



In relazione all'incarico di C.T.U. affidatomi dal Tribunale in data 06.10.2022 per la *causa numero di ruolo generale :368/2022*

Visti:

- ✓ I documenti forniti dal Tribunale,
- ✓ I luoghi oggetto di stima,
- ✓ Effettuati i rilievi necessari.

Premesso che:

Il quesito è molto articolato si provveda a rispondere punto per punto seguendo quanto richiesto in sede di assegnazione di incarico.

Il sottoscritto CTU ing. Ferrari Massimiliano provvede a rispondere al seguente quesito

Quesito:



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV civile

*fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni*

368

/2022 es. im.

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI  
PIGNORATI E NOMINA DEL CUSTODE, CON CONTESTUALE  
FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE  
MODALITA' DI VENDITA**

Il G.O.P. delegato della procedura  
letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare promossa da:

████████████████████  
contro  
████████████████████

rilevato che nel termine di cui all'art. 567 c. p. c. è stata depositata la documentazione ivi indicata;

visto che, a termini del nuovo testo dell'art. 569 co. 1 cod. proc. civ., come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto che presta giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 che non siano intervenuti;

considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83 e che egli dovrà procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c. p. c. come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83;

ritenuto che fin d'ora va fissata l'udienza alla quale determinare le modalità della vendita

*P.Q.M.*

- **fissa** per il solo conferimento dell'incarico di stima, il giorno **20.10.2022** in modalità telematica, come da modello reperibile sul sito del Tribunale Di Brescia, (il giuramento va effettuato e depositato telematicamente nel giorno indicato, pena la non accettazione del deposito e la revoca dell'incarico), **con la precisazione che nessuna attività potrà essere compiuta dall'Esperto nominato prima di detto incombenza;**

- **nomina** esperto per la stima dei beni **ING. MASSIMILIANO FERRARI** studio **ADRO** affinché, **compiuto** l'accesso ai beni **pignorati (adempimento da ritenersi assolutamente infettibile anche ai fini della liquidazione del compenso e del quale l'esperto darà espressamente conto in apertura della relazione)** risponda al

seguente quesito:

-A-

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c. p. c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure 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 dalle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 3) 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 via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

#### **Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo –se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

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 secies 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**

**1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

*- esistenza di diritti reali ( quali usufrutto, superficie , enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

*- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

*- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*- sequestri penali ed amministrativi;*

*- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi 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.*

**2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.**

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

- 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, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta

gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al 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 di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile

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

- F -

#### Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto 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, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d. l. n. 83/2015"

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

#### 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;

Il G.E. pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € 500,00 iva esclusa a favore dell'esperto;

#### *AUTORIZZA*

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

#### *INVITA*

il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

#### *ORDINA*

al debitore l'immediata presentazione del rendiconto;

#### *NOMINA*

quale custode giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore **DOTT.SSA PAOLA INVERARDI** che verrà poi eventualmente nominato altresì quale professionista delegato alla vendita), in favore del quale liquida la somma di € 500,00 a titolo di fondo spese ponendola a carico del creditore procedente;

#### *CONFERISCE*

i seguenti compiti

- Accedere senza indugio, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro - per l'eventuale sostituzione delle serrature - e insieme al perito, al bene pignorato, verificandone lo stato di conservazione e di occupazione;
- Comunicare mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata i creditori e al debitore la data prevista per l'accesso al bene staggito, che dovrà comunque avvenire entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico al perito estimatore ed essere individuata in accordo con quest'ultimo;
- Qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dal debitore, accertare la presenza di un titolo di occupazione e della sua opponibilità al pignorante, anche avvalendosi del perito estimatore per l'acquisizione dei documenti rilevanti;
- curare l'amministrazione dei beni, provvedendo a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione, intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o di godimento dei beni, laddove esistenti; incassando, se dovuti, eventuali canoni a carico degli occupanti;
- intimare sfratto per morosità o licenza e sfratto per finita locazione, previa autorizzazione del giudice;
- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- quando venga emesso l'ordine di liberazione da parte del GE, provvedere all'attuazione senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., avvalendosi della forza pubblica e occorrendo di nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.;
- depositare una prima relazione sull'attività svolta all'udienza ex art. 569 c.p.c. e informare ogni 6 mesi il professionista che verrà delegato per le vendite in ordine all'andamento dell'attività di custodia, anche con riferimento allo stato di esecuzione dell'ordine di liberazione che verrà, sussistendone i presupposti emessi, al fine di consentire al professionista delegato di redigere esaustive relazioni semestrali sull'andamento della procedura nel suo complesso.

**FISSA**

la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti a sé per l'udienza del **10.02.2023** alle ore **10.00**;

**MANDA**

la cancelleria per i prescritti adempimenti, limitandosi peraltro la comunicazione alle sole parti già costituite con avvocato ed all'esperto e al custode sopra nominati.  
Onera il creditore istante a notificare il presente provvedimento alle parti non costituite.  
Si avverte che l'esecutato ha la possibilità di chiedere la conversione del pignoramento prima dell'udienza della determinazione delle modalità della vendita.

