

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

—oo—

Esecuzione Immobiliare n°: 691/2018

Promossa da:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

Con sede legale in Vestone (Bs) via Molino n° 04, C.F. - 00283510170 - P.I. 00549950988

con: Avv. Mario e Francesco Vanzo del foro di Brescia

Contro

—oo—

- > Atto di Pignoramento: del 01/06/2018 Cron. n° 649, Trascritto a Brescia il 26/07/2018, formalità ai nn. 33288/21270

—oo—

OGGETTO: **Relazione Tecnica ed Estimativa dell'esperto.**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Alessandro Pernigotto
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 05/10/2018 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Bruno Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano, esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse disponendone la comparizione all'udienza del 20/11/2018 ad ore 9,00 per la prestazione del giuramento e l'affidamento dell'incarico per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto); più precisamente,
oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini sopralluoghi



- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni.

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed 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 connessi con il suo carattere storico-artistico.

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D/3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità, nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale.

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati, previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni, nonché determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti.

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro.

- F/3) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità.

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili, considerati come in piena proprietà, liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge, con indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto, uso e abitazione, diritti reali di Terzi, stato di occupazione, locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità), stato di conservazione dell'immobile, nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile!

- G/3) - In caso di costruzioni abusive, determinare il valore del terreno, lo importo delle spese a carico dell'aggiudicatario per la demolizione, per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi, nonché il valore d'uso dell'edificio.

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a 30 gg. prima dell'udienza già fissata al 05/04/2019 ad ore 9,00 per la determinazione



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

E.L. n° 691/2018

Immobili siti in Montichiari (Bs) alla via Generali Fratelli Lechi n° 06 Sopralluoghi e rilievi fotografici del 30/06 e 02/07 -2018

—oo—

Relativa alla procedura esecutiva n° 691/2018 e come risulta da :

- > Atto di Pignoramento : del 01/06/2018 Cron. n° 649 , Trascritto a Brescia il 26/07/2018 , formalità ai nn. 33288/21270

Più precisamente :

-> Lotto n° 01)

-> Quota intera del Diritto di Proprietà in Ditta a.

Costituito da :

- Abitazione posta al piano terra con annessa corte esclusiva nonchè cantina , lavanderia , bagno , ripostiglio , cisterna interrata e disimpegno al piano primo sottostrada , nonchè locale pluriuso privo di autorizzazione Edilizia via Generali Fratelli Lechi n° 04/6

- Autorimessa di pertinenza con adiacente ripostiglio , posti al piano primo sottostrada

- U.I.U. site in Montichiari , via Generali Fratelli Lechi snc .

N.B. Il passo carraio di accesso al piano interrato interrato è privo di numerazione civica ;
altrettando dicasi per il secondo accesso pedonale da Via Risorgimento

-> Lotto n° 02)

- Quota intera del Diritto di Proprietà in Ditta a :

I

Costituito da :

- Due vani con loggiato in lato Sud , posti al piano primo

- Autorimessa di pertinenza posta al piano primo sottostrada

- U.I.U. site in Montichiari , via Generali Fratelli Lechi n° 06

N.B. Il passo carraio di accesso al piano interrato interrato è privo di numerazione civica

—oo—

Tutte le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all' esecutato in forza dell' Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Vanoli , Repertorio n° 81468/9817 del 03/05/2004 , Trascritto a Brescia il 25/05/2004 , formalità ai nn. 26510/15829

QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atto di Provenienza

- Estratto di Mappa Originale e coerenziato

- Visura per immobile

- Planimetrie catastali , ultime in atti

- Elaborato planimetrico di Subalternazione

- Elenco dei Subb. assegnati (al fine della individuazione dei BCNC)



delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti .

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto ,
prestato giuramento nelle forme di legge con accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia , accettava l ' incarico conferitogli

Attesa la mancanza della documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile)

- > Eseguiva le usuali visure catastali traendo copie dei seguenti docc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :

- Estratto di Mappa originale e coerenziato

- Visure Catastali anche Storiche per Immobili

- Visure Catastali per Soggetto

- Planimetrie catastali (ultime in atti) delle U.I.U. staggite

- Elaborati planimetrici di Subalternazione degli anni 2004 , 2009 e 2015

- Elenco dei Subb. assegnati alla attualità .

