

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 271/2023

Giudice Dott. Gianluigi Canali

### Anagrafica

Creditore procedente:

**DOVALUE S.P.A.**

Piazzetta Monte n°1, Verona (VR)

C.F. 00390840239

Rappresentato dall' Avvocato

**Avv. Lucibello Giuseppe**

con sede in Milano

Via San Barnaba n°39

Tel. 02.55184599, fax 02.55171338

PEC: giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

Residente nella città di Luton

Circoscrizione consolare Londra - Regno Unito

Custode nominato:

**Not. Graziella Gregorini**

PEC: a.zanetti@pecanpebrescia.it - ggregorini@notariato.it

Esperto incaricato:

**Ing. Andrea Andreis**

Sede Legale: Via E.Fermi 42, 25133 Brescia

C.F. NDRNDR70A15B157T - P.IVA 03449150170

e-mail: andrea\_andreis@virgilio.it -

PEC: andrea.andreis@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. 3060

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici (CTU) di Brescia nr.630

Timbro e firma



**Date**

**Nomina del Custode giudiziario: 26/07/2023**

**Nomina dell'esperto: 01/08/2023 (su revoca del precedente esperto nominato)**

**Giuramento del CTU: 05/09/2023**

**Primo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 03/10/2023**

**Secondo Sopralluogo presso gli immobili con la presenza del Custode giudiziario: 26/10/2023**

**Provvedimento G.E. liberazione immobile: 02/11/2023**

**Autorizzazione prima proroga: 14/11/2023**

**Autorizzazione seconda proroga: 18/01/2024**

**Autorizzazione terza proroga: 26/03/2024**

**Autorizzazione quarta proroga: 17/05/2024 (proroga fino al 21/06/2024)**

**Data della consegna del rapporto di valutazione: 19/06/2024**

**Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 03/07/2024**

Il sottoscritto **Ing. Andrea Andreis** con studio in Brescia (BS), Via Enrico Fermi n.42, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3060, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento **in qualità di esperto per rispondere al seguente quesito:**

**A**

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

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art- 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa. ave il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

**B**

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

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati. previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali. indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca. per i terreni pignorati e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all' articolo 30 del D. P. R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.

***Identificazione pregressa dei beni***

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto

l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### **C**

#### ***Stato di possesso***

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o fa 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- dichiarazioni e scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia - e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies.c.c.

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

### **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 ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive 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 comune 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 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 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 etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 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 insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

### **E**

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

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c.. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi:

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data. indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, 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 45 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 sussistono 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, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
- 5) 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.

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

## **F**

### **Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso alla formalizzazione 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)

## 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, a 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 di debba procedere alla divisione giudiziale e poi alla 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 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. m.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.

### DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art.173 bis, comma 3, disp. att. cpc:

## Indice

A. Fasi – accertamenti e date delle indagini .....	7
B. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica.....	8
C. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni .....	11
D. Analisi dettagliata	
1. Inquadramento dell’immobile .....	12
2. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione .....	14
2.1 Descrizione sintetica dell'immobile staggito .....	14
2.2 Controllo presso l'amministratore condominiale .....	15
2.3 Identificazione catastale .....	16
2.4 Consistenza, calcolo superfici di proprietà .....	17
2.5 Caratteristiche qualitative .....	17
3. Audit documentale e Due Diligence .....	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica: Dichiarazione di rispondenza urbanistica .....	19
3.2 Vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica .....	20
3.3 Rispondenza catastale .....	23
3.4 Verifica della titolarità .....	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente .....	25
5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all’acquirente .....	26
6. Analisi estimativa .....	26
7. Riepilogo dei valori di stima .....	28
E. Dichiarazione di rispondenza .....	31
F. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	32

## **A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

### **CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI:**

- 01/08/2023: Nomina Esperto per la stima dei beni pignorati e del Custode
- 05/09/2023: Giuramento di rito telematico - verbale di conferimento di incarico di stima
- 05/09/2023: acquisizione documentazione fascicolo elettronico
- 06/09/2023 e 27/09/2023: acquisizione della documentazione catastale
- 11/09/2023: ricezione dall'Ag. Entrate di lettera con indicazione contratto locazione (richiesta il 05/09/2023)
- 11/09/2023: ricevimento dal Notaio Guerra copia atto compravendita (richiesto il 05/09/2023)
- 03/10/2023: primo sopralluogo presso i beni con la presenza del delegato del Custode giudiziario (non è stato possibile l'accesso per irreperibilità del proprietario)
- 17/10/2023: ricezione telematica delle pratiche edilizie dell'Ufficio Tecnico (accesso atti richiesto il 26/09/2023)
- 16/10/2023: primo sopralluogo e accesso ai beni con la presenza del delegato del Custode giudiziario
- 08/11/2023 Risposta chiarimenti PEEP al Comune (richiesta il 27/10/2023, sollecito 3/11/2023)
- 09/11/2024: Richiesta prima proroga (autorizzata il 15/11/2023)
- 10/11/2023: Eseguite ispezioni ipotecarie
- 15/11/2023: Autorizzazione del G.E. all'estrazione primo atto di compravendita (richiesta il 09/11/2023)
- 21/11/2023: Ricezione documentazione dell'amministratore condominiale (richiesta il 2/11/2023, sollecito 10/11/2023, secondo sollecito 17/11/2023)
- 21/11/2023: Eseguite ispezioni ipotecarie
- 26/11/2023 ricevimento dall'Archivio Notarile del primo atto di compravendita (richiesto il 21/11/2023)
- 27/11/2023: Richiesta al G.E. di integrazione relazione notarile (autorizzata il 29/11/2023)
- 07/12/2023: Richiesta chiarimenti sulla documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale
- 07/12/2023: Invio all'avv. Bulgarelli disposizioni del G.E. per l'integrazione della relazione notarile (primo sollecito dell'integrazione della relazione notarile 08/01/2024, secondo sollecito 12/02/2024, terzo sollecito 01/03/2024, quarto sollecito 15/03/2024)
- 14/12/2024: Ricevimento risposte dell'Amministratore condominiale
- 18/01/2024: Richiesta seconda proroga (autorizzata il 19/01/2024)
- 16/03/2024: Richiesta terza proroga (autorizzata il 26/03/2024)
- 26/03/2024: Udienda con comparizione delle parti e del CTU (convocazione del 19/03/2024)
- 26/03/2024: segnalazione all'avv. Lucibello/Bulgarelli su errato numero atto nella relazione notarile integrativa
- 27/03/2024: Richiesta al Comune di Palazzolo del valore di affrancazione e prezzo massimo di vendita (sollecito 03/05/2023)
- 23/04/2024: Richiesta all'Amministratore condominiale di chiarimenti e integrazioni (sollecito 03/05/2024)
- 23/04/2024: ricezione telematica delle pratiche edilizie mancanti dell' Ufficio Tecnico
- 03/05/2024: ricevimento risposta Amministratore condominiale sulla richiesta di chiarimenti
- 13/05/2024: terzo sopralluogo e accesso ai beni con la presenza del delegato del Custode giudiziario per verifica difformità edilizie

- 14/05/2024: Richiesta 4° proroga (autorizzata il 17/05/2024)
- 17/05/2024: Lettera del Comune di Palazzolo con calcolo corrispettivo di affrancazione e prezzo massimo di vendita per convezione PEEP
- 24/05/2024: Ricevimento stato civile e residenza esecutato (richiesta il 3/05/2024 e sollecita del 23/05/2024)
- 6-10-15-17 / 06/2024: Estrazione comparabili, indagini su portali immobiliari e banche dati immobiliari
- 18/06/2024: Eseguite ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate
- 19/06/2024: Consegna relazione in cancelleria a mezzo deposito telematico

## B. Identificazione dei lotti e descrizione sintetica

### LOTTO NR. 1 di 1

#### *Descrizione sintetica:*

La proprietà consta in:

Appartamento bilocale al terzo piano, servito da ascensore, con cantina a piano terra e autorimessa a piano interrato all'interno del condominio "Malogno 2", (complesso condominiale composto da due palazzine), nel quartiere prevalentemente residenziale di San Giuseppe.