Brescia, 06.10.09.2022

*Il G.O.P.  
Dott. Marco Mizzolo*



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Depositato in cancelleria esecuzioni civili  
Oggi, ..... **10 OTT 2022** .....  
IL FUNZIONARIO  
Franco Sacco

Risposta:

**A**

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

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*  
**Si allega atto di proprietà.**
2. *Acquisisca copia del titolo d' acquisto in favore del debitore o del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).*  
**Si allega atto di proprietà.**
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.*  
a) **Vedi eredità giacente.**  
b) **L'intestatario non è 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 condominiale 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.*  
**I beni pignorati sono beni immobiliari costituiti da una villetta unifamiliare ad uso civile con annesso rustico e cortile esclusivo.**  
**L'unità immobiliare non fa parte di un complesso immobiliare, è situata in comune di Ghedi (Bs) Via Carbone n.23, si articola in un fabbricato principale costituito da due piano fuori terra e adibito a residenza con cortile esclusivo. All'interno della proprietà si trova poi un fabbricato accessorio con destinazione cantina/deposito che risulta al rustico e utilizzabile dopo lavori di ristrutturazione.**  
**I fabbricati sono identificati catastalmente al Foglio NCT/22, Particella 250 sub.1.**  
**Si allegano foto, eseguite durante la visita di sopralluogo .**
2. *Non indicato.*
3. *Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e /o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del DPR 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*  
**Non sono presenti terreni e aree non urbane e/o non pertinenziali.**

## 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 l'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 e dei relativi costi presunti. Nel caso di riscontrare 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,*

*Solo previa specifica autorizzazione di questo giudice procedere in caso di difformità alla quantificazione della 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.*

**La situazione catastale risulta conforme a quanto realizzato.**

**La situazione attuale risulta conforme alla situazione urbanistica ed edilizia presente in comune, con riferimento alle pratiche edilizie.**

**Si allega documentazione catastale.**

## C

### Stato di possesso

- 1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con la relativa allegazione di documento di identità).*

**Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalle figlie della defunta.**

- 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.*

**Si allega contratto di comodato risultante dagli uffici comunali.**

3. *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore 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 sia 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.*

**Il valore locativo del bene viene stimato in € 550,00 secondo le quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate, con riferimento alla situazione attuale dell' immobile come indicato nella perizia di stima.**

**D**

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

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant' altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all' uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione assegnazione) a favore di terzi esistenti sull' immobile alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*

**Ad oggi non sono presenti diritti d'uso e/o di abitazione.**

**Nel caso in cui venisse svolta la successione in morte del [REDACTED] tali diritti andrebbero a gravare sull'immobile in favore delle figlie minori modificando il valore di stima.**

**Tale eventualità non è stata presa in considerazione in quanto trattasi eredità giacente, come richiesto.**

**Si rimane in attesa di contratto di comodato e/o preliminare di acquisto stipulato nell'anno 2007, di cui ho fatto richiesta all'Archivio Centrale di Roma tramite l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Montichiari.**

**Appena disponibile verrà trasmesso.**

- *servitù attive o passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo o natura;*  
**Non presenti.**
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*  
**Non presenti.**
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*  
**Nessun vincolo di tipo storico-artistico e urbanistici e/o amministrativi.**

- *sequestri penali ed amministrativi;*  
**Dalla verifica sembra non vi sono situazioni da segnalare. Si rimanda ad una più approfondita analisi da parte del Notaio.**
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*  
**Niente da segnalare.**

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul ben 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.*

**Vedasi eredità giacente per la definizione dei contenziosi relativi alla successione.**

2. Accerti l'esistenza di vincoli e 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.

**Non presenti.**

3. Accerti, altresì, con controllo presso l' amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell' anno in corso e dell'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.

**Non presenti.**

## 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 delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità 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 ostruiti 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.*

**L' immobile è a destinazione residenziale, compatibile con quella prevista dal regolamento comunale.**

2. *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell' ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità e artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 296, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest' 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.*

**Non sono presenti istanze di 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 d' immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l' esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

**Non sono state riscontrate difformità.**

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. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificare la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. e integ., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità, i costi del censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

**Non presenti.**

**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.*

**Viste le dimensioni e le destinazioni dei beni immobili non è possibile vendere separatamente i lotti oggetto di esecuzione.**

2. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in nature e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi 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.*

**Gli immobili non sono stati pignorati pro quota.**

**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.*

**Il valore reale determinato è indicato nella relazione 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 I, relative a:*

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione e 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;*

**Vedasi eredità giacente per la definizione dei contenziosi relativi alla successione.**

- *stato di conservazione dell' immobile;*

**Alla data del sopralluogo l' immobile residenziale si presentava in buono stato di conservazione; le strutture interne risultavano in buono stato e gli impianti presenti funzionanti.**

**Lo stato di manutenzione dei serramenti è apparso buono in quanto essendo realizzati in legno risultavano danneggiati dagli eventi atmosferici.**

**Esternamente il fabbricato non necessita di opere di manutenzione, le aree esterne risultano curate e non presentano particolari problemi fatta eccezione per l'umidità presente nella lavanderia.**

**Il fabbricato rustico deve invece essere sottoposto a ristrutturazione totale.**

- *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.*

**Trattasi di eredità giacente e si rimane in attesa della successione.**

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.*  
**Per quanto si è potuto accertare non sono state rilevati volumi o costruzioni abusive.**

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*  
**Non mi trovo in questo caso.**

## ELENCO ALLEGATI

Foglio riepilogativo

- STIMA IMMOBILE E RELAZIONE FOTOGRAFICA
- COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- IPOTECHE