

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 217 / 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa SIMONETTA BRUNO**

### ANAGRAFICA

Creditore procedente:

**Ittica Marelli s.r.l.**

Sede in: Lonato del Garda (BS)  
Indirizzo: via Rassica n° 27  
C.F. e P.IVA: 01833830985

Rappresentato dagli Avvocati:

**Francesca Torri**

Studio in: Brescia (BS)  
Indirizzo: piazzale C. Golgi n° 1  
Tel: +39 030 5036484  
Pec: francesca.torri@brescia.pecavvocati.it

**Antonella Caccese**

Studio in: Brescia (BS)  
Indirizzo: contrada della Mansione n° 2  
Tel: +39 030 4197661  
Pec: antonella.caccese@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

**OMISSIS**

Residente in: OMISSIS  
Indirizzo: OMISSIS  
C.F.: OMISSIS

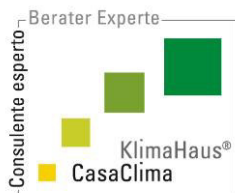
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

**Geom. Manuel Antonini**

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

*Geom. Manuel Antonini  
(Documento firmato digitalmente)*



**Date**

Nomina dell'esperto	21/08/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	18/01/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	21/02/2024

**Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NUMERO</b>	<b>1</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 1</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani - Rendita € 199,87</b>
Ubicazione	<b>Abitazione con accessori e corte comune con altre unità</b> <b>Gavardo (BS), via Roma n° 6</b>
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Cristina Scutra nn° 19882/1473 del 22/04/1991
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 160.000,00</b>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€ 79.000,00</b>

<b>LOTTO NUMERO</b>	<b>2</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 3</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 72 mq - Rendita € 1.334,94</b>
Ubicazione	<b>Negozi con accessori e corte comune con altre unità</b> <b>Gavardo (BS), via Roma n° 4</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 5</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria F/1 – Consistenza 32 mq</b>
Ubicazione	<b>Area urbana</b> <b>Gavardo (BS), via Roma fronte civico 4</b>
Quota di proprietà	OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Cristina Scutra nn° 19882/1473 del 22/04/1991
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 133.500,00</b>
<b>Valore di mercato al netto delle detrazioni</b>	<b>€ 95.313,65</b>

**“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili**

*I beni di cui ai lotti sopra presentati godono di un grado di commerciabilità medio, condizionato negativamente dalle irregolarità urbanistiche riscontrate e descritte nel presente documento.*

*Sono ubicati in ottima posizione rispetto all’abitato del Comune di Gavardo, ai servizi ed alla viabilità locale di collegamento a quella extra-urbana.*

*Gavardo è Comune della Provincia di Brescia, posto ad est del capoluogo, poco distante dal Lago di Garda; è realtà dinamica, con spiccata vocazione artigianale-produttiva e terziaria e perduranti attività agricole.*

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

Conformità edilizia

Si  No se No vedansi pagine 17-24

Conformità catastale

Si  No se No vedansi pagine 10-12

Conformità titolarità

Si  No se No vedi pagina

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

Immobile occupato

Si  No se Si vedasi pagina 12

Spese condominiali arretrate

Si  No se Si vedasi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si  No se Si vedasi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si  No se Si vedasi pagina

### **Note**

## **Risposte al quesito**

### *QUESITO*

**A)**

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

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*

### **RISPOSTA**

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

### *QUESITO*

*2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

### **RISPOSTA**

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di:

- **Atto di compravendita Notaio Cristina Scutra nn° 19882/1473 del 20/04/1991**

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

### *QUESITO*

*3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

### **RISPOSTA**

Al numero 2 si allegano i certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Gavardo (BS) in data 10/11/2023:

- di residenza
- di stato di famiglia con rapporti di parentela

Si allega, inoltre:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che:
  - il soggetto esecutato ha contratto matrimonio in data 20/07/1996 con il Sig. OMISSIS
  - con atto Notaio Cristina Scutra nn° 46820/5646 del 21/12/1998 gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni

Il matrimonio è successivo all'acquisto dei beni oggetto di procedura; nel titolo di proprietà la Sig.ra OMISSIS ha dichiarato "di essere separata legalmente in seguito a decreto di omologa del Tribunale di Brescia in data 28 marzo 1989 n. 1782/89 e n. 1974/89 Cron."

### *QUESITO*

**-B-**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

*1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

## RISPOSTA

### Identificazione:

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come segue:

### **LOTTO 1**

#### *Comune di Gavardo*

**NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 1**  
**Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani - Rendita € 199,87**

### Confini:

- Nord: mappale 357 subalterno 4 (corte comune), quindi via Roma
- Est: mappale 357 subalterno 4 (corte comune), quindi via Agreste
- Sud: mappale 357 subalterno 4 (corte comune)
- Ovest: mappale 357 subalterno 3 e affacci su mappale 357 subalterno 4 (corte comune)

### **LOTTO 2**

#### *Comune di Gavardo*

**NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 3**  
**Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 72 mq - Rendita € 1.334,94**  
**NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 5**  
**Categoria F/1 – Consistenza 32 mq**

### Confini in un sol corpo:

- Nord: via Roma
- Est: mappale 357 subalterno 3 e mappale 357 subalterno 4 (corte comune), quindi via Agreste
- Sud: mappale 357 subalterno 4 (corte comune) e mappale 5181
- Ovest: mappale 357 subalterno 4 (corte comune), quindi mappale 5181

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali attuali
- Elenco dei subalterni mappale 357 foglio 16
- Elaborato di subalternazione mappale 357 foglio 16

Per un approfondimento delle verifiche urbanistiche di cui si narra a seguire, si è reperita anche la planimetria catastale di primo impianto, allegata al n° 4.

### Beni comuni:

I subalterni 1 e 3 del mappale 357 condividono la corte identificata al subalterno 4.

### Descrizione

L'accesso ai beni veniva fissato dall'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, per conto del Custode Giudiziario Notaio Francesco Saverio Iannasso, in data 05 ottobre 2023 alle ore 16.00.

In tale occasione, alla presenza del delegato del Custode Giudiziario, del soggetto esecutato e del marito, il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche dei beni pignorati.

Trattasi di unità immobiliari situate in Comune di Gavardo, via Roma nn° 4 e 6, ubicate in un fabbricato principale ed un accessorio secondario che usufruiscono di area comune; oltre ad area urbana fronte strada.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione dei beni nel territorio del Comune di Gavardo (BS).



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

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio degli immobili.



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

## **LOTTO 1**

Si premette che sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli abilitativi rinvenuti presso il Comune di Gavardo; tali difformità riguardano, essenzialmente, il sopralzo del fabbricato, la destinazione d'uso dei locali al piano secondo (ufficialmente soffitte, nella realtà locali abitativi), la destinazione d'uso di una camera al piano primo, autorizzata come cucina. Trattasi di illeciti non sanabili.  
La descrizione a seguire riporta lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di sopralluogo.

