggiunto determinato dall'area verde di pertinenza assegnata al lotto 2.

Detto valore di mercato è suffragato anche dalla determinazione del costo di ricostruzione del bene, come segue:

• Valore di realizzo per superficie commerciale lorda	
mq 227,90 x € 1.400,00	€ 319.060,00
A dedurre	
• Utile d'impresa 12,50%	€ 39.882,50
• Costo di ristrutturazione	
mq 227,90 x € 750,00	€ 170.925,00
• Spese tecniche	€ 25.000,00
• Oneri finanziari	€ 9.000,00
	€ 74.252,50

Cautelativamente arrotondato in difetto ad € 70.000,00 per vendita in sede di procedura forzosa.

Decurtazioni per peculiarità

- Adeguamenti catastali (vedasi pag. 31) € 850,00
- Sanatorie urbanistiche (quota parte, vedansi pagg. 31 e 32) € 2.454,00

Resta il seguente

***EFFETTIVO VALORE DI MERCATO*** € 66.696,00

# LOTTO 3

## Risposte al quesito

### QUESITO

A)

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

7) *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.*

### RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

### QUESITO

8) *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).*

### RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione nn° 65100/14517 del 04/05/2005**
- **Atto di compravendita Notaio Luigi Zampaglione nn° 65975/14827 del 20/06/2005**

Il soggetto esecutato acquisiva l'intera quota di proprietà dei beni originari di quello oggetto di procedura. Copie degli atti sono state reperite e vengono allegate al numero 1.

### QUESITO

9) *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.*

### RISPOSTA

Si allega al n° 2:

- Visura camerale storica della società OMISSIS eseguita in data 26/01/2023.

### QUESITO

-B-

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

5) *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 pignorati e delle pertinenze.*

### RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

**Comune di Sabbio Chiese**  
**foglio 7 mappale 8179**  
**F/1 mq 785,00**

Confini in corpo unico ed in senso orario da nord:

Mappale 5487 – mappale 8178 – via del Sai – mappale 443.

Beni comuni:

Non risultano beni comuni.

Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato, anche al sottoscritto, dal Custode Giudiziario nominato in sede di procedura, Avv. Patrizia Ghizzoni, domiciliata per la procedura presso l'Associazione Notarile Procedure Esecutive (ANPE); giorno previsto il 09 novembre 2022 alle ore 9,30.

In quella data il sottoscritto, unitamente al tecnico delegato da ANPE, accedeva al bene pignorato del quale provvedeva a rilevare le consistenze e le caratteristiche.

Non risultavano presenti delegati delle parti.

Trattasi di area urbana sgombra e attualmente utilizzata come parcheggio pubblico.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene nel territorio del Comune di Sabbio Chiese.



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

L'area ha accesso diretto da via del Sai; è sgombra da manufatti e costruzioni ed è inserita in zona dotata di urbanizzazioni.

È parzialmente interessata da prato e arbusti spontanei, mentre la porzione principale ha fondo realizzato con pietrisco ed è utilizzata come parcheggio pubblico, secondo un accordo con l'Amministrazione Comunale di cui si dirà a seguire.

L'area è cintata con recinzione metallica plastificata; ha superficie catastale di mq 785,00.

Si allegano:

- al n° 3 documentazione catastale
  - estratto mappa
  - visura storica
- al n° 4 scatti fotografici rappresentativi del bene oggetto della presente

#### *QUESITO*

*6) 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

#### **RISPOSTA**

Si allega al n° 9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabbio Chiese in data 24/11/2022.

## QUESITO

### **Identificazione progressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e** ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario:*

## RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

### PROPRIETA':

#### **q.1/1 soc. OMISSIS**

### IMMOBILI:

Comune di SABBIO CHIESE

AREA URBANA ad oggi censita nel NCEU di detto Comune come segue:

#### **Foglio 7 Mappale 8179 mq. 785**

Originata per var.10/09/2008 per stralcio dal mappale 454 sub.3, ex 454 intero

Corrispondente ai terreni ai

Mappale 8179 ex 453

Mappale 8182 ex 454

### PROVENIENZA:

Compravendita per scrittura privata autenticata in data 4 maggio 2005 n. 65.100/14.517 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 6 maggio 2005 ai n.ri 3188/2113

Compravendita per scrittura privata autenticata in data 20 giugno 2005 n. 65.975/14.827 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 22 giugno 2005 ai rispettivi n.ri 4787/3019 e 4788/3020

### QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

Mappale 454 q.1/1 OMISSIS nato a Sabbio Chiese (BS) il 28/01/1945 in forza di

- atto di compravendita in data 19/06/1972 rep.11062/5002 del Notaio Giuseppe Mattiello, trascritto a Salò il giorno 11 luglio 1972 ai nn.2261/1891

Mappale 453 q.1/1 OMISSIS, nata a Sabbio Chiese (BS) 11 dicembre 1928, in forza di:

- successione testamentaria in morte del signor OMISSIS, nato a Sabbio Chiese (BS) il 3 gennaio 1894, apertasi in data 27 gennaio 1985 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Salò il 27 giugno 1985 al n.8 vol.385 e trascritta a Salò il 30 luglio 1985 ai n.ri 2562/2092), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 23 maggio 1985 n.27.526/12.687 di repertorio Notaio Giuseppe Mattiello di Brescia, trascritto a Salò il 27 giugno 1985 ai n.ri 2132/1735;
- divisione per scrittura privata autenticata in data 29 agosto 1985 n. 27.776/12.805 di repertorio Notaio Giuseppe Mattiello di Brescia, trascritta a Salò il 23 settembre 1985 ai n.ri 2928/2378;

in seguito per

- compravendita per scrittura privata autenticata in data 4 maggio 2005 n.65.100/14.517 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 6 maggio 2005 ai n.ri 3188/2113, il predetto signor OMISSIS vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell' immobile nel frattempo censito con il mappale 454/3 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati alla società OMISSIS
- compravendite per scrittura privata autenticata in data 20 giugno 2005 n. 65.975/14.827 di repertorio Notaio Luigi Zampaglione di Vestone (BS), trascritta a Salò il 22 giugno 2005 ai rispettivi n.ri 4787/3019 e 4788/3020, la predetta signora OMISSIS vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile censito con il precitato mappale 453 del Foglio 1 di Catasto Terreni a soc. OMISSIS sede Paitone C.F.: OMISSIS

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

### QUESITO

*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

### RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.  
Il bene non è dotato di planimetria catastale, trattandosi di area urbana.

### QUESITO

-C-

#### **Stato di possesso**

7) *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 di identità)*

### RISPOSTA

L'area è attualmente utilizzata dal Comune di Sabbio Chiese come parcheggio pubblico.

Ciò in forza di un accordo non sottoscritto da OMISSIS ma verbalmente concordato, a detta del Tecnico comunale e come testimoniato da disponibilità scritta da parte del OMISSIS

Si vedano i documenti allegati al n° 10.

L'accordo prevede la restituzione dell'area in favore della concedente in caso di alienazione o definizione di una proposta di utilizzazione urbanistico/edilizia.

#### QUESITO

8) 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.

#### RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

#### QUESITO

9) 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

#### RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

Il valore locativo si riferisce al possibile uso come piazzale, parcheggio e spazi di manovra.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

**EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 4.800,00**

#### QUESITO

**-D-**

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

7) 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 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 specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*  
*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

## RISPOSTA

### ✓ Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN. 7127/1347 del 20 ottobre 2009** a rogito del Notaio Simone Frediani in data 28 settembre 2009 Rep. 67142/25693 Somma iscritta euro 1.200.000,00 capitale euro 600.000,00. Durata anni 15. A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS) A carico della società OMISSIS
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.1390/212 il 8 marzo 2013** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 22 febbraio 2013 Rep. 73608/30376. Somma iscritta euro 250.000, capitale euro 125.000,00 Durata anni 3. A favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS) A carico della società OMISSIS  
 Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato a Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS
- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' AI NN.3525/504 il 2 luglio 2014** a rogito del Notaio Simone Frediani di Gavardo (BS) in data 27 giugno 2014 Rep. 75528/31665. somma iscritta euro 600.000,00 capitale euro 300.000,00 Durata anni 3 e giorni 3 favore della OMISSIS, con sede a Bedizzole (BS), A carico della società OMISSIS  
 Terzo Datore Di Ipoteca OMISSIS, nato Paitone (BS) il 19 gennaio 1954 codice fiscale OMISSIS
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Salò il 24 maggio 2022 ai nn.3698/2823**, Rep. 3429 del Tribunale di Brescia del 6 maggio 2022  
 A favore della società "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. "con sede in Milano codice fiscale 11386170960, contro OMISSIS con sede in Paitone (BS) codice fiscale: OMISSIS.