- > Con istanza Telematica al Legale del Creditore procedente , chiedeva ed otteneva copia dei seguenti doc. :

- Atto di Pignoramento Immobiliare

- Certificazione Notarile

- > Con istanza Telematica allo Studio Notaio Angelo Vanoli , chiedeva ed otteneva copia dell 'Atto di provenienza delle U.I.U. staggite.

- > Comunicava alle Parti l ' avvio delle Operazioni Peritali a mezzo posta elettronica ordinaria per il Legale del Creditore procedente e per l ' esecutato .

- > Alla presenza dell ' esecutato effettuava sopralluogo , rilievo planialtimetrico e fotografico (interno ed esterno) degli immobili pignorati .

- > Formalizzava istanza di accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Montichiari - Ufficio Tecnico ed Anagrafe , riguardanti le U.I.U. originarie , poi staggite , esaminando e traendo copia della documentazione Tecnica/Autorizzativa presente , nonchè le Certificazioni di Residenza e Stato Civile dell ' Esecutato .

- > **Completava le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali, urbanistiche e le ricerche/indagini di mercato relative al compendio immobiliare pignorato .**

- > **Trasmetteva all'ANPE di Brescia Perizia CTU con allegati e Perizia con gli " Omissis completa di allegati .**

—oo—

Del ché il sottoscritto , si pregia trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° 691/2018 - Immobili in Montichiari (Bs) ;

Con la precisazione che i beni staggiti risultano oggetto di "n° 02 distinti Lotti di Vendita" , come meglio illustrato in appresso :

Lotto 1)

- Alloggio al p. Terra con giardino , Cantinato ed autorimessa al p. interrato

Lotto 2)

- Due Locali al piano primo con autorimessa al p. interrato

—oo—



- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

Le Entità Immobiliari sopra citate site in Comune Censuario ed Amministrativo di Montichiari , alla via Generali Fratelli Lechi n° 04 e 06 sono pervenute all ' esecutato in forza del seguente Titolo :

Compravendita a Rogito Notaio Angelo Vanoli , Rep. n° 81468/9817 del 03/05/2004 , Trascritto a Brescia il 25/05/2004 , formalità ai nn. 26510/15829

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) e Certificato di Residenza

Certificati reperiti con accesso all ' Ufficio Anagrafe del Comune Amministrativo di Montichiari (Bs) ; vedi allegati

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio
- Comune Censuario ed Amministrativo di **Montichiari** (Bs)
- Catasto Fabbricati -
- Sez. Urbana - NCT
- Foglio n° 79 - Mappale 324

-> Lotto n° 01)

- **Subalterno n° 33** , Cat. A/2 , Cl. 4[^] , vani n° 8 , consist. mq. 125 , R.C. € . 537,12
Abitazione al piano Terra con corte esclusiva e cantinato al p. primo sottostrada
Come da Denuncia di **Variazione dell ' ex Sub. n° 26** per edificazione su corte esclusiva del 03/08/2009 n° 29842.1/2009 , Protocollo n° BS0292022 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura
- **Subalterno n° 14** , Cat. C/6 , Cl. 2[^] , consist. mq. 26 , Sup. Cat. mq. 25 R.C. € . 33,57
Autorimessa con ripostiglio al piano p. primo sottostrada .
Come da costituzione del 19/02/2002 n° 734.1/2002 , Prot. n° 65643 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura

-> Lotto n° 02)

- **Subalterno n° 34** , Cat. A/2 , Cl. 4[^] , vani n° 2,5 , consist. mq. 31 , R.C. € . 167,85
Due locali con loggiato esclusivo in lato Sud , posti al piano primo
Come da Denuncia di **Variazione dell ' ex Sub. n° 26** per edificazione su corte esclusiva del 03/08/2009 n° 29842.1/2009 , Protocollo n° BS0292022 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura
- **Subalterno n° 13** , Cat. C/6 , Cl. 2[^] , consist. mq. 18 , Sup. Cat. mq. 21 R.C. € . 23,24
Come da costituzione del 19/02/2002 n° 734.1/2002 , Prot. n° 65643 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura

Quanto sopra come risulta anche da :

- Relazione Notarile del 20/09/2018
- Visure catastali anche storiche per immobile aggiornate alla attualità

Coerenze

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento :

-> all ' estratto di mappa - Foglio n° 79 - del Comune Censuario di Montichiari per il