L'abitazione ha accesso pedonale diretto da porzione di corte comune (subalterno 4) prospiciente via Roma al civico 6.

Si compone di:

- PIANO TERRA
  - Ingresso
- PIANO PRIMO
  - Distributivo
  - 2 camere
  - Ripostiglio
  - Servizio igienico
- PIANO SECONDO
  - Distributivo
  - Soggiorno con zona cottura
  - Servizio igienico
- PIANO INTERRATO
  - Cantina

Il piano secondo si presenta in buono stato di conservazione; i locali sono stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2000 circa, in occasione del rifacimento della copertura, in legno a vista.

I piani inferiori hanno stato di conservazione sufficiente e presentano finiture (se si eccettua il servizio igienico del piano primo, di più recente rifacimento) risalenti all'edificazione originaria, ovvero ai decenni immediatamente successivi per circoscritte manutenzioni.

L'immobile è stato oggetto di intervento di riqualificazione energetica con "Super bonus 110%" nell'anno 2022 che ha comportato:

- isolamento termico a cappotto delle pareti verticali esterne
- sostituzione dei serramenti preesistenti (piano primo e ingresso), con serramenti in PVC dotati di vetro-camera e oscuranti esterni con avvolgibili in PVC
- sostituzione del generatore di calore con nuovo a tipologia ibrida (pompa di calore + caldaia a condensazione)
- installazione di impianto solare fotovoltaico di circa 6 kW picco, con batterie di accumulo di circa 20 kW e colonnina di ricarica elettrica per automobili

Ulteriori caratteristiche e dotazioni:

- pavimentazioni in gres porcellanato al piano secondo e nel servizio igienico del piano primo – in klinker o graniglia, a seconda dei locali, nei restanti piani – in battuto di cemento in cantina
- i terminali di riscaldamento sono termosifoni, di differente tipologia a seconda dei locali
- serramenti al piano secondo in legno con vetro-camera
- porte interne in legno con modanature
- impianto citofonico solo audio
- il quadro elettrico ha interruttore magnetotermico differenziale



La cantina al piano interrato è un locale al rustico, con impianto di illuminazione e finestre di aero-illuminazione diretta.

L'abitazione fruisce della corte comune col subalterno 1, negozio (LOTTO 2)

Le superfici esposte a seguire sono riferite allo stato autorizzato e legittimo dell'immobile.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione piano terra e primo	mq	127,60 x 1,00 =	mq	127,60
- abitazione piano secondo	mq	95,50 x 0,50 =	mq	47,75
- balconi	mq	5,00 x 0,25 =	mq	1,25
- cantina	mq	15,30 x 0,40 =	mq	6,12
- corte (quota parte sup. libera)	mq	149,00 x 0,10 =	mq	14,90
			mq	197,62

#### SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione piano terra e primo	mq	87,68
- abitazione piano secondo	mq	64,86
- balconi	mq	3,65
- cantina	mq	8,79
- corte (quota parte sup. libera)	mq	149,00

### **LOTTO 2**

Il negozio ha accesso dall'area urbana sub. 5, prospiciente via Roma al civico 4.

Si compone di uno spazio di vendita e, posteriormente, il laboratorio diviso in due ambienti principali, dei quali quello a sud sorto come ampliamento nell'anno 2000 del fabbricato originario.

Complessivamente si presenta in discreto stato di manutenzione.

Lo spazio di vendita ha:

- vetrina con porta ad apertura automatica
- pavimento in gres porcellanato effetto legno
- controsoffitto con illuminazione a faretti
- impianto di climatizzazione caldo/freddo con ventilconvettore elettrico a parete

I locali laboratorio hanno:

- pavimento e pareti piastrellate in ceramica bianca
- serramenti in PVC con vetro-camera
- produzione acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia istantanea a gas
- copertura in legno a vista nel locale frutto dell'ampliamento anno 2000

L'unità si compone anche di un fabbricato secondario, posto in angolo sud-est della proprietà, con accesso dalla corte comune subalterno 4.

Posto su 2 piani, con scala esterna per accedere al piano primo:

- il piano terra ospita il servizio igienico e le celle frigorifere dell'attività commerciale
- il piano primo è un deposito

Si segnala che il fabbricato secondario appena descritto ha altezza superiore a quanto legittimamente assentito dai titoli edilizi e, stante la mancanza di distanza ex DM 1444/68 da un fabbricato finestrato posto a est, deve essere messo in pristino.

Anche nel locale laboratorio frutto di ampliamento nell'anno 2000 si sono riscontrate altezze superiori a quanto assentito con Concessione Edilizia.

#### SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- negozio e laboratorio	mq 79,00 x 1,00 =	mq 79,00
- fabbricato secondario	mq 57,80 x 0,50 =	mq 28,90
- corte (quota parte sup. libera)	mq 149,00 x 0,10 =	<u>mq 14,90</u>
		mq 122,80

#### SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- negozio e laboratorio	mq 79,00
- fabbricato secondario	mq 57,80
- corte (quota parte sup. libera)	mq 149,00

Il LOTTO 2 si compone anche dell'area urbana identificata al subalterno 5 del mappale 357 foglio 16. Trattasi di una superficie asfaltata e non cintata, con libero accesso da via Roma, utilizzata quale parcheggio dell'attività commerciale. Ha superficie di circa mq 32,00.

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente.

#### *QUESITO*

*2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

#### **RISPOSTA**

I beni di cui alla presente sono unità immobiliari urbane.

Il subalterno 5 del mappale 357 è area urbana sulla quale si esercita l'accesso al subalterno 3; si allega al n° 6 il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gavardo in data 29/11/2023.

#### *QUESITO*

##### ***Identificazione pregressa dei beni***

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

#### **RISPOSTA**

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

Segue ricostruzione al ventennio dei beni.

Comune di GAVARDO

Via Roma

Unità immobiliari ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione NCT, foglio 16, mappale 357 sub.1**, categoria A/2, classe 3, vani 4,5

**Sezione NCT, foglio 16, mappale 357 sub.3**, categoria C/1, classe 8, mq 72

**Sezione NCT, foglio 16, mappale 357 sub.5**, categoria F/1, mq.32

originati per variazione territoriale del 22/11/2016 da:  
Sezione GAV Foglio 7 mappale 357 sub.1  
Sezione GAV Foglio 7 mappale 357 sub.3  
Sezione GAV Foglio 7 mappale 357 sub.5

Per variazione 02/01/1992 da:  
Sezione GAV Foglio 7 mappale 357-2768

### **PROPRIETA' : quota 1/1 pp OMISSIS**

#### **PROVENIENZA:**

- atto autenticato nelle firme dal Notaio Cristina Scutra in data 22 aprile 1991, Repertorio 19882/1473 registrato a Gardone Val Trompia (BS) in data 3 maggio 1991 al n.264 serie 2 Privati

#### **QUADRO SINOTTICO:**

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:  
q.1/1 p.p. OMISSIS

in forza di atto autenticato nelle firme dal notaio Cristina Scutra in data 22 aprile 1991, Repertorio n.ro 19882, Raccolta n.ro 1473 registrato a Gardone Val Trompia (BS) in data 3 maggio 1991 al n.ro 264 serie 2 Privati e trascritto a Salò (BS) in data 3 maggio 1991 ai n.ri 1879/1412

**DITTA ATTUALMENTE INTESTATA**

#### **QUESITO**

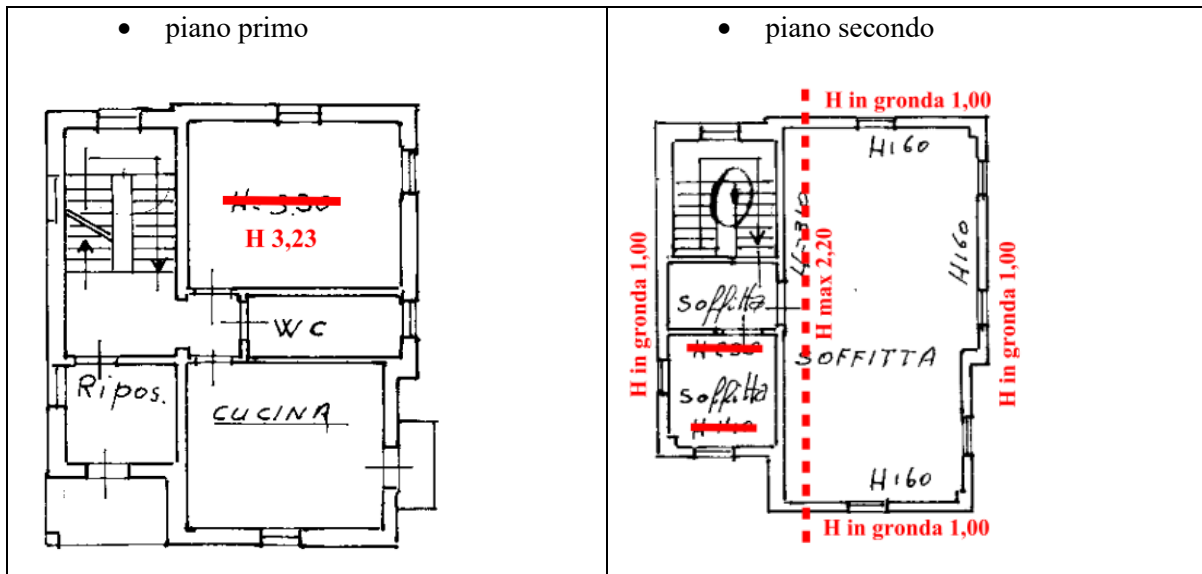
*riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni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

#### **RISPOSTA**

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

La planimetrie catastali devono essere corrette come mostrato a seguire: le indicazioni sono da considerarsi anche come conseguenza della conformazione o della messa in pristino delle difformità urbanistiche riscontrate e relazionate nel paragrafo dedicato.

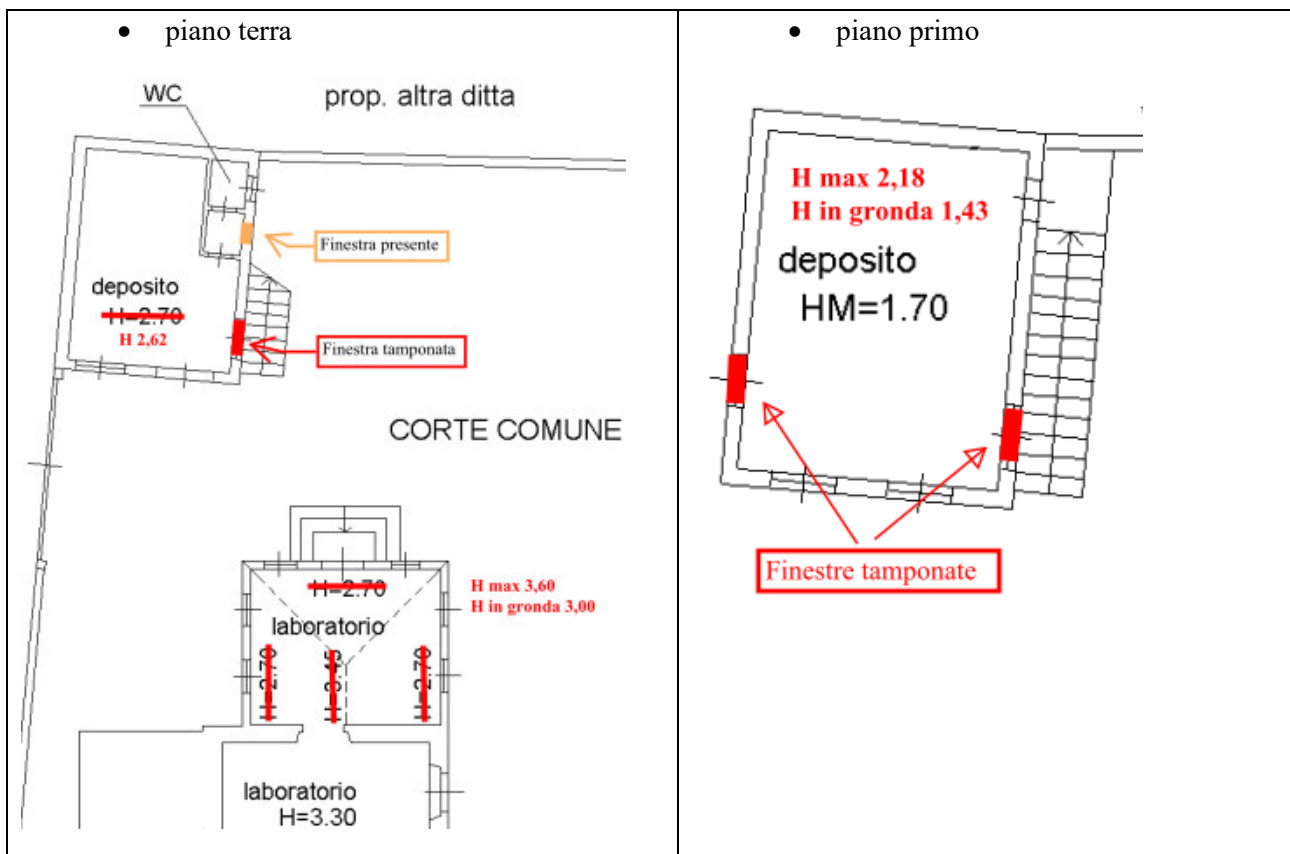
## LOTTO 1



L'aggiornamento della planimetria catastale si stima avrà un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge) come segue:

✓ spese tecniche per:	
- DOCFA per aggiornamento planimetria	€ 450,00
✓ diritti fissi catastali	€ 50,00
	<u>€ 500,00</u>

## LOTTO 2



L'aggiornamento della planimetria catastale si stima avrà un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge) come segue:

✓ spese tecniche per:	
- DOCFA per aggiornamento planimetria	€ 450,00
✓ diritti fissi catastali	€ 50,00
	€ 500,00

### QUESITO

-C-

#### **Stato di possesso**

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

### RISPOSTA

#### **LOTTO 1**

Come da certificati anagrafici allegati al n° 2, nell'abitazione risiedono il soggetto con il marito ed il figlio maggiorenne.

#### **LOTTO 2**

L'unità identificata al subalterno 3 è sede dell'attività commerciale del soggetto esecutato, con spazio di vendita, laboratorio e accessori.

Come da documentazione allegata al n° 7 è scaduto e non rinnovato il contratto di comodato risalente all'anno 1999.

### QUESITO

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

### RISPOSTA

Si allega al n° 7 quanto ricevuto, previa apposita richiesta, dall'Agenzia delle Entrate.

Il Lotto 1 non risulta interessato da contratti di locazione

Il Lotto 2 è stato oggetto di un contratto di comodato stipulato nell'anno 1999, scaduto e non rinnovato nell'anno 2009.

### QUESITO

3) *Determini il valore locativo del bene.*

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..*

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

## RISPOSTA

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

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

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

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

### **LOTTO 1**

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

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 3,75% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

### **LOTTO 2**

***EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO*** € 9.600,00

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 7,38% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

## QUESITO

**-D-**

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

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo - catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*
- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
  - *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
  - *domande giudiziali e giudizi in corso;*
  - *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
  - *sequestri penali ed amministrativi;*
  - *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*
- nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

## RISPOSTA

### ✓ Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

**IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A SALO' IN DATA 29 LUGLIO 2019 AI N.RI 5045/625** a seguito di contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Mattia Masperi in data 3 luglio 2019, Repertorio 2199/1341, a favore di "BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Milano, per la complessiva somma di euro 210.000 gravante gli immobili di cui al mappale 357 subalterni 1, 3 e 5, contro la signora OMISSIS quale terzo datore d'ipoteca e la società OMISSIS codice fiscale OMISSIS quale debitore non datore;

**IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A SALO' IN DATA 17 MARZO 2023 AI N.RI 1810/159** a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 21 dicembre 2022, Repertorio n. 5218, a favore di "ITTICA MARELLI SRL" con sede in Lonato del Garda (BS), per la complessiva somma di euro 24.420,71 contro la signora OMISSIS e gravante tutti gli immobili in oggetto;

**IPOTECA GIUDIZIALE ISCRITTA A SALO' IN DATA 17 marzo 2023 N.RI 1811/160** a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 12 ottobre 2022, Repertorio n. 4075, a favore di "ITTICA MARELLI SRL" con sede in Lonato del Garda (BS), per la complessiva somma di euro 32.891,88 contro la signora OMISSIS e gravante tutti gli immobili in oggetto;

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE TRASCritto A SALO' IN DATA 23 MAGGIO 2023 AI N.RI 3441/2659** a seguito di verbale di pignoramento di immobili emesso da UNEP c/o la Corte d'Appello di Brescia in data 5 maggio 2023 Repertorio n. 3516 a favore di "ITTICA MARELLI SRL" con sede in Lonato del Garda (BS) contro la signora OMISSIS e gravante tutti gli immobili in oggetto;

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

### QUESITO

2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

### RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

### QUESITO

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

### RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

## QUESITO

**-E-**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;  
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;  
accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

## RISPOSTA

I fabbricati di cui alla presente sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967; si allega al n° 4 la planimetria catastale di primo impianto, datata 30/10/1939.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo ha permesso di rinvenire i seguenti provvedimenti edilizi successivi:

1. Concessione Edilizia n° 78 del 18/07/1991, per ristrutturazione edilizia.  
Data inizio lavori "agosto 1991"  
Data fine lavori "gennaio 1992"
2. Concessione Edilizia n° 40 del 02/05/2000 per ampliamento  
Data di inizio lavori "30/11/2000"
3. Denuncia di Inizio Attività protocollo 7939 del 22/05/2000, per rifacimento tetto in legno e sovrastante manto di copertura  
Data di fine lavori "19/06/2001"
4. Comunicazione di manutenzione ordinaria protocollo 15136 del 10/11/2009 PE 221/09 per sostituzione pavimenti, porte, finestre e banchi
5. Permesso di costruire n° PE 219/2009 del 22/02/2010 per installazione di tenda parasole (mezzo pubblicitario)
6. Comunicazione di Inizio Lavori n° PE 00221-CIL-2009-1, datata 02/12/2016, per installazione temporanea di cella frigorifera  
Data di inizio lavori 02/12/2016
7. Denuncia di Inizio Attività alternativa al Permesso di Costruire n° PE 00221-SCIA-2009-2, datata 02/03/2017, per installazione permanente di cella frigorifera
8. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus n° SUAP 39576 del 29/03/2022 per riqualificazione energetica di edificio residenziale esistente  
Data di inizio lavori 04/04/2022  
Data di fine lavori 20/10/2022

Non risulta agli atti Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Si allegano al n° 9 estratti dei titoli edilizi sopra elencati.



Come narrato nel paragrafo che segue i due fabbricati che ospitano le unità immobiliari oggetto della presente sono viziati da difformità rispetto sia alla planimetria catastale di primo impianto, sia ai titoli edilizi di cui ai nn° 1. – 2. – 3. predetti.

La cella frigorifera di cui ai titoli edilizi nn° 6. e 7. predetti non è stata rinvenuta.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima hanno destinazione d'uso coerente con la categoria catastale:

- Subalterno 1 – abitazione – categoria catastale A/2
- Subalterno 3 – attività commerciale – categoria catastale C/1
- Subalterno 5 – area urbana – categoria catastale F/1

Le destinazioni sono coerenti anche con lo strumento urbanistico vigente del Comune di Gavardo, che inserisce i fabbricati in zona “Ambiti commerciali-terziari consolidati”.

Si fa presente che le norme attuali (successive all'edificazione dei fabbricati ed alla definizione delle loro destinazioni d'uso) consentono le attività commerciali e terziarie e, nel limite del 30% del peso insediativo massimo, le residenze di servizio, così definita dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Gavardo (art. 1.20.7):

*“sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.”*

#### QUESITO

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

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

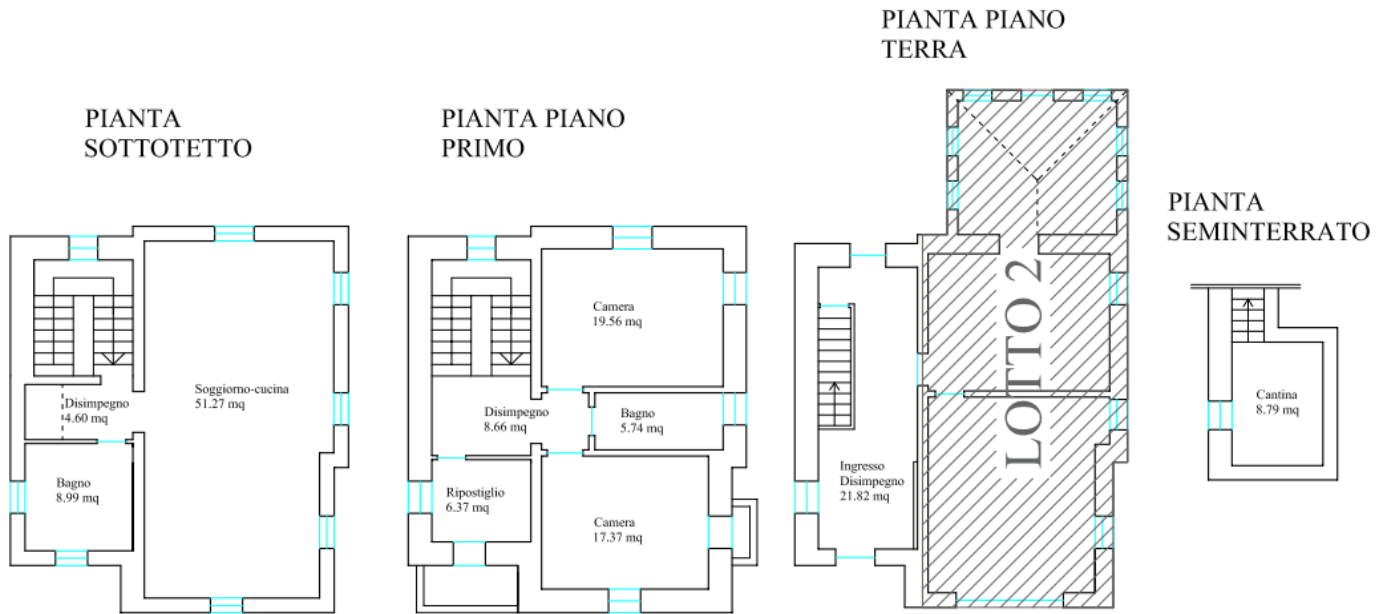
*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:*

*verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;*

RISPOSTA

**LOTTO 1**

In sede di sopralluogo si è appurato che i locali dell'unità immobiliare hanno i seguenti usi:



Rispetto alla Denuncia di Inizio Attività protocollo 7939 del 22/05/2000, allegata al n° 9, è evidente che il piano sottotetto del fabbricato è stato sopralzato in difformità. Lo si nota chiaramente dal raffronto tra le fotografie allegate alla predetta pratica edilizia e lo stato attuale:

Immagini allegate alla DIA prot. 7939

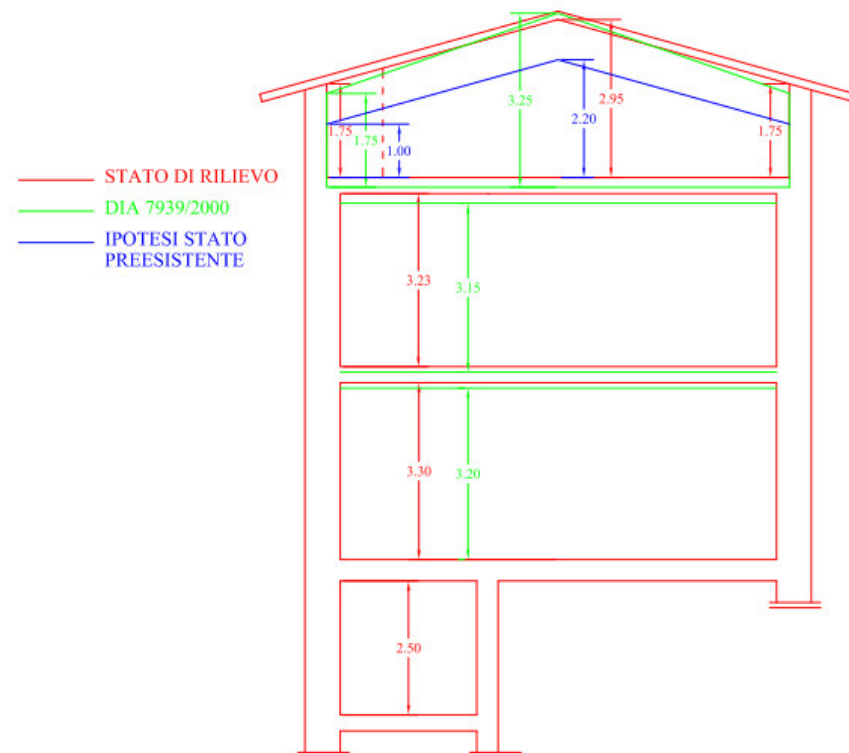


## Immagini stato attuale



Segue schema grafico rappresentativo del raffronto delle altezze tra lo stato rilevato, quanto rappresentato della pratica edilizia e quanto sommariamente ipotizzabile quale stato precedente al sopralzo.

Le leggere differenze rispetto alla quota d'imposta dei solai intermedi si ritengono irrilevanti e frutto di errore di rappresentazione nella pratica edilizia, in quanto, dalle condizioni dell'immobile, si reputa che i solai non siano stati rifatti e, quindi, riposizionati.



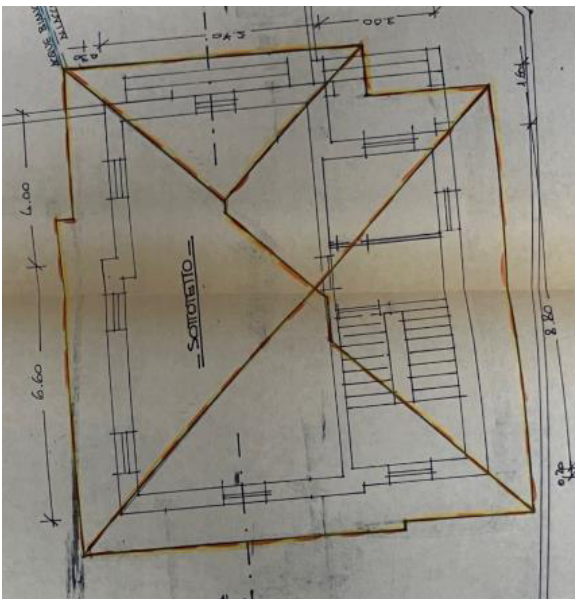
La difformità potrebbe rientrare nei limiti delle variazioni essenziali di cui all'art. 54 della L.R. 12/2005 e smi, ma il sopralzo non rispetta le distanze dai confini e la distanza inderogabile di mt 10,00 dal fabbricato (con pareti finestrate e non collegato) posto a est