La superficie commerciale complessiva è di circa 50 mq.

Nello specifico l'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera singola e bagno. L'autorimessa posta a piano interrato è accessibile da un cancello carraio comune, mentre la cantina è posta a piano terra dell'immobile.

Le finiture del condominio e delle parti comuni sono normali, risalgono alla costruzione dell'immobile (costruito a fine anni '80), recentemente sono state ritinteggiate le facciate (nel 2023) e isolato e coibentato il tetto di copertura (nel 2020), mentre le **finiture interne dell'appartamento si presentano in cattivo stato conservativo** con segni di umidità e distaccamento degli intonaci, serramenti in legno ammalorati e tapparelle, impiantistica obsoleta e mancante (non è presente la caldaia ma solo un boiler del quale non è possibile attestarne il funzionamento in quanto tutte le utenze sono state staccate). L'appartamento ha pavimenti e rivestimento del bagno in piastrelle. Anche l'autorimessa non è in buono stato di conservazione, sia per la basculante che per i segni di infiltrazioni sulla muratura di fondo.

Il riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, ma la caldaia risulta mancante.

L'appartamento non risulta conforme ai titoli abilitativi, né alla planimetria catastale, sarà necessaria una sanatoria

#### **IMP.: VINCOLI CONVENZIONALI PEEP**

Sull'immobile permangono i vincoli previsti dalle originarie convenzioni del PEEP (Piano di Edilizia Economica Popolare) e pertanto l'immobile può essere venduto:

- 1- **A soggetti in possesso dei requisiti di legge ed al prezzo massimo di vendita calcolato dal Comune**
- 2- **Libero dai vincoli convenzionali previa rimozione di tutti i vincoli convenzionali (requisiti dell'acquirente e prezzo massimo di vendita) attraverso la richiesta di affrancazione e pagamento del relativo corrispettivo (Vedi Capitolo 3.2 e Allegato 07: Vincoli convenzionali PEEP)**

*Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile:*

Palazzolo comune di circa 20.000 abitanti nella zona della Franciacorta in provincia di Brescia e al confine con la provincia di Bergamo, dotato di tutti i servizi (casello autostradale, ferrovia, ospedale, scolastici di scuole primarie e secondarie, etc..).

Dista circa 36 Km da Brescia, 26 Km da Bergamo e dall'aeroporto di Orio al Serio e circa 12 Km dal Lago d'Iseo.

L'appartamento si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale San Giuseppe a circa 2 km dal centro storico e circa 4 km dal casello autostradale di Palazzolo dell'autostrada A4 (Milano-Venezia). Nelle vicinanze sono presenti un supermercato di grande distribuzione e una scuola primaria e dell'infanzia (a meno di 600 mt di distanza).

L'appartamento necessita di una ristrutturazione generale dovuta **alle cattive condizioni in cui si trova** e della necessità di regolarizzazione edilizia con sanatoria per le difformità riscontrate.

La cantina di piccole dimensioni è collocata a piano terra del condominio.

L'autorimessa non è direttamente collegata al condominio, per accedervi è necessario entrare da un cancello carraio a fianco del fabbricato.

Il condominio ove si inserisce è stato costruito circa 35 anni fa e visivamente pare in condizioni normali, sono state recentemente ritinteggiate le facciate (nel 2023) e eseguiti interventi di coibentazione e isolamento della copertura (nel 2020).

La commerciabilità dell'immobile è limitata dai **vincoli convenzionali insistenti sul bene** e l'appartamento può essere venduto solo a precise condizioni (Vedi Capitolo 3.2 e Allegato 07: Vincoli convenzionali PEEP)

L'appartamento **non risulta conforme ai titoli abilitativi, né alla planimetria catastale** pertanto sarà necessaria una sanatoria e le difformità sono da verificare anche sul condominio (finestre in facciata).

L'immobile è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio di cui fa parte (art.1117 c.c.).

**Risultano spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente.**

Per le sue caratteristiche e dimensioni, dopo una ristrutturazione completa, si inserisce sia in un mercato di prima casa (adeguato per un ridotto nucleo familiare o per una persona singola) che in un mercato di locazione. Si evidenzia che la camera da letto ha i requisiti di superficie di una camera da letto per una sola persona.

Ubicazione: **Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Malogno n° 45**

Identificativi catastali :

- **Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 10:**

**ABITAZIONE e CANTINA:**

- **Map. 223, Sub.41**  
Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, sup.catastale tot.: 55 m<sup>2</sup>, tot.escluse aree scoperte 55 m<sup>2</sup>,  
Rendita 232,41 €  
Piano Terzo  
Abitazioni di tipo economico

**AUTORIMESSA:**

- **Map. 297, Sub.22**  
Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 57,64 €  
Piano Interrato  
Autorimessa  
(Vedi Allegato 03)

Quota di proprietà:

- 1/1 [redacted] (C.F.: [redacted]) nato a Sargodha (Pakistan) il [redacted] e residente [redacted]

L'esecutato risulta alle in regime di comunione dei beni (Vedi "Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio" dell'Uff Stato Civile di Palazzolo del 6/05/2024, Allegato 12)

Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% soni di proprietà del debitore esecutato [redacted] [redacted] come da atto di Compravendita del 13/07/2006, n. rep. [redacted] Notaio Guerra Simona, registrato a Monza 2 il 20/07/2003 al n. [redacted] serie 1T, trascritto a Brescia il 22/07/2006 reg. part. [redacted]

Divisibilità dell'immobile: non divisibile

Più probabile valore dell'immobile: 38.200,00 € **N.B. La vendita è vincolata a determinate condizioni riportate nel capitolo 3.2 e nel capitolo 7**

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 22  
Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 23  
Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 24-25  
Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina 15 e 24  
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina 25  
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina 20-21

**Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_  
Condizioni limitative:  No  Si se Si vedi pagina 27

### C. Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Elenco sintetico delle formalità del ventennio in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili siti a Palazzolo s/O, Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 10, Map. 223, Sub. 41 e Map. 297 sub. 22, fornito dal servizio di Visure Ipotecarie dell'Ufficio Provinciale di Brescia servizio di Pubblicità Immobiliare.

Ispezione Ipotecaria eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Brescia in data 10/11/2023 e il 18/06/2024.

Entrambi i subalterni presentano le medesime formalità che si riportano qui di seguito:

1. TRASCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale BONARDI DR. FRANCESCO Repertorio [REDACTED] del 14/11/2002  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
2. ISCRIZIONE del 19/11/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale BONARDI DR. FRANCESCO Repertorio [REDACTED] del 14/11/2002  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
3. TRASCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio [REDACTED] del 13/07/2006  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
4. ISCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare 9176 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio [REDACTED] del 13/07/2006  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
5. TRASCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale BONARDI FRANCESCO Repertorio [REDACTED] del 14/11/2002  
**ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
6. ISCRIZIONE del 16/11/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESCIA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2020  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
7. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio [REDACTED] del 24/05/2023  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

## D. LOTTO 1 di 1: analisi dettagliata

### 1. Inquadramento dell'immobile

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

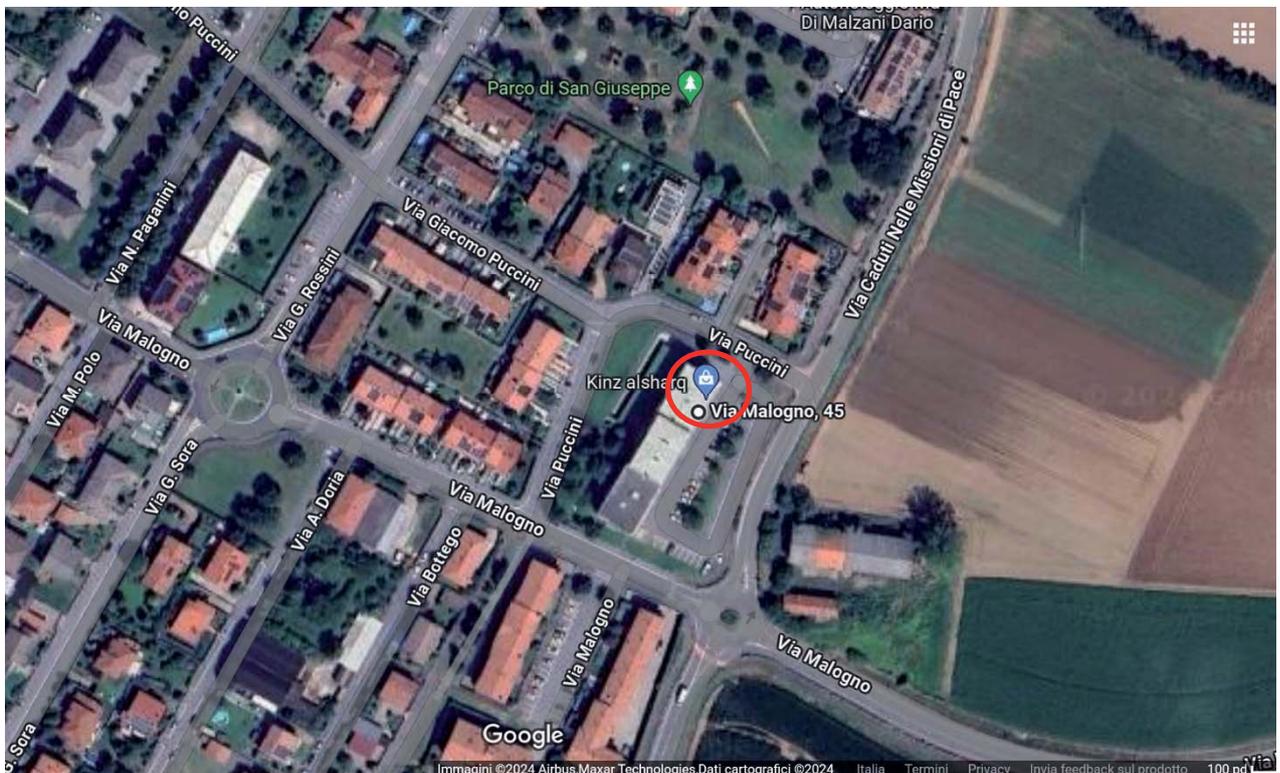
- Provincia Brescia
- Comune Palazzolo sull'Oglio
- Frazione
- Località
- Quartiere San Giuseppe
- Via Malogno
- Civico 45

##### Zona

- Urbana
  - Centrale
  - Semicentrale
  - Periferica
- Extra urbana
  - Agricola
  - Industriale
  - Artigianale
  - Residenziale

##### Mappa geografica

Fonte: Google maps



■ **Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

■ Residenziale

Inserito, nel Piano di Governo del Territorio Vigente:

- **Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, Classe II: Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco**

■ **Tipologia immobiliare**

Terreno

■ **Fabbricato**

Indicare lo stato di conservazione:

nuovo<sup>7</sup>

ristrutturato<sup>8</sup>

seminuovo<sup>9</sup>

■ **usato<sup>10</sup>** (da ristrutturare completamente e mancante di caldaia)

rudere<sup>11</sup>

Indicare se l'immobile è

indipendente

■ **in condominio**

<sup>7</sup> Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.

<sup>8</sup> Ristrutturato: che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristrutturaz. che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.

<sup>9</sup> Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.

<sup>10</sup> Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.

<sup>11</sup> Rudere: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, spesso privo di impianti o con impianti non a norma, non abitabile e per il quale occorre prevedere sensibili interventi edilizi necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Condominio

■ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Appartamento bilocale al terzo piano con cantina a piano terra e autorimessa a piano interrato non direttamente collegata con l'appartamento.

(Vedi foto allegate, Allegato 01)

■ **Caratteristiche generali dell'immobile**

*Descrizione sintetica*

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| ■ Struttura in elevazione :  | elementi prefabbricati assemblati in opera (dati desunti dal collaudo statico)                |
| ■ Solai :                    | solai precompressi (dati desunti dal collaudo statico)  |
| ■ Copertura:                 | piana/a falde (isolamento e coibentazione eseguiti nel 2020)                                  |
| ■ Murature perimetrali :     | muratura  |
| ■ Coibentazioni/Isolamenti : | sulle pareti: dato non noto<br>sulla copertura: pannelli di copertura con sandwich coibentati |
| ■ Divisori tra unità :       | muratura intonacata   |
| ■ Infissi esterni :          | legno doppio vetro  |
| ■ Infissi interni :          | legno (appartamento), metallo (autorimessa e cantina)   |
| ■ Pavimenti e rivestimenti : | piastrelle  |

- Impianto riscaldamento : autonomo con radiatori, caldaia mancante
- Impianto sanitario : n.1 bagni
- Impianto gas : sì, ma scollegato
- Impianto elettrico : sì
- Impianto climatizzazione : no
- Altri impianti : no
- Allaccio fognatura : sì
- Fonti rinnovabili : no
- Finiture esterne : intonaco tinteggiato
- N. totale piani : edificio di 5 piani fuori terra
- Altro
- **Dimensione**<sup>15</sup>
  - Piccola
  - Media
  - Grande

■ **Caratteri domanda e offerta**

Venditore: Asta giudiziaria  
Acquirente: Privato

■ **Forma di mercato**

Concorrenza monopolistica ristretta

■ **Filtering**

Nulla

■ **Fase del mercato immobiliare**

Attivo

## 2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

### 2.1 DATO IMMOBILIARE<sup>29</sup>

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito<sup>30</sup>

La proprietà consta in:

- Appartamento bilocale al terzo piano di un condominio, servito da ascensore, con cantina a piano terra e autorimessa a piano interrato non direttamente collegati con l'appartamento.  
Superficie commerciale complessiva circa 50,00 mq
  - Appartamento nello specifico è composto: soggiorno con angolo cottura di superficie netta circa 24,00 mq, camera di circa di circa 13,00 mq netti (**N.B: la camera da letto ha i requisiti di superficie di una camera da letto per una sola persona**), disimpegno di circa 2,20 mq, bagno di circa 4,50 mq netti. L'altezza interna dell'alloggio è di circa 2,70 m.
  - Autorimessa a piano interrato (a cielo aperto) di circa 16,00 mq netti e altezza netta int. di circa 2,40 m
  - Cantina a piano terra, cieca e non direttamente collegata con l'appartamento di circa 5,40 mq netti e altezza netta interna di circa 2,40 m
- Parti comuni: l'appartamento in oggetto è accessoriato della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio del Condominio Malogno 2, come da tabelle millesimali e regolamento condominiale (Vedi Allegato 11)
- **Sono presenti abusi edilizi interni e di facciata (dimensione delle finestre) vedi capitolo rispondenza urbanistica**
- **Finiture interne dell'appartamento in cattivo stato conservativo**
- **Persistono i vincoli convenzionali del PEEP pertanto soggetto a condizioni limitanti per la vendita**

## 2.2 CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile oggetto della procedura fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio Malogno 2"; l'amministrazione del condominio è stata affidata all'Amministratore Gestimm Group srl con sede a Palazzolo sull'Oglio (BS).

La scrivente ha appurato e riporta quanto riferito dall'amministratore di condominio (comunicazioni ricevute via mail il 21/11/2023, 14/12/2023 e 03/05/2024):

- I millesimi di proprietà generale attribuiti all'unità in esame sono 42,79/1000
- Per quanto riguarda le spese condominiali insolute che saranno a carico dell'acquirente, l'Amministratore non ha fornito un prospetto specifico delle spese condominiali insolute indicando gli importi rientranti nel procedimento di ingiunzione avviato dal Condominio e quelli rimasti insoluti ancora pendenti degli ultimi due anni anteriori, pertanto gli importi a carico dell'acquirente sono stati dedotti dai bilanci forniti: Pertanto risultano spese condominiali insolute a carico dell'acquirente (ultimi due esercizi):  
**Spese ordinarie (anno 2022): 463,21 €**  
**Spese ordinarie (anno 2023): 3.449,55 €**
- Per quanto riguarda eventuali spese/opere straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, l'Amministratore nella mail del 14/12/2023 fa riferimento al preventivo del bilancio Straordinario tinteggiatura, da sommarsi a quelle indicate nel bilancio 2023:  
**Spese straordinarie (anno 2023): 1.424,60 €**
- Risultano spese di "esercizio Mutuo Copertura" per lavori straordinari sulla copertura del tetto approvati nel 2019 (suddivise in rate dal 2020 al 2024), di cui vengono indicati a carico dell'acquirente gli ultimi due esercizi:  
**Spese Mutuo Copertura (anno 2022-2023): 856,00 €**  
**Nota:** risultano ulteriori 3 rate futuro non ancora scadute per l'anno 2024 di importo pari a 321,64. Le rate arretrate scadute degli anni precedenti risulteranno a carico del condominio.

### **Totale spese condominiali a carico dell'acquirente: 6.193,36 €**

- Alla richiesta se le eventuali opere straordinarie eseguite o in fase di esecuzione avessero beneficiato di bonus/sgravi fiscali e se gli iter fiscali e l'esecuzione delle opere risultano conclusi, l'Amministratore nonostante i solleciti non ha fornito chiarimenti.  
**Si attenziona a tale punto in quanto le difformità rilevate sulle dimensioni delle finestre in facciata potrebbero comportare al decadimento degli eventuali sgravi fiscali.**
- Per l'immobile in esecuzione le spese condominiali medie annue sono di circa 500,00 €;
- **Risultano ulteriori morosità arretrate per l'appartamento in esecuzione e quello di un altro condomino, che rimarranno a carico dell'intero condominio.** Ci sono cause/ pendenze verso i condomini morosi azionate dal condominio;
- Nel preventivo 2024 non ci sono spese straordinarie;
- La destinazione degli appartamenti è definita dal regolamento condominiale con limitazioni sull'utilizzo degli immobili
- Il giardino retrostante il condominio (Fg. 10 map.292) risulta intestato alla società [REDACTED] con sede a Milano. L'amministratore condominiale, alla richiesta di chiarimenti se venga utilizzato come parte comune

del condominio, ha risposto unicamente che risulta di proprietà del costruttore [REDACTED]. L'amministratore inoltre non ha fornito alcun riscontro sulla presenza di eventuali beni condominiali.

Tutte le informazioni sopra riportate sono state fornite dall'amministratore Gestimm Group srl con corrispondenza scritta.

**NOTA:** Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.

### 2.3 Identificazione catastale<sup>31</sup>

- Comune Censuario Palazzolo sull'Oglio
- Tipologia Catasto
  - Terreni
  - Fabbricati - Sez. Urbana NCT
- Identificativo Abitazione e Cantina
  - Foglio 10
  - Mappale 223
  - Sub. 41 (abitazione)
- Confini Abitazione terzo piano
  - Nord sub. 40 AUI (appartamento di terzi)
  - Est esterno
  - Sud parte sub. 38 AUI (appartamento di terzi), parte sub. 22 (parti comuni - ascensore)
  - Ovest sub. 22 (parti comuni - corridoio comune)
- Confini Cantina piano terra
  - Nord sub. 45 AUI (cantina di terzi)
  - Est sub. 28 AUI (autorimessa di terzi)
  - Sud sub. 22 (parti comuni)
  - Ovest sub. 22 (parti comuni - corridoio comune)
- Identificativo Autorimessa
  - Foglio 10
  - Mappale 297
  - Sub. 22 (autorimessa)
- Confini Autorimessa P int.
  - Nord sub. 23 AUI (autorimessa di terzi)
  - Est terrapieno
  - Sud sub. 21 AUI (autorimessa di terzi)
  - Ovest sub. 1 corsello comune

- Rilievo
  - Interno
  - Solo esterno
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo 26/10/2023 e 13/05/2024
- Diretto e anche verificato e desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

**Criterio di misurazione**

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

**Calcolo superfici di proprietà:**

			Incidenza commerciale	Superficie ragguagliata
<b><u>Superficie principale - destinazione:</u></b>				
Alloggio - Residenziale	circa m <sup>2</sup>	50,00	100%	50,00
<b><u>Superfici secondarie non direttamente collegate:</u></b>				
Autorimessa	circa m <sup>2</sup>	16,00	25%	4,00
Cantina	circa m <sup>2</sup>	5,40	25%	1,35
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>	<b>circa m<sup>2</sup></b>			<b>55,00</b>

**2.4 Caratteristiche qualitative:**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

- Livello di piano<sup>43</sup>: appartamento a terzo piano, cantina a piano terra e autorimessa a piano interrato
- N. servizi<sup>45</sup> n.1 bagni
  - Vetustà del bagno (anni) circa 35 anni (dato dedotto dal progetto)
  - dotato di:
    - W.C.
    - Bidet
    - Lavabo
    - Vasca
- n.1 attacco lavatrice nel disimpegno

**Impianti in dotazione:**

- Riscaldamento
  - Presente
  - Assente (presenti solo i radiatori in alluminio, caldaia mancante)
  - Se presente indicare la tipologia:
    - Centralizzato
    - Autonomo
  - Alimentazione:
    - metano
    - gas propano liquido
    - olio combustibile
    - elettrico
    - pompa di calore
    - biocombustibili
    - teleriscaldamento
  - Elementi radianti
    - radiatori in alluminio
    - pavimento con termoarredo nel bagno
    - aria
    - altro
- Condizionamento
  - Presente : Vetustà (anni)
  - Assente
- Solare termico (produzione acqua calda)
  - Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_

- Assente
  - Presente : Vetustà (anni) circa 35 anni
- Presente : Vetustà (anni) circa 35 anni
  - Assente
- Presente : Vetustà (anni) circa 35 anni
  - Assente
- Presente : Vetustà (anni) \_\_\_\_\_
  - Assente
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Non presente
- Atmosferico  Assente
  - Presente  Assente
  - Acustico  Assente
  - Presente  Assente
  - Elettromagnetico  Assente
  - Presente  Assente
  - Ambientale  Assente
  - Presente  Presente
- Minimo
  - Medio
  - Massimo
- Minimo, in cattive condizioni
  - Medio
  - Massimo
- Altro: La camera da letto ha i requisiti di superficie di una camera per una sola persona

**3. Audit documentale e due diligence <sup>74</sup>****3.1 Legittimità edilizia – urbanistica<sup>75</sup>****Anno di costruzione / ristrutturazione totale:**

- Fabbricato successivo 01/09/1967 : costruito 1985 e il 1989, abitabilità 1990
- Fabbricato anteriore 01/09/1967:
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
  - Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

**Titoli autorizzativi esaminati:****■ Elenco:**

Le pratiche edilizie sono riferite a un PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare), secondo stralcio: costruzione di fabbricato di civile abitazione e box a piano interrato

1. Convenzione urbanistica Atto Notaio Durante rep. [REDACTED] racc. 14431 del 22/10/1986, registrato a Chiari il 24/10/1986 al n. [REDACTED] Vol.8 e trascritto a Brescia il 30/10/1986 ai nn.ri [REDACTED]
2. C ED per trasformazioni edilizie prot. n. 3716 del 27/05/1985: nuova costruzione di fabbricato - secondo stralcio fabbricato L
3. C ED I° variante prot. n. 3716 del 31/07/1986: 1° variante al progetto della C.ED. 3716 del 27/05/1985, prot. pratica 8285
  - Parere preventivo Igienico Sanitario del 30/07/1988 per varianti
4. C ED II° variante prot. n. 1927 del 23/02/1987: 2° variante al progetto della C.ED. 3716 del 27/05/1985 e successiva variante del 31/07/1987 n. 3716
  - Certificato di collaudo Statico del fabbricato del 19/06/1989
  - Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale del 2/12/1986 e Relazione finale del DL del 6/04/1989
  - Comunicazione di file lavori parziale del 2/06/1989
5. **C ED prot. 4029 del 1/06/1988: per proseguimento lavori non ultimati di cui alla C.Ed n. 3716 del 27/05/1985 e successive varianti n. 3716 del 31/07/1986 e n. 1927 del 23/02/1987**
6. **Abitabilità n. 7031 di prot. del 17/09/1990 alla nuova costruzione di fabbricato (2 stralcio – 1° lotto) adibito ad abitazione civile (map. N. 223 Fg. 10) (inizio lavori 1/06/1988 ultimazione lavori 01/06/1989)**
  - Certificato di collaudo Statico del fabbricato del 19/06/1989
  - Certificazione impianto elettrico del 7/09/1990
  - Certificazione impianto gas metano del 11/09/1990
  - Parere favorevole di idoneità Igienico- Sanitaria per pratiche di abitabilità del 18/09/1990
7. **CILA prot.3911, P.Ed 24/2020 del 5/02/2020: manutenzione straordinaria alla copertura condominio Malogno 2 (per isolamento e coibentazione della copertura)**
8. CILA prot.5576, P.Ed 45/2020 del 19/02/2020: manutenzione straordinaria alla copertura condominio [REDACTED] (condominio confinante con Malogno 2)
9. **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30/04/2022: ricognizione convenzioni edilizia residenziale economico popolare. procedure di trasformazione aree PEEP in diritto di superficie ai sensi della Legge n. 448/1998. presa d'atto dei contenuti dell'art.22 bis della Legge n.108 del 29/07/2021. Determinazione corrispettivo affrancazione vincoli. Determinazione dilazione corrispettivi**
10. **Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 22/09/2022: presa d'atto delle innovazioni introdotte dall'art. 10 - quinquies del D.L. 21/03/2022 - n. 21, convertito con modificazioni dalla Legge 20/05/2022 -n. 51, relativamente all'articolo 31 della L. 23/12/1998 - n. 448, commi dal 45 e seguenti. aggiornamenti calcolo corrispettivi aree PEEP**
11. **Lettera del Comune di Palazzolo, Area Tecnica Settore Urbanistica e SUAP, prot. n. 0039891 del 08-11-2023 - partenza - cat. 6 - cl. 4 – Fascicolo 2: chiarimenti sulle normative vigenti e la permanenza dei vincoli previsti dall'originaria convenzione per le costruzioni edificate in forza di PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare)**
12. **Lettera del Comune di Palazzolo del 16/05/2024 prot. 00184444 del 17/05/2024 partenza Cat. 6 Cl.4 Fascicolo 2, contenente la Simulazione prezzo massimo di vendita e corrispettivo di affrancazione**

- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo s/O
- Data verifica urbanistica 17/10/2023 (accesso atti ricevuto telematicamente), 8/11/2023 (lettera dell'area urbanistica e 17/05/2024 (simulazione prezzo massimo di vendita e corrispettivo di affrancazione)
- Data del CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica): non richiesto perché non necessario

### Situazione urbanistica

■ **Strumento urbanistico:** PGT Vigente seconda variante approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.14 del 30/04/2022, pubblicato sul BURL n.32 del 10/08/2022

L'immobile è inserito, nei Documenti di Piano e Piano delle Regole:

- **Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, Classe II: Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco (Tav. 35 Piano delle Regole, uso del suolo)**
- **Classi di sensibilità paesistica: Classe 2 Bassa (Tav. 17 Documenti di piano)**
- **Sistema dei vincoli: nessun vincolo (Tav. 8 Doc. di piano: sistema dei vincoli sul territorio sez. nord)**

### Limitazioni urbanistiche:

- Vincoli urbanistici  No
  - Si se Si quali: immobile ricadente in un PEEP (vedi cap.3.2)
- Vincoli ambientali - paesaggistici  No
  - Si se Si quali

Il lotto non è soggetto a vincoli ambientali e paesaggistici.

La zona non ricade nei Beni ambientali storici, artistici, monumentali (D.lgs 42/2004) quindi non soggetto a parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

- Vincoli geologici  No
  - Si se Si quali

■ **Classificazione sismica:** La classificazione sismica del territorio nazionale, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Lombardia dell'11 luglio 2014 n.2129 entrata in vigore il 10 aprile 2016, classifica il territorio di Montichiari in **zona sismica 3, Zona con pericolosità sismica bassa.**

### 3.2 Vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (PEEP – Piano di Edilizia Economico Popolare)

Vincoli convenzionali: L'immobile è stato edificato in forza di un PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare).

Nello specifico è stato edificato in forza della Convenzione Urbanistica per la cessione in proprietà di aree del Piano di Zona per l'edilizia economica popolare in quartiere S. Giuseppe, stipulata in data 07.08.1981 tra il Comune di Palazzolo s/O e [redacted] a rogito del notaio Bonardi n. [redacted] di rep., nonché della successiva Convenzione Urbanistica del 22.10.1986 n. [redacted] di rep. Notaio Durante e si precisa che con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 17/2022 e n. 42/2022, è stata approvata una ricognizione delle convenzioni stipulate dal Comune di Palazzolo sull'Oglio in materia di edilizia economica popolare.

Vedi "Lettera del Comune di Palazzolo, Area Tecnica Settore Urbanistica e SUAP, prot. n. 0039891 del 08-11-2023" (Allegato 07.a)

A causa di abrogazione di leggi riferite alle convenzioni urbanistiche stipulate antecedentemente al 1992, sull'immobile risultano permanere i vincoli previsti dalle originarie convenzioni, nonostante l'appartamento sia invece pervenuto all'esecutato in libero mercato.

Il Comune ha dichiarato che:

**“Per quanto sopra esposto, ne deriva che sull'appartamento in oggetto permangono i vincoli previsti dalle originarie convenzioni e ne deriva che è possibile:**

**1) vendere l'alloggio a soggetti in possesso dei requisiti di legge ed al prezzo massimo di vendita calcolato dal Comune, che viene determinato con la rivalutazione Istat del prezzo indicato nell'atto di primo acquisto dell'alloggio stesso.**

*In tal caso dovrà essere presentata formale richiesta e allegando allo stesso la copia dell'atto di acquisto dell'alloggio e l'autocertificazione dell'acquirente relativa al possesso dei requisiti.*

*Con successiva determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di autorizzazione alla vendita, se completa o dalla data di completamento della stessa, verrà formalizzata l'autorizzazione alla vendita e determinato il prezzo massimo di cessione dell'alloggio.*

(vedi Allegato 07.a)

Simulazione fornita dal Comune di Palazzolo con Lettera del 16/05/2024 prot. 00184444 del 17/05/20024 (vedi Allegato 07.b), di cui si riporta stralcio:

**SIMULAZIONE del Prezzo massimo di vendita a soggetti in possesso dei requisiti di legge utilizzando l'ultimo indice ISTAT disponibile (Marzo 2024):**

APPARTAMENTO: prezzo massimo vendita € 46.690,29

AUTORIMESSA: prezzo massimo vendita € 10.851,79

**Totale prezzo massimo di vendita Appartamento+ Autorimessa € 57.542,08**

**2) richiedere la rimozione di tutti i vincoli convenzionali (requisiti dell'acquirente e prezzo massimo di vendita), attraverso il pagamento del corrispettivo per l'affrancazione e l'eliminazione dei vincoli convenzionali dell'alloggio** (vedi Allegato 07.a)

Simulazione fornita dal Comune di Palazzolo con Lettera del 16/05/2024 prot. 00184444 del 17/05/20024 (vedi Allegato 07.b), di cui si riporta stralcio:

**SIMULAZIONE del Corrispettivo per l'affrancazione e l'eliminazione dei vincoli convenzionali utilizzando l'ultimo indice ISTAT disponibile (Marzo 2024):** € 4.121,87

**N.B:** (vedi Allegato 07.b)

- Si specifica che i prezzi e corrispettivi riportati nelle simulazioni del Comune di Palazzolo sono soggetti a rivalutazione dell'indice ISTAT pertanto il valore che viene fornito è puramente indicativo e dovrà essere presentata formale richiesta dall'interessato al Comune che dovrà ricalcolare adeguandoli all'ultimo indice ISTAT disponibile con il procedimento tecnico amministrativo previsto dalla normativa vigente e recepito dalla deliberazione Consiliare n. 42 del 22 settembre 2022.
- Le spese, imposte e tasse comunque dovute per gli atti, ivi comprese quelle notarili e di trascrizione, saranno a carico della proprietà/richiedente e non risultano attualmente quantificabili.
- Il rilascio delle autorizzazioni alla vendita e all'affrancazione prevede il pagamento di € 100,00 per diritti di segreteria, come indicato nella lettera inviata dal Comune.
- Ai fini di ottenere l'affrancazione ed eliminazione dei vincoli, gli alloggi e relative pertinenze devono essere conformi alla Concessione Edilizia e alla planimetria catastale e sugli stessi non devono essere intervenute modifiche o ampliamenti di superficie che possono aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà (dichiarazioni riportate sul modulo di affrancazione).

**L'appartamento allo stato attuale risulta difforme, pertanto dovrà essere sanato ed eventualmente aggiornati i millesimi di proprietà.** (vedi capitolo seguente: dichiarazione di rispondenza urbanistica)

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA**

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

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

**Si rilevano le seguenti difformità nell'alloggio rispetto alla pratica edilizia depositata C ED prot. 4029 del 1/06/1988: per proseguimento lavori non ultimati di cui alla C.Ed n. 3716 del 27/05/1985 e successive varianti n. 3716 del 31/07/1986 e n. 1927 del 23/02/1987:**

- Diversa posizione di alcune tramezze;
- Diversa dimensione delle stanze (camera da letto, bagno, zona cucina)
- Diversa dimensione (altezza) delle finestre
- Posizione della porta d'ingresso;
- Minor dimensione dell'alloggio.

(Vedi Allegato 06: elaborati di raffronto difformità edilizie)

**N.B:**

- Le difformità elencate interessano anche le facciate esterne per la diversa dimensione delle finestre:  
Nel 2023 sono state eseguite opere di tinteggiatura della facciata condominiale e nel 2020 la manutenzione della copertura. Non sono state fornite indicazioni dall'amministratore condominiale se tali opere il condominio ha usufruito degli incentivi edilizi e o sgravi fiscali. Si fa presente che eventuali difformità edilizie sulle facciate possono essere causa di decadenza delle agevolazioni fiscali.
- La camera da letto non risulta avere i requisiti per essere una camera matrimoniale/doppia, in quanto inferiore a 14 mq.

**L'autorimessa e la cantina risultano conformi alla Concessione Edilizia prot. 4029/1988  
Il condomino risulta dotato di abitabilità, Certificato di abitabilità n.7031 del 17/09/1990**

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

- Gli abusi risultano sanabili, regolarizzando lo stato dei luoghi con una sanatoria edilizia il cui costo potrebbe indicativamente essere di circa: 4.000,00 € comprensivo di sanzione amministrativa**

***Annotazioni:***

*La duo diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*La presente relazione dev'essere intesa quale contributo indicativo della situazione urbanistica ed edilizia del bene, senza avallo di sanabilità o messa in pristino dei luoghi, poiché lo stesso andrà approfondito con ulteriori verifiche a cura del tecnico incaricato dall'eventuale aggiudicatario, in merito anche alle normative in materia vigenti al momento dell'assegnazione del bene. Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tassazioni/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato. Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.*

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

### 3.3 Rispondenza catastale<sup>76</sup>

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
  - Estratto Mappa (riservato perché ricadente in vincolo militare di riservatezza)
  - Estratto planimetrico
  - Planimetrie catastali
  - Elenco subalterni
- Data verifica catastale: 06/09/2023, 27/09/2023
  - Raffronto con sopralluogo presso i beni: 26/10/2023 e 13/05/2024

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ingegnere Andrea Andreis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio Visure storiche catastali, Estratto Mappa e Planimetria Catastale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i **costi per la variazione della pratica catastale: circa 500 €**

- Aggiornamento planimetria catastale dell'appartamento per la diversa suddivisione interna

#### **Annotazioni:**

*La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia ed estratta presso gli archivi comunali; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.*

*Tutti gli importi indicati si intendono orientativi, di massima e approssimativi, al netto di Iva e eventuali altre tasse/imposte/oneri. Gli importi potranno subire variazioni in base al professionista che verrà incaricato.*

*Tali spese saranno di fatto detratte dal valore di stima poiché opponibili alla procedura e quindi a carico dell'aggiudicatario.*

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/differenze non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

## 1.1 Verifica della titolarità<sup>77</sup>

### Inquadramento della titolarità

L'immobile è intestato al Sig:

- 1/1 [redacted], nato [redacted]  
[redacted] Circonscrizione consolare Londra - Regno Unito

#### Diritto di proprietà:

Per la totalità del 100% soni di proprietà del debitore esecutato [redacted] [redacted] come da atto di Compravendita del 13/07/2006, n. rep. [redacted] Notaio Guerra Simona, registrato a Monza 2 il 20/07/2003 al n. [redacted] serie 1T, trascritto a Brescia il 22/07/2006 reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted]

**L'esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni (Vedi "Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio" dell'Uff Stato Civile di Palazzolo del 6/05/2024, Allegato 12)**

L'immobile è pervenuto all'esecutato libero da vincoli convenzionali e con prezzo in libero mercato, ma causa di abrogazione di leggi riferite alle convenzioni urbanistiche stipulate antecedentemente al 1992, oggi sull'immobile risultano permanere i vincoli previsti dalle originarie convenzioni (vedi capitolo 3.2)

Nota: sulla certificazione notarile integrativa (anteriore al ventennio) depositata dal creditore procedente il 20/04/2024, sulla provenienza al Sig. [redacted] Atto Not. Cisotto del 7/06/1995 rep. n. [redacted] è riportato erroneamente il numero di trascrizione [redacted] del 27/06/1995, mentre il numero corretto di trascrizione è [redacted]

### Condizioni limitanti

- Servitù
  - Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù
    - da titolo:
    - apparenti:
  - Si e se Si quali:
- Oneri
  - No
  - ■ Si e se Si quali:
    - Spese condominiali insolute vedi pagina 15-16
    - Difformità edilizie vedi pagina 22
    - Difformità catastali vedi pagina 23
    - Vincoli derivanti dalla convenzione e corrispettivi economici (vedi cap. 3.2 pag. 22-23)
- Gravami
  - No
  - Si e se Si quali: vedi pagina 25 (formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente)

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

- Occupato e successivamente Libero:
  - Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate riguardante contratti di locazione/comodato d'uso e altro, risulta registrato un contratto di locazione relativo all'immobile registrato il 11/10/2012 serie 3P (Siria) n. 233 con furata dal 1/10/2012 al 30/09/2016, di cui non si conoscono le condizioni né l'eventuale rinnovabilità poichè il contratto non risulta presente negli archivi dell'Ag.delle Entrate in quanto "per registrare i contratti Siria non era previsto l'obbligo di allegare il contratto" (vedi lettera Ag.Entrate del 8/09/2023)
  - Alla data del sopralluogo del 26/10/2023 risultava occupato, senza titolo, da una parente dell'esecutato (come risultante anche dal Verbale di primo accesso del Custode Giudiziario del 30/10/2023)

- Il 2/11/2023 il G.E. ha disposto un'ordinanza di liberazione immediata dell'immobile.
- Il 28/11/2023 l'immobile risulta libero da persone ma non da cose (come evinto dal verbale di accesso successivo di custode giudiziario di consegna chiavi del 4/12/2023)
- Il 13/05/2023, alla data del secondo sopralluogo con il delegato del Custode nominato, l'immobile risultava libero da persone ma non da cose.

Data verifica presso i luoghi: 26/10/2023 congiuntamente con il delegato del Custode nominato  
e 13/05/2024 congiuntamente con il delegato del Custode nominato

Data verifica presso l'Ufficio dell'Agenda delle Entrate: risposta Ag. Entrate del 8/09/2023

(vedi Allegato 10)

#### 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente<sup>78</sup>

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

- **ISCRIZIONE** del 16/11/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BRESCIA Repertorio [REDACTED] del 15/01/2020  
**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**  
A favore del Condomino Malogno 2 contro [REDACTED]  
Unità negoziale:  
Immobile n.1 Immobile a Palazzolo sull'Oglio (BS) NCT Fg. 10, Particella 297, subalterno 22  
Immobile n.2 Immobile a Palazzolo sull'Oglio (BS) NCT Fg. 10, Particella 223, subalterno 41
- **Persistono i vincoli convenzionali del PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare) pertanto l'appartamento può essere venduto solo a precise condizioni** (Vedi Capitolo 3.2 e Allegato 07: Vincoli convenzionali PEEP)
- **Abusi edilizi** (vedi cap. 3 "Audit documentale e duo diligence")
- **Oneri derivanti dal condominio:** spese condominiali insolute bilancio in corso e precedente – come da art. 18 Legge 220/2012 entrata in vigore il 18/06/2013, nello specifico:  
**Spese condominiali arretrate riferite ai bilanci consuntivi 2022 e 2023 (ultimi due esercizi): 6.193,36 €**  
(Vedi cap. 2.2 Controllo presso l'amministrazione condominiale)  
**Nota:** Le spese condominiali (anche quelle insolute) sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.
- **Vincoli derivanti dal condominio:** relative tabelle millesimali e spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate in assemblea, vincoli condominiali di destinazione d'utilizzo degli alloggi riportati nel Regolamento condominiale, servitù riportate sugli atti.
- Ogni altro vincolo derivante da atti regolarmente trascritti e/o legalmente costituiti

*Si segnala che eventuali oneri per incongruenze/difformità non rilevabili/rilevate nella presente relazione restano a carico dell'aggiudicatario.*

## 5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

1. ISCRIZIONE del 22/07/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale GUERRA SIMONA Repertorio [REDACTED] del 13/07/2006  
**POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 4 [REDACTED] del 24/05/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

## 6. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

## Condizioni limitative

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

Vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica (PEEP – Piano di Edilizia Economico Popolare) vedi cap. 3.2

### **Verifica del migliore e più conveniente uso<sup>79</sup> (HBU\_ Highest and Best Use )**

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

Metodo del confronto

MCA con nr. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

■ Metodo di stima sintetico comparativo con analisi di fonti dirette e indirette del mercato immobiliare della zona e con il confronto di comparabili compravenduti:

✓ Col confronto con comparabili compravenduti negli ultimi 6 mesi nella medesima zona omogenea e con caratteristiche similari

✓ Col confronto con Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari per il confronto sui prezzi offerta di immobili con medesime caratteristiche e ubicazione

✓ Col confronto dei valori immobiliari di analoghe situazioni di vendita nella medesima zona

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari ProBrixia Azienda speciale della Camera di Commercio di Brescia

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare

✓ Col confronto della Banca dati delle quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare

## 7. Riepilogo dei valori di stima

Come evidenziato nel cap. 3.2 l'immobile è stato edificato in forza di un PEEP (Piano di Edilizia Economico Popolare) e tutt'oggi, a causa di un susseguirsi di leggi e abrogazioni di normative, sull'immobile risultano permanere i vincoli previsti dalle originarie convenzioni.

Pertanto l'immobile può essere venduto secondo due differenti modalità, di cui si è proceduto a fare la stima.

*Criteri della Valutazione:*

**Per il valore della Stima 1: vendita a soggetti in possesso dei requisiti di legge (convenzione PEEP).**

Si è tenuto conto del prezzo fornito dal Comune di simulazione del prezzo massimo di vendita, operando un deprezzamento percentuale del 15% del valore dell'immobile, a causa del cattivo stato manutentivo dell'unità immobiliare e l'assenza di garanzia su vizi occulti e decurtando le spese che l'acquirente dovrà sostenere per la sanatoria, aggiornamento catastale, spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi e diritti di segreteria da versare al Comune.

**Per il valore della Stima 2: vendita in libero mercato con pagamento del corrispettivo di affrancazione per la rimozione dei vincoli convenzionali.**

Il parametro tecnico di valutazione utilizzato è la superficie commerciale, parametro applicato per le quotazioni degli immobili della zona che presentano caratteristiche estrinseche (ubicazione, viabilità, esposizione ecc.) ed intrinseche (età, dimensione, ecc.) simili.

Nella determinazione dei valori di mercato delle unità immobiliari si è tenuto della richiesta/offerta immobiliare della zona e contesto in cui l'immobile si inserisce. Si è proceduto al confronto con immobili venduti o in vendita, nelle medesime condizioni e con simili caratteristiche architettoniche, consistenza, tipologia edilizia, dotazioni di zona anche comparabili ubicati nel medesimo condominio.

Si è tenuto conto del cattivo stato di conservazione del bene, e del condominio nel suo complesso sul quale recentemente sono stati eseguite manutenzioni e migliorie su copertura e intonaci esterni.

E' stato apportato un deprezzamento percentuale del 15% del valore dell'immobile, a causa del cattivo stato manutentivo dell'unità immobiliare e l'assenza di garanzia su vizi occulti e decurtate le spese che l'acquirente dovrà sostenere per la sanatoria, aggiornamento catastale, spese condominiali insolute degli ultimi due esercizi e diritti di segreteria da versare al Comune.

**Per quanto concerne gli immobili ubicati a Palazzolo sull'Oglio (BS), Via Malogno n° 45, identificati in mappa**

**Catasto Fabbricati – Sez. Urbana NCT, Foglio 10:**

**ABITAZIONE e CANTINA:**

■ **Map. 223, Sub.41**

Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, sup.catastale tot.: 55 m<sup>2</sup>, tot.escluse aree scoperte 55 m<sup>2</sup>, Rendita 232,41 €

**Piano Terzo - Abitazioni di tipo economico**

**AUTORIMESSA:**

■ **Map. 297, Sub.22**

Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita 57,64 €

**Piano Interrato - Autorimessa**

**PERTANTO VENGONO REDATTE DUE STIME DIFFERENTI DELL'IMMOBILE:****➤ STIMA 1, riferimento punto 1) cap. 3.2:**

**Vendita dell'immobile a soggetti in possesso dei requisiti di legge ed al prezzo simulato massimo di vendita calcolato dal Comune, che viene determinato con la rivalutazione Istat del prezzo indicato nell'atto di primo acquisto dell'alloggio stesso.**

*In tal caso dovrà essere presentata formale richiesta e allegando allo stesso la copia dell'atto di acquisto dell'alloggio e l'autocertificazione dell'acquirente relativa al possesso dei requisiti.*

*Con successiva determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica, da adottarsi entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta di autorizzazione alla vendita, se completa o dalla data di completamento della stessa, verrà formalizzata l'autorizzazione alla vendita e determinato il prezzo massimo di cessione dell'alloggio. (vedi cap. 3.2 e Allegato 07.a)*

**Stima 1: alle condizioni del prezzo massimo di vendita a soggetti in possesso dei requisiti di legge:**Valori di simulazione del Comune

Appartamento + Cantina	46.690,29 €
Autorimessa	10.851,79 €
<hr/>	
Totale prezzo massimo di vendita simulato dal Comune per Appartamento, Cantina e Autorimessa a soggetti in possesso dei requisiti di legge	57.542,08 €
Deprezzamento per cattive condizioni manutentive e assenza di garanzie sui vizi	-15%
<hr/>	
<b>Totale arrotondato</b>	<b>49.000,00 €</b>
Deprezzamento per sanatoria edilizia	- 4.000,00 €
Deprezzamento per aggiornamento catastale	- 500,00 €
Spese condominiali insolute ultimi due esercizi	- 6.193,36 €
Diritti di segreteria per autorizzazione alla vendita	- 100,00 €
<b>Valore finale arrotondato Stima 1</b>	<b>38.200,00 €</b>

**N.B.:**

- 1) *Le spese condominiali a carico dell'aggiudicatario sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.*
- 2) *Il deprezzamento per la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale sono da ritenersi indicativi.*
- 3) *Il prezzo massimo di vendita a soggetti in possesso di requisiti di legge e il corrispettivo per l'affrancazione e eliminazione dei vincoli convenzionali sono da ritenersi indicativi, in quanto dovranno essere adeguati agli ultimi indici ISTAT disponibili al momento della richiesta formale.*
- 4) *Sono escluse le spese degli atti notarili, imposte e tasse dovute per gli atti.*

➤ **STIMA 2, riferimento punto 2) cap. 3.2:**

*Vendita dell'immobile richiedendo preliminarmente la rimozione di tutti i vincoli convenzionali (requisiti dell'acquirente e prezzo massimo di vendita), attraverso il pagamento del corrispettivo per l'affrancazione e l'eliminazione dei vincoli convenzionali dell'alloggio (vedi Allegato 07.a)*

**SIMULAZIONE del Corrispettivo per l'affrancazione e l'eliminazione dei vincoli convenzionali utilizzando l'ultimo indice ISTAT disponibile (Marzo 2024): € 4.121,87**

**Stima 2: rimozione vincoli convenzionali attraverso il pagamento del corrispettivo di affrancazione:**

	Sup. commercial e (mq)	Valore di mercato di vendita (€/mq)	
Appartamento + Cantina + Autorimessa	55	1.140,00 €	62.700,00 €
Deprezzamento per cattive condizioni manutentive e assenza di garanzie sui vizi occulti			-15%
<b>Totale</b>			<b>53.200,00 €</b>
Deprezzamento pagamento del corrispettivo di affrancazione		-	4.121,87 €
Deprezzamento per sanatoria edilizia		-	4.000,00 €
Deprezzamento per aggiornamento catastale		-	500,00 €
Spese condominiali insolute ultimi due esercizi		-	6.193,36 €
Diritti di segreteria per autorizzazione alla vendita		-	100,00 €
<b>Valore finale arrotondato Stima 1</b>			<b>38.200,00 €</b>

**N.B.:**

- 1) *L'atto di rimozione dei vincoli convenzionali deve essere stipulato prima dell'atto di vendita dell'immobile, pagando il corrispettivo di affrancazione.  
Ai fini di ottenere l'affrancazione ed eliminazione dei vincoli, gli alloggi e relative pertinenze devono essere conformi alla Concessione Edilizia e alla planimetria catastale e sugli stessi non devono essere intervenute modifiche o ampliamenti di superficie che possono aver comportato modifiche ai millesimi di proprietà (dichiarazioni riportate sul modulo di affrancazione).  
L'appartamento allo stato attuale risulta difforme, pertanto dovrà essere sanato ed eventualmente aggiornati i millesimi di proprietà.(vedi capitolo 3)*
- 2) *Le spese condominiali a carico dell'aggiudicatario sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo ai soli fini della quantificazione del valore; il loro preciso ammontare e l'esatto importo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario sarà determinato, secondo vigente normativa in materia, dall'amministratore al momento del decreto di trasferimento del bene e riferiti all'anno in corso e all'anno solare precedente.*
- 3) *Il deprezzamento per la sanatoria edilizia e aggiornamento catastale sono da ritenersi indicativi.*
- 4) *Il prezzo massimo di vendita a soggetti in possesso di requisiti di legge e il corrispettivo per l'affrancazione e eliminazione dei vincoli convenzionali sono da ritenersi indicativi, in quanto dovranno essere adeguati agli ultimi indici ISTAT disponibili al momento della richiesta formale.*
- 5) *Sono escluse le spese degli atti notarili, imposte e tasse dovute per gli atti.*

Per quanto riguarda **l'affitto** degli immobili, gli operatori economici interrogati hanno evidenziato potrebbero attenersi sui **220,00/270,00** euro circa/mese. Si annota comunque la necessaria regolarizzazione urbanistica con sanatoria prima di un'eventuale locazione, un risanamento degli ambienti per le cattive condizioni manutentive e integrazione dell'impiantistica mancante.

Tali valori sono comunque da considerarsi indicativi e suscettibili alla richiesta/offerta, da ritenere discontinuo e esposto ad inflessioni non prevedibili.

## E. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ingegnere Andrea Andreis

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr.3060 e all'Albo dei CTU di Brescia nr.630

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.
- E' 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.



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 19/06/2024

**F. Elenco documentazione allegata al rapporto di stima**

01. Elaborati Fotografici
02. Visure ipotecarie sintetiche per immobile e per soggetto
03. Documentazione catastale generale:
  - Estratto mappa
  - Elaborato planimetrico
  - Planimetrie
  - Visure storiche
04. Elaborati di raffronto difformità catastali
05. Estratto Pratiche Edilizie
  - Concessione edilizia 4029/1988 del 1/06/1988
  - Abitabilità n° 7031/1990 del 17/09/1990
06. Elaborati di raffronto difformità edilizie
07. Lettere del Comune di Palazzolo riguardanti vincoli convenzionali PEEP in cui ricade l'immobile:
  - 07.a Lettera del 8/11/2023: Vs richiesta di chiarimenti e di documentazione relativa a un appartamento sito in Via Malogno n.45
  - 07.b Lettera del 16/05/2024: Vs richiesta di simulazione prezzo massimo di vendita e corrispettivo di affrancazione relativi a un alloggio con autorimessa sito in V. Malogno n.45
08. Estratti PGT Vigente
09. Atto di compravendita
10. Lettera dell'Agenzia delle Entrate e Relazione del Custode giudiziario sulla locazione
11. Documentazione condominiale:
  - Tabella Millesimi
  - Regolamento condominiale
12. Stato civile dell'esecutato