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

### ✓ Pesi che graveranno sull'aggiudicatario

- **Servitù di transito trascritta a Salò il 28 gennaio 1981 ai nn.376/290** in forza di verbale di conciliazione del 30 aprile 1980 n.327 /79, rep.145, 887 cron. della Pretura di Salò

Si allega al n° 7 il testo del verbale di conciliazione e si trascrivono i passaggi salienti:

*"I convenuti (...) riconoscono a titolo reale alla ricorrente (...) quale proprietaria del fondo mapp. n. 455 censuario di Sabbio Chiese il diritto di transito e di accesso sullo stradello insistente sul terreno mapp. n. 443 in lato nord-est (...) nonché in angolo nord-ovest del terreno mapp. n. 454 (...).*

*Tale diritto di transito pedonale e carraio avrà carattere esclusivamente agricolo.*

*Si dà atto che la attuale larghezza dell'accesso al fondo della ricorrente è pari a mt 2,50 (metri due e cinquanta centimetri) larghezza che non potrà essere aumentata se non col preventivo consenso delle parti."*

A seguire la mappa all'epoca vigente, nella quale in giallo è sommariamente indicata l'attuale estensione del bene pignorato ed in rosso è individuato il citato angolo dell'ex mappale 454 sul quale insiste la servitù per cui si tratta.



#### QUESITO

8) *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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

#### **RISPOSTA**

L'area oggetto di procedura non è parte di un condominio.

#### QUESITO

9) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

#### **RISPOSTA**

L'area oggetto di procedura non è parte di un condominio.

## QUESITO

**-E-**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 11) *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.*

## RISPOSTA

Sull'area pignorata non risultano edificazioni.

## QUESITO

- 12) *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. 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.*
- 13) *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, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;*

## RISPOSTA

Sull'area pignorata non risultano edificazioni.

## QUESITO

- 14) *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 verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., 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 verificati 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.*

#### **RISPOSTA**

Si allega al n° 9 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sabbio Chiese in data 24/11/2022, tuttora valido con riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Trattasi di area edificabile inserita nel PGT vigente ed in quello in salvaguardia in zona "R3 – Aree libere da edificare" con norma particolareggiata che prevede:

- volumetria predefinita di mc 600,00
- obbligo di realizzazione e cessione in favore dell'Amministrazione Comunale di un parcheggio di superficie non inferiore a mq 216,00

#### **QUESITO**

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

#### **RISPOSTA**

Sull'area pignorata non risultano edificazioni.

#### **QUESITO**

**-F-**

##### **Formazione dei lotti**

- 9) *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.*
- 10) *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 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.*
- 11) *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.*
- 12) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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).*

#### **RISPOSTA**

### LOTTO 3

Descrizione sintetica	Area edificabile
Ubicazione	Sabbio Chiese, via del Sai
Identificativi catastali	foglio 7 mappale 8179 F/1 mq 785,00

L'immobile è stato pignorato per intero.

### QUESITO

**-G-**

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

7) *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.*

8) *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.*

9) *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 misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

### **RISPOSTA**

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può

essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Descrizione sintetica	Area edificabile
Ubicazione	Sabbio Chiese, via del Sai
Identificativi catastali	foglio 7 mappale 8179
	F/1 mq 785,00
Superficie catastale:	mq 785,00

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

**VALORE DI MERCATO**

**€ 59.000,00**

Detto valore di mercato è influenzato dai costi derivanti dalla normativa particolareggiata prevista dallo strumento urbanistico e a seguire illustrati:

- Valore di realizzo  
mq 785,00 x € 120,00 € 94.200,00
  - A dedurre
  - Valore area da cedere all'A.C. per parcheggio  
mq 216,00 x € 120,00 € 25.920,00
  - Costo di realizzazione parcheggio  
mq 216,00 x € 40,00 € 8.640,00
- € 59.640,00

Arrotondato a € 59.000,00.

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

*Geom. Manuel Antonini*  
*(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 02 febbraio 2023

## **Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Manuel Antonini  
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di  
Brescia, n° 4.602

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI 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.

*Geom. Manuel Antonini  
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 02 febbraio 2023

## **Allegati**

1. Titoli di proprietà
2. Visura camerale storica della società esecutata
3. Documentazione catastale
  - Prevalle
    - Estratto mappa
    - Visure catastali storiche
    - Planimetrie catastali
    - Elaborato planimetrico di subalternazione con elenco subalterni
  - Sabbio Chiese
    - Estratto mappa
    - Visure catastali storiche
4. Rilievo fotografico
5. Contratti d'affitto
  - Comunicazione Agenzia delle Entrate
6. Note ispezioni ipotecarie
7. Servitù area Comune di Sabbio Chiese
8. Provvedimenti edilizi immobili Comune di Prevalle
9. Certificati di Destinazione Urbanistica
10. Accordo con Comune di Sabbio per l'uso dell'area