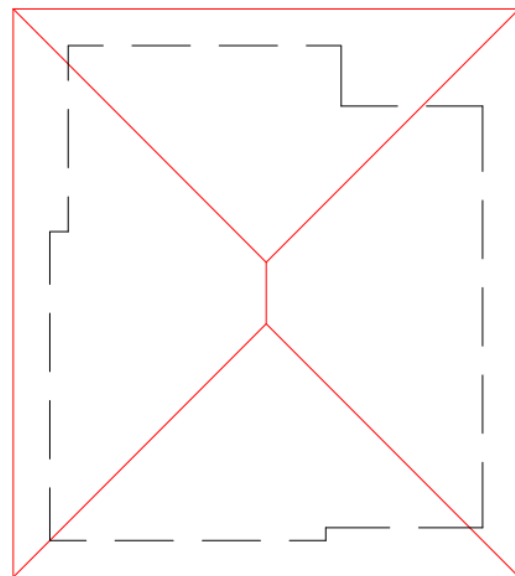
Data dell'immagine: nov 2016 © 2024 Google

Deve essere ripristinato lo stato preesistente.

Pertanto, anche la sagoma della copertura è stata realizzata difforme dalle previsioni di progetto.



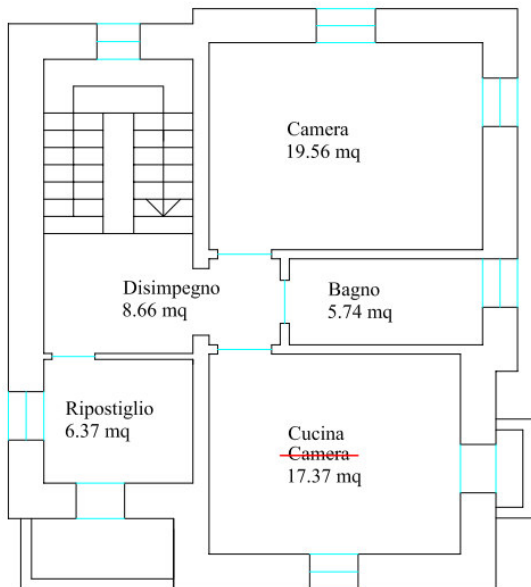
*Sagoma copertura DIA 7939/2000*



*Sagoma copertura di rilievo*

I locali del sottotetto, attualmente destinati ad abitazione, che comunque non avrebbero altezze sufficienti per avere i requisiti di abitabilità, devono essere ricondotti a soffitte.

Il locale al piano primo, attualmente utilizzato come camera da letto, deve essere ripristinato a cucina.



Le opere di ripristino ammontano ad € 70.500,00, come da computo metrico estimativo allegato al n° 10 (redatto con l'ausilio del Prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia, n° 4-2023, edito da C.E.R. s.r.l., e secondo esperienza personale), al quale si può applicare uno sconto medio di mercato di circa il 5%.

Le spese tecniche funzionali alle opere di ripristino (progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, redazione attestato di prestazione energetica, fine lavori e agibilità) assommano ad € 10.000,00

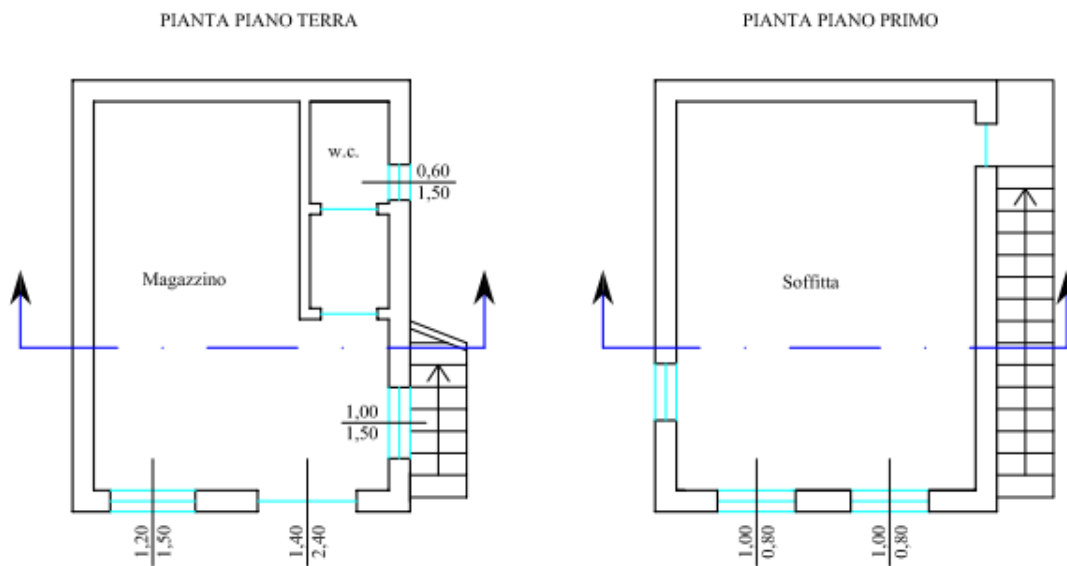
**Per un totale di € 80.500,00 al netto dell'IVA di Legge.**

## **LOTTO 2**

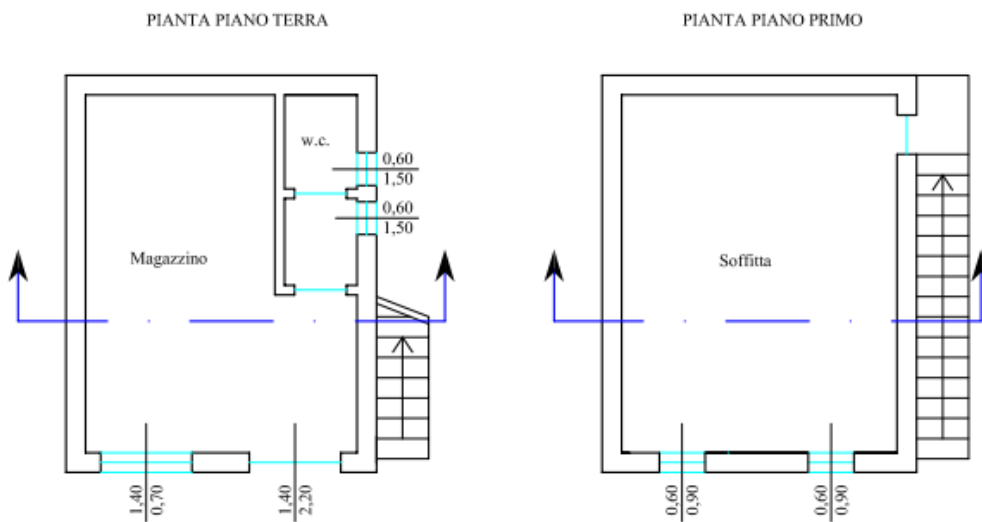
### A) Fabbricato accessorio

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, rispetto alla stato autorizzato con Concessione Edilizia 78 del 1991, il sottoscritto ha riscontrato alcune difformità, che si rappresentano negli schemi seguenti.

## STATO AUTORIZZATO



## STATO DI RILIEVO

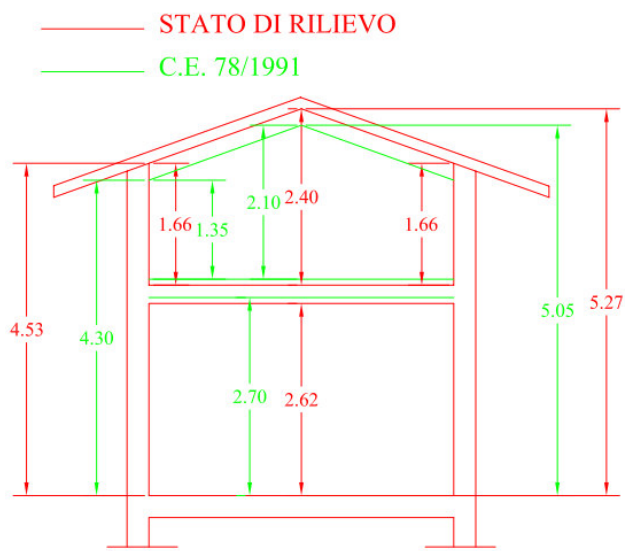


## SOVRAPPOSIZIONE

(in rosso le opere aggiunte, in giallo le opere mancanti)



Anche le quote di imposta del solaio intermedio e della copertura non corrispondono; si veda lo schema a seguire:



Il sopralzo della copertura si ritiene non sanabile e da dover ripristinare, per i seguenti motivi:

- il fabbricato è su strada - combinato disposto art. 879 C.C. e art 18 D.Lgs 285/1992 e smi
- il fabbricato è a distanza inferiore di mt 10,00 dal fabbricato posto ad est, con parete finestrata e non collegato
- il fabbricato è a confine, a sud, con altra proprietà (derogabile con accordo)



Le opere di ripristino ammontano ad € 24.000,00, come da computo metrico estimativo allegato al n° 10 (redatto con l'ausilio del Prezziario delle opere edili della Provincia di Brescia, n° 4-2023, edito da C.E.R. s.r.l., e secondo esperienza personale), al quale si può applicare uno sconto medio di mercato di circa il 5%.

Le spese tecniche funzionali alle opere di ripristino (progettazione architettonica e strutturale, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, fine lavori e agibilità) assommano ad € 4.000,00.

**Per un totale di € 28.000,00 al netto dell'IVA di Legge.**

Le rimanenti difformità:

- dimensioni e posizione aperture di facciata
- quota di imposta del solaio intermedio

si considerano sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001.

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

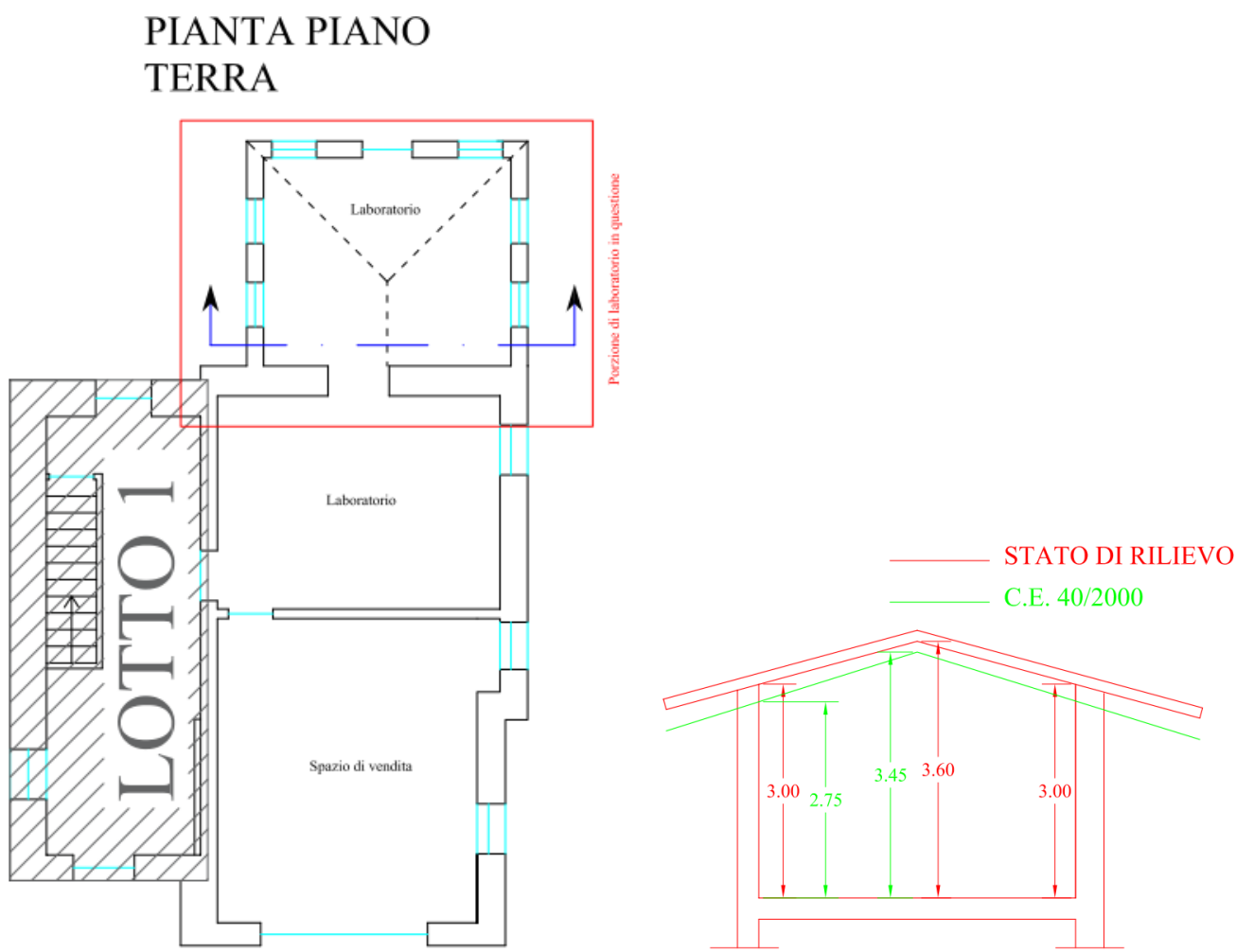
La sanatoria è soggetta alla corresponsione della sanzione quantificata in € 516,00; si ricapitolano a seguire i costi complessivi, considerando che le prestazioni tecniche devono contemplare anche l'accertamento di idoneità statica per le modifiche di facciata e per la diversa quota d'imposta del solaio:

- Oblazione per difformità ex art. 37 DPR 380/2001	€ 516,00
- Spese tecniche e diritti fissi	€ 3.000,00
	€ 3.516,00

**Totale costi di ripristino e sanatoria “parte A) Fabbricato accessorio” € 31.516,00**

#### B) Laboratorio piano terra fabbricato principale

Anche per quanto riguarda la porzione di laboratorio al piano terra del fabbricato principale, edificata in forza alla Concessione Edilizia n° 40 del 02/05/2000, si sono riscontrate difformità nella quota d'imposta della copertura; si veda lo schema a seguire:





La difformità è da ritenersi riconducibile alla ristrutturazione edilizia con aumento di volume, soggetta a rilascio di titolo abilitativo ai sensi dell'art. 23 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001; in assenza, come nel caso di specie, sanabile ai sensi dell'art. 36 comma 1 del medesimo Decreto presidenziale.

Si è riscontrata la doppia conformità richiesta in quanto:

- al momento dell'esecuzione dell'abuso (supposto anno 2000) l'immobile disponeva di potenzialità edificatoria residua
- le norme dello strumento urbanistico vigente non richiedono la verifica volumetrica, bensì della Superficie Lorda di Pavimento (non modificata) e dell'altezza massima (rispettata)

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

La sanatoria incorre nella sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione dovuto per l'opera:

- Oneri di urbanizzazione

Incremento volumetrico pari a mc 4,08

Corrispondente a mq 1,36 di SLP ai sensi art. 17.8 NTA PGT vigente del Comune di Gavardo

Oneri di urbanizzazione €/mq 62,63

Sanzione mq 1,36 x €/mq 62,63 x 2 = € 170,35

- Costo di costruzione

Costo ex art. 48.4 L.R. 12/2005 (costo di demolizione e ricostruzione della copertura): € 15.000,00

Costo di costruzione € 15.000,00 x 10% = € 1.500,00

Sanzione € 1.500,00 x 2 = € 3.000,00

Spese tecniche e diritti fissi per la sanatoria € 3.000,00

**Totale costi di sanatoria “parte B) Laboratorio piano terra fabbricato principale” € 6.170,35**

#### QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

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

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

#### **RISPOSTA**

I beni di cui alla presente sono unità immobiliari urbane.

#### QUESITO

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

## RISPOSTA

Si rimanda alle risposte al punto E-1) per le date di fine lavori relative ad alcuni interventi edilizi effettuati sui fabbricati.

## QUESITO

**-F-**

### **Formazione dei lotti**

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;  
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*
- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

## RISPOSTA

Le unità immobiliari di cui alla procedura si inseriscono in 2 lotti.

### **LOTTO 1**

Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 1</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani - Rendita € 199,87</b>
Ubicazione	<b>Abitazione con accessori e corte comune con altre unità Gavardo (BS), via Roma n° 6</b>

### **LOTTO 2**

Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 3</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 72 mq - Rendita € 1.334,94</b>
Ubicazione	<b>Negozi con accessori e corte comune con altre unità Gavardo (BS), via Roma n° 4</b>

Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 5</b>
Descrizione sintetica	<b>Categoria F/1 – Consistenza 32 mq</b>
Ubicazione	<b>Area urbana Gavardo (BS), via Roma fronte civico 4</b>

Le unità sono state pignorate per intero.

## QUESITO

**-G-**

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

1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :*

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

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

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

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

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

## RISPOSTA

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

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

## LOTTO 1

### Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione:	anteriore al 01/09/1967
Destinazione d'uso:	abitazione con accessori e corte comune con altre unità
Ubicazione:	Gavardo (BS), via Roma n° 6
Identificazione catastale:	NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 1 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani - Rendita € 199,87
Stato di conservazione:	discreto
Superficie commerciale lorda esterna:	mq 197,62

### Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 900,00.

Valore minimo di mercato:	mq 197,62 x €/mq 600,00 =	€ 118.572,00
Valore massimo di mercato:	mq 197,62 x €/mq 900,00 =	€ 177.858,00

### Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

Rispetto ai valori tabellari si applica una riduzione del 30% per le condizioni generali dell'immobile e l'ampia incidenza delle superfici accessorie e delle murature perimetrali

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Normale	Lorda	770,00	980,00

Valore minimo di mercato:	mq 197,62 x €/mq 770,00 =	€ 152.167,40
Valore massimo di mercato:	mq 197,62 x €/mq 980,00 =	€ 193.667,60

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

Rispetto ai valori tabellari si applica una riduzione del 30% per le condizioni generali dell'immobile e l'ampia incidenza delle superfici accessorie e delle murature perimetrali

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	fascia media	Lorda	765,00	1.008,70

Valore minimo di mercato: mq 197,62 x €/mq 765,00 = € 151.179,30  
 Valore massimo di mercato: mq 197,62 x €/mq 1.008,70 = € 199.339,29

#### METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 118.572,00	€ 177.858,00	€ 148.215,00
€ 152.167,40	€ 193.667,60	€ 172.917,50
€ 151.179,30	€ 199.339,29	€ 175.259,30
Valore medio		€ 165.463,93
Deviazione standard		€ 14.983,83

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 150.480,10	€ 165.463,93	€ 180.447,76

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

**VALORE DI MERCATO LORDO** € 160.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 809,63

#### Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 11, l'aggiornamento della planimetria catastale avrà un costo lordo stimato in € 500,00

- Ripristini

Come riportato a pagina 20, le opere di ripristino delle difformità non sanabili avranno un costo lordo stimato in

€ 80.500,00

Rimane il seguente

**EFFETTIVO VALORE DI MERCATO**

**€ 79.000,00**

**LOTTO 2**

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione: anteriore al 01/09/1967  
Destinazione d'uso: negozio con accessori e corte comune con altre unità e area urbana esclusiva  
Ubicazione: Gavardo (BS), via Roma n° 4  
Identificazione catastale: NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 3  
Categoria C/1 – Classe 8 – Consistenza 72 mq - Rendita € 1.334,94  
NCT foglio 16 mappale 357 subalterno 5  
Categoria F/1 – Consistenza 32 mq  
Stato di conservazione: discreto  
Superficie commerciale lorda esterna: mq 122,80

**Per quanto riguarda l'unità immobiliare a destinazione commerciale:**

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.100,00.

Valore minimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 900,00 = € 110.520,00  
Valore massimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 1.100,00 = € 135.080,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso commerciale – zona centrale

Rispetto ai valori tabellari si applica una riduzione del 15% per le condizioni generali dell'immobile e l'ampia incidenza delle superfici accessorie

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Negozi	Normale	Lorda	977,50	1.190,00

Valore minimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 977,50 = € 120.037,00  
Valore massimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 1.190,00 = € 146.132,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso commerciale – zona centrale