Fabbricato che ospita gli Immobili . staggiti

- Nord ; Via Risorgimento al mapp. 507/ parte e più oltre mapp. 433
- Est ; via Generali F.lli Lechi al mapp. 507/ parte e più oltre mapp. 508 , 516 , 515 , e 263
- Sud ; - via Generali F.lli Lechi al mapp. 507/ parte - e più oltre mapp.499 e 489
- Ovest ; via al mapp. 489

- > all ' Elaborato Planimetrico di Subalternazione prot. n° BS 0292022 del 03/08/2009 per

U.I.U. del Lotto 1) - (Subb. 33 e 14)

Alloggio al p. Terra

- Nord ; via Risorgimento all ' area urbana - mapp. 324/25
- Est ; via Generali F.lli Lechi all ' area urbana - mapp. 324/25
- Sud ; via Generali F.lli Lechi all ' area urbana - mapp. 324/25
- Ovest ; subb. 30 ,29 e 4

Cantinato al p. 1° sottostrada

- Nord ; Subb. 24 e 14
- Est ; Sub. 14 e terrapieno
- Sud ; Sub. 29 e terrapieno
- Ovest ; Sub. 29

Autorimessa

- Nord ; Sub. 13
- Est ; terrapieno
- Sud ; Sub. n° 33
- Ovest ; Sub. 24

U.I.U. del Lotto 2) - (Subb. 34 e 13)

Vani al p. Primo

- Nord ; vuoto
- Est ; vuoto
- Sud ; vuoto
- Ovest ; Sub. 36

Autorimessa

- Nord ; terrapieno
- Est ; terrapieno
- Sud ; Sub. 14
- Ovest ; Sub. 24

Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto !

Conformità catastale

Dall ' esame delle planimetrie catastali , ultime in Atti (rilasciate in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocolli nn. T219626 , T219631 e T219632) è emerso quanto segue :

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo 26/11/2018 **non rispecchia** la rappresentazione grafica catastale .

in particolare risultano :

- **Lotto 1** - diversa distribuzione degli spazi interni al p. interrato e p. Terra ; ampliamento (non autorizzato) al p. interrato ; parziale tamponamento del portico in lato Nord al p. Terra ; divisoria tra le due autorimesse staggite non materializzata in sito



- **Lotto 2** - diversa distribuzione degli spazi interni al p. Primo ; divisoria tra le due autorimesse staggite non materializzata in sito

Pertanto la "**Conformità Catastale**" ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 **NON sussiste**
N.B.

Per la regolarizzazione catastale si prevedono i seguenti Oneri, comprensivi di Spese Tecniche , Bolli e Diritti Erariali :

- Lotto 1) = complessivi = €. 1.400,00
- Lotto 2) = complessivi = €. 600,00

- **B/2 - Identificazione pregressa dei beni**, con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini sopralluoghi .

La identificazione , anche pregressa , e la storia catastale delle U.I.U. staggite , risultano corrette (vedi visure storica catastali , anche storiche , aggiornate e Relazione Notarile che statuisce fino alla data del 17/09/2018

- **B/3 - Ubicazione dei beni** ,

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati In Comune Censuario ed Amministrativo di Montichiari (Bs) alla via Generali F.lli Lechi civici n° 04 e 06 , in zona **Periferica - con destinazione prevalentemente Residenziale e di tipo Popolare** . Gli immobili simili ivi ubicati , per lo più costituiti da Edifici pluripiano in Linea e/o a Schiera , risultano dotati di commerciabilità e redditività sufficienti ed individuati toponomasticamente come segue :

- Comune Amministrativo di Montichiari
- Via Generali F.lli Lechi civici n° 04 e 06
- CAP- 25018

N.B. (gli accessi di servizio ai giardini dalla via Risorgimento ed il passo carraio comune condominiale posto sulla via Generali F.lli Lechi , sono privi di numerazione civica).

B/4 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze del sopralluogo (interno ed esterno - , effettuato in data 26/11/2018 alla presenza dell ' esecutato ed attuale intestatario degli immobili staggiti) e sulla scorta della documentazione tecnica legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti , si ottiene quanto segue :

- Lotto 1) - (Subb. 33 e 14)

- **Sub. 33.**

Trattasi di civile abitazione del tipo - trilocale con cucina abitabile - sviluppata ai piani Terra e 1° sottostrada e così composta :

- **piano terra**

- Ampio locale di Ingresso con soggiorno - pranzo - cucina , disimpegno notte , due camere , Bagno , piccolo studiolo aperto sul disimpegno notte , un portico in lato Nord , un loggiato in lato Sud e corte esclusiva su tre lati .

- **piano 1° sottostrada**

- Cantina , lavanderia , bagno , ripostiglio , locale cisterna interrata, e disimpegno dicollegamento con la autorimessa adiacente in lato Nord ; inoltre risulta anche un locale pluriuso realizzato in angolo sud - est **realizzato senza autorizzazione edilizia**



- Sub. n° 14.

Trattasi di autorimessa con annesso locale ripostiglio ubicati al p.1° sottostrada

- Lotto 2) - (Subb. 34 e 13)

- Sub. 34

Trattasi due vani di civile abitazione con loggiato esclusivo in lato Sud posti al piano 1°; entità immobiliare di fatto unita alla abitazione al Sub. n° 36 di proprietà di Terzi ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

- Sub. n° 14.

Trattasi di autorimessa con annesso locale ripostiglio ubicata al p.1° sottostrada

—oo—

Gli Accessi alle U.I.U. staggite avvengono come in appresso :

Lotto 1-

> Accesso carraio attraverso la rampa ed il Tunnel coperto (vedi Sub. n° 24) per la autorimessa

> Accesso Pedonale attraverso la rampa ed il Tunnel coperto (vedi Sub. n° 24) per i locali dell' interrato ed ulteriore accesso dalle vie Risorgimento e Generali Flli Lechi per i locali del piano terra , attraverso la corte ed il vano scale comuni condominiali ai Subalterni 29 e 30 .

Lotto 2 -

> Accesso carraio attraverso la rampa ed il Tunnel coperto (vedi Sub. n° 24) per la autorimessa

> Accesso Pedonale dalla via Generali Flli Lechi per i locali del piano primo dalla corte ed il vano scale comuni condominiali ai Subalterni 29 e 30 ed unicamente attraverso il Sub. 36 (proprietà di Terzi e non oggetto della presente procedura)

Completano la descrizione del compendio immobiliare staggito le Parti comuni dello Edificio così come indicate/ rappresentate negli allegati doc. catastali

—oo—

- > **Lo stato d' uso , di manutenzione e/o conservazione** degli immobili staggiti risultano come in appresso :

- appena sufficiente per gli esterni in genere e le parti comuni dell' edificio
- discreto per le porzioni esclusive ai piani interrati e Terra
- cattivo/pessimo per le porzioni esclusive al piano primo

- > **Le finiture e le caratteristiche** possono essere sintetizzate come in appresso :

- Lotto 1)

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati
- Pavimento locali principali in legno e monocottura 30x30
- Pavimenti locali accessori al p. interrato in ceramica monocottura ed in simil-cotto per la autorimessa
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica policroma per bagni , angolo cottura e lavanderia
- Marciapiede perimetrale e vialetti di accesso in gres porcellanato ingelivo
- Serramenti esterni in legno mordenzato completi di vetro-camera e dotati di antoni di oscuro ciechi perlinati
- Portoncini d' ingresso del tipo Blindato
- Porte interne a battente in legno lucido con specchiature a vetro



- Porta Basculante per autorimessa in acciaio zincato completa di motorizzazione con comando a distanza
- Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa ed in acciaio tubolare verniciato
- Impianto idrosanitario per zona cottura , lavanderia e bagni completi di doccia
- Impianto distribuzione gas Metano
- Impianto Elettrico completo di citofono ed apriporta.
- Impianto di allarme / anti-intrusione e video sorveglianza.
- Impianto di irrigazione automatica per il giardino esclusivo

- Lotto 2)

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati
 - Pavimento locali in monocottura 30x30 e/o simil-cotto
 - Pavimento loggiato in gres porcellanato ingelivo
 - Serramenti esterni in legno mordenzato completi di vetro-camera e dotati di antoni di osкуро ciechi perlinati
 - Porte interne a battente in legno pigmentato
 - Porta Basculante per autorimessa in acciaio zincato
- Non sono presenti impianti propri/esclusivi , ma unicamente derivazioni (elettriche , di illuminazione e di riscaldamento) dagli impianti del finitimo alloggio di proprietà di Terzi e non staggito

Parti comuni Condominiali

- Completano le caratteristiche e la dotazione di impianti le seguenti finiture principali
- Facciate con cappotto isolante ed intonaco di finitura colorato
 - Pilastrate dei loggiati in pietra naturale a vista
 - Soffitti loggiati e tettucci a sbalzo in legno a vista mordenzato
 - Atrio di ingresso pedonale e vano scale condominiali realizzati con granito sardo
 - Portoncino di ingresso condominiale in legno
 - Tetto in legno con manto di copertura in tegole di cemento colorate
 - Vialeto di accesso pedonale in gres porcellanato ingelivo
 - Rampa carraia e pavimento tunnel di accesso alle autorimesse in calcestruzzo industriale
- Impianto di illuminazione delle parti Comuni dell ' edificio che ospita le U.I.U. staggite

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni . Gli immobili staggiti all ' atto del Sopralluogo in data 26/11/2018 sono risultati occupati , goduti e posseduti come in appresso indicato :

> Lotto 1 -

- Appartamento al p. Terra con annesso cantinato , giardino ed autorimessa interrata

All ' atto del sopralluogo le suddette porzioni immobiliari costituiscono la abitazione principale dell ' esecutato e famigliari .

- Valore locativo

Considerata la consistenza , il discreto stato d ' uso , le relative pertinenze ed il mercato immobiliare locale per immobili simili , si assume il **valore locativo annuo pari a complessivi = € . 5.400/00** (corrispondente ad un canone mensile di € . 450,00) .



> Lotto 2 -

- Due locali al p. Primo

All ' atto del sopralluogo la suddetta porzione immobiliare risulta locata alla Società al 25/09/2016 al 24/09/2020 come da regolare contratto registrato a Montichiari il 10/10/2016 al n°005322 - serie 3T) ed utilizzata ad abitazione/residenza ed accoglimento (unitamente ad altri locali finitimi non staggiati e di proprietà di Terzi) di "**migranti e richiedenti asilo**".

- Valore locativo

Il corrispettivo di contratto , per complessivi € 1.200,00 in ragione d ' anno , risulta congruo e di mercato anche in relazione alle pessime condizioni d ' uso ed alla mancanza di servizi ed impianti esclusivi/propri della U.I.U. staggita

- Autorimessa al p. Interrato

All ' atto del sopralluogo la suddetta porzione immobiliare costituisce ulteriore pertinenza dell ' appartamento di cui al - Lotto 1) e risulta anch'essa utilizzata , goduta e nella disponibilità della famiglia dell ' esecutato .

- Valore Locativo

Considerata la mancanza di impianti esclusivi/propri della U.I.U. staggita si assume , ritenendolo equo e di mercato il Valore locativo pari a = € 420,00 in ragione d ' anno (corrispondenti ad un canone mensile di € 35,00) .

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed 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 connessi con il suo carattere storico-artistico .

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- Vincoli e servitù reciproche di carattere Condominiale nascenti dalle proprietà in aderenza , sottostanti e/o soprastanti le U.I.U. staggite .

Allo stato NON risulta formalmente costituito il " Condominio "

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e per gli Immobili staggiti di entrambi i 2 Lotti di Vendita

Dalla Relazione Notarile allegata a firma Notaio Luigi Zampaglione del 20/09/2018 (**), che statuisce fino alla data del 17/09/2018 emergono , le seguenti formalità pregiudizievoli :

- **Ipoteca** , iscritta a Brescia (Bs) il 18/05/2007 formalità ai nn. 28337/6861 a Favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. ;somma iscritta per € 210.000,00

- **Ipoteca** , iscritta a Brescia (Bs) il 24/01/2013 formalità ai nn. 3093/359 a Favore di somma iscritta per € 35.000,00

- **Ipoteca** , iscritta a Brescia (Bs) il 31/07/2014 formalità ai nn. 25261/4349 a Favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. ;somma iscritta per € 60.000,00

- **Ipoteca** , iscritta a Brescia (Bs) il 08/06/2017 formalità ai nn. 25550/4037 a Favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. ;somma iscritta per € 177.645,98

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare** , trascritto a Brescia il 26/07/2018 formalità ai nn. 33288/21270 (**)

(**) -

N.B. Vedi nota in appresso ed allegato n° 04/bis .



Deve essere prodotta chiarazione **integrativa** del Notaio Luigi Zampaglione (come da all. n° 04-bis) da unire alla Certificazione già agli Atti in rettifica della data di trascrizione del Verbale di pignoramento erroneamente già indicata come 26/07/2017 anzichè 2018 .

—oo—

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Non pertinente con il caso di spece per la mancata formale costituzione del " Condominio " .

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che l' accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Montichiari effettuato in data 21/11/2018 ha evidenziato quanto segue :

- > **Il fabbricato** che ospitava gli originari immobili staggiti è stato edificato in forza delle Pratiche edilizie citate in appresso :

- Concessione Edilizia n° 14 del 20/07/2000

- Concessione in Sanatoria e variante n° 89 del 06/12/2001

- Varianti interne prot. n° 30431 del 14/12/2001 - Legge 662/96

- Varianti interne prot. n° 3615 del 08/02/2002 - Legge 662/96

- Varianti interne prot. n° 6521 del 12/03/2002 - Legge 662/96

- Licenza d' uso attestata con nota del 19/05/2003 n° 5299

- > **L' ampliamento** che ha generato le attuali U.I.U. staggite è stato oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi :

- D.I.A. n° 034778 del 12/11/2017

- Collaudo statico protocollato il 14/12/2017 al n° 047110

- D.I.A. in variante (recupero sottotetto - non staggito e di proprietà di terzi - soprastante parte delle U.I.U. staggite) del 21/02/2008 prot. n° 05637

- SCIA - per l' agibilità - P.E. n° 68/2018 del 05/02/2018 , prot. n° 04918

- > **Dal controllo tra quanto autorizzato e l' attuale stato di fatto** riscontrato in sopralluogo è risultato quanto segue :

- > Lotto 1) -

- Alloggio al p. Terra con annesso giardino e cantinato ; **NON conforme** per la presenza delle le seguenti difformità :

- diversa disposizione degli spazi interni al p. terra ed al piano interrato

- parziale chiusura tamponamento del loggiato al piano terra postoin lato Nord-Ovest

- edificazione di un locale pluriuso al p. interrato senza preventiva autorizzazione .

Le difformità risultano comunque sanabili.

Per la completa regolarizzazione Urbanistica si prevedono costi comprensivi di Spese Tecniche , Imposte ed Oneri Concessori per complessivi = € . 3.000/00

- Autorimessa al p. Interrato , conforme .

- > Lotto 2) -

- Due vani posti al piano primo ed in fatto uniti all' alloggio adiacente ; **NON conforme** per la diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità risulta comunque sanabile.

Per la regolarizzazione Urbanistica si prevedono costi comprensivi di Spese Tecniche , Imposte ed Oneri Concessori per complessivi = € . 1.500/00

- Autorimessa al p. Interrato , conforme .



- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Non richiesto per il caso di specie .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Non richiesto per il caso di specie

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Allo stato , esaminati I titoli di di Provenienza ed il recente contratto di Locazione , non risultano richiamate/indicate certificazioni Energetiche .

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Nel caso di specie si ravvisa la possibilità di vendita in n° 02 distinti Lotti di Vendita ; più precisamente :

- Lotto 1) - (Subb. 33 e 14)

- Sub. 33 .

Trattasi di civile abitazione del tipo - trilocale sviluppata ai piani Terra e 1° sottostrada e così composta :

- piano terra

- Ampio locale di Ingresso con soggiorno - pranzo - cucina, disimpegno notte tre camere , Bagno , un portico in lato Nord con sottostante ripostiglio, un loggiato in lato Sud e corte esclusiva su tre lati .

- piano 1° sottostrada

- Cantina , vano lavanderia , bagno completo , ripostiglio , locale cisterna interrata e disimpegno/collegamento con la autorimessa adiacente in lato Nord ed un vano pluriuso non autorizzato, ma sanabile

- Sub. n° 14 .

Trattasi di autorimessa con annesso locale ripostiglio ubicati al p.1° sottostrada

- Lotto 2) - (Subb. 34 e 13)

- Sub. 34

Trattasi due vani di civile abitazione con loggiato esclusivo in lato Sud posti al piano 1° ; entità immobiliare di fatto unita alla abitazione al Sub. n° 36 di proprietà di Terzi ma non oggetto della presente procedura esecutiva .

- Sub. n° 13 .

Trattasi di autorimessa ubicata al p.1° sottostrada attualmente comunicante con la autorimessa del 1° lotto al Sub. n° 14

—oo—

Con diritto , per entrambi i Lotti , alle parti comuni condominiali dell ' Edificio che ospita le U.I.U. staggite così come indicate e rappresentate negli allegati doc. catastali .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro . Non pertinente per il caso di specie



F/3) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità. Non pertinente per il caso di specie

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili, considerati come in piena proprietà, liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge, con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze degli immobili staggiti e come sopra descritti, espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili**, desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del Comune di Montichiari (tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto) risultano come in appresso :

LOTTO n° 01 - (Subb. 33 e 14)

Civile abitazione ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa **Autorimessa di pertinenza**
Superficie commerciale lorda equivalente = Mqe. 150,00

così calcolata :

- Alloggio al p.T con corte esclusiva = mq. $92 \times 1,05 =$ mqe. 96,60
- Portico/loggiato esclusivo = mq. $25,00 \times 0,60 =$ mqe. 15,00
- Cantinato, rip. e lavanderie = mq. $54,00 \times 0,45 =$ mqe. 24,30 (***)
- Autorimessa con ripostiglio al p. interrato = mq. $29 \times 0,50 =$ mqe. 14,50

Tornano complessivi = mqe. 150,40, arrotondati in c.t. a = **mqe. 150,00 (***)**

N.B. Superfici al netto del locale pluriuso presente al p. interrato non autorizzato, ma sanabile e con la precisazione che l'attuale valore d'uso equivale ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia della suddetta porzione immobiliare.

- LOTTO n° 2) - (Subb. 34 e 13)

n° 02 VANI posti al p. primo con annessa Autorimessa pertinenziale
Superficie commerciale lorda equivalente = Mqe. 50,00

così calcolata :

- n° 02 vani al p. Primo = mq. $28,00 \times 1,00 =$ mqe. 28,00
- Loggiato esclusivo = mq. $20 \times 0,60 =$ mqe. 12,00
- Autorimessa al p. interrato = mq. $21 \times 0,50 =$ mqe. 10,50

Tornano complessivi = mqe. 50,50, arrotondati in c.t. a = **mqe. 50,00**

Considerato - per entrambi i lotti di vendita - ,

- le caratteristiche intrinseche/estrinseche dell'immobile descritto
- le finiture e la dotazione di impianti di tipo usuale corrente
- la posizione periferica ma in zona prevalentemente **Residenziale di tipo popolare**
- lo **stato di manutenzione e conservazione** delle porzioni immobiliari escluse pignorate e delle parti comuni dell'edificio che ospita le suddette U.I.U. staggite
- **la relativa vetustà - 8/9 anni - (edificio " ante 67 " ma U.I.U. ristrutturata nel 2009/2010)**
- **il non facile accesso carraio** al piano interrato dell'edificio che ospita le U.I.U. staggite
- **la distribuzione degli spazi poco razionale** al piano interrato



- la mancanza di servizi esclusivi/propri per i 2 locali del piano primo e della autorimessa di cui al Lotto 2 - ed anche di accesso diretto per i soli 2 locali del piano primo .
 - la sufficiente commerciabilità e redditività degli immobili simili posti in zona semi-centrale della Città con tipologia e zona prevalentemente " Residenziale di tipo popolare "
 - i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dal mercato immobiliare locale per gli immobili simili
 - le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare l' odierno valore unitario/mq. di mercato
- Si procede con il criterio di Stima del " Metodo del Confronto di Mercato " (Market Comparison Approach - MCA -) con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con quanto oggetto della presente Relazione estimativa , ubicati sempre in zona semi-centrale , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti , presentano maggiori affinità per consistenza , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con la U.I.U. staggita.-
più precisamente :

LOTTO n° 01 - (Subb. 33 e 14)

- Civile abitazione** ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa **Autorimessa di pertinenza**
- **1° bene comparabile - sito in via Trieste**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 100
 - Offerto a = €. 110.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato
 - **2° bene comparabile - sito in O.re 1° Maggio**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 138
 - Offerto a = €. 175.000 - sconto 8 % sul prezzo rilevato
 - **3° bene comparabile - sito in O.re Don Bosco**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 180
 - Offerto a = 225.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

LOTTO n° 02 - (Subb. 34 e 13)

- n° 02 VANI posti ap. primo** aon annessa **Autorimessa di pertinenza**
- **1° bene comparabile - sito in via Falcone**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 60
 - Offerto a = €. 65.000 - 3 % di sconto sul prezzo rilevato
 - **2° bene comparabile - sito in via S. Giustina**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 55
 - Offerto a = €. 59.000 - sconto 3% sul prezzo rilevato
 - **3° bene comparabile - sito in via Trieste**
 - Consistenza = sup. ragguagliata = mq. 65
 - Offerto a = 68.000 - 3% sconto sul prezzo rilevato

Pertanto si assumono i seguenti valori di stima

VALORI ATTUALI LORDI (**) DI MERCATO
dell' intero e come in piena proprietà delle U.I.U. staggite
intestate all' esecutato -

pari a :

-LOTTO n° 01 - (Subb. 33 e 14) Civile abitazione ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa Autorimessa pertinenziale = €. 152.000/00 - (Centocinquantaemila Euro)

LOTTO n° 02 - (Subb. 34 e 13) n° 02 VANI posti ap. primo aon annessa Autorimessa pertinenziale = €. 50.00/00 - (Diconsi Cinquantamila Euro)



() N. B.**

Valori al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto - G/2)

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell ' immobile , nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ; considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonchè il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Pertanto ritenendo equa una Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 08 % circa dei suddetti valori lordi di Mercato , si ottiene il più probabile Valore di realizzo delle U.I.U. staggite pari a :

€ . 140.000/00

(Diconsi Centoquarantamila Euro)
per il LOTTO n° 01 - (Subb. 33 e 14)

Civile abitazione ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa Autorimessa di pertinenza così calcolato :

- Deprezzamento = € . 152.000 x 4% circa = € . 6000,00

- Oneri e Costi della procedura = € . 152.000 x 4 % circa = € . 6000,00

- Valore finale di Realizzo = € . 140.000,00

€ . (152.000 - 6.000 - 6.000) = € . 140.000,00

(Diconsi Centoquarantamila Euro)

—00—

€ . 46.000,00

(Diconsi Quarantaseimila Euro)
per il LOTTO n° 02 - (Subb. 34 e 13)

n° 02 VANI posti ap. primo con annessa Autorimessa di pertinenza così calcolato :

- Deprezzamento = € . 50.000 x 4% circa = € . 2.000

- Oneri e Costi della procedura = € . 50.000 x 4% circa = € . 2.000

- Valore finale di Realizzo = € . 46.000,00

€ . (50.000 - 2.000 - 2.000) = € . 46.000

(Diconsi Quarantaseimila Euro)

—00—

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonchè il valore d ' uso dell ' edificio .



Quesito non pertinente con il caso di specie ; il locale non autorizzato posto al p. interrato e parte del Lotto 1 , risulta comunque **sanabile** . (vedi note ed Oneri pag. 11) .
Non si ritiene quindi di procedere ad alcun deprezzamento in quanto l ' onere per la regolarizzazione equivale al suo attuale valore d ' uso .

ELENCO / FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia / estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Copia estratto Atto di Provenienza a Rogito Notaio Angelo Vanoli
- All. n° 03 - Copia / estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 04 - 04/bis - Copia / estratto Certificazione Notarile Ventennale e Nota integrativa
- All. n° 05 - Estratto di Mappa Originale e coerenziato
- All. n° 06/07 - Copia Planimetrie catastali , ultime in atti , Alloggio ed autorimessa Lotto 1
- All. n° 08/09 - Copia Planimetrie catastali , ultime in atti , 2 vani ed autorimessa Lotto 2
- All. n° 10 - Copia Elenco Subalterni assegnati
- All. n° 11 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2008
- All. n° 12 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2012
- All. n° 13 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2004
- All. n° 14 - Copia Visura per Soggetto
- All. n° 15 - Copia Visura Storica Sub. 34
- All. n° 16 - Copia Visura Storica Sub. 36
- All. n° 17/18 - Copia Richiesta accesso agli Atti U.T. Comune di Montichiari e copia dei Titoli Abilitativi con relativi Elaborati Grafici
- All. n° 19/20 - Copia / estratto D.I.A. anno 2007 e D.I.A. anno 2008
- All. n° 21 - Copia / estratto Collaudo Statico anno 2017
- All. n° 22 - Copia / estratto SCIA per Agibilità prot. 4918/2018
- All. n° 23 - Rilievo mensorio locale interrato non autorizzato
- All. n° 24 - Abbozzo di rettifica per variazioni planimetrie catastali
- All. n° 25 - Tabella di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Lotto 1
- All. n° 26 - Tabella di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Lotto 2
- All. n° 27 - Quotazioni OMI
- All. n° 28 - Copia @ a ANPE con copia CTU " Omissis "
- All. n° 29 - Rilievo fotografico
- All. n° 30 - Ortofoto
- All. n° 31/32 - Copia Certificati di Residenza e di Stato Civile
- All. n° 33 - Copia Estratto Contratto di Locazione per i 2 vani di cui al Lotto 2

—oo—

Ciliverghe di Mazzano , 20/12/2018
Con Osservanza

In Fede
Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Geom. Bruno Botter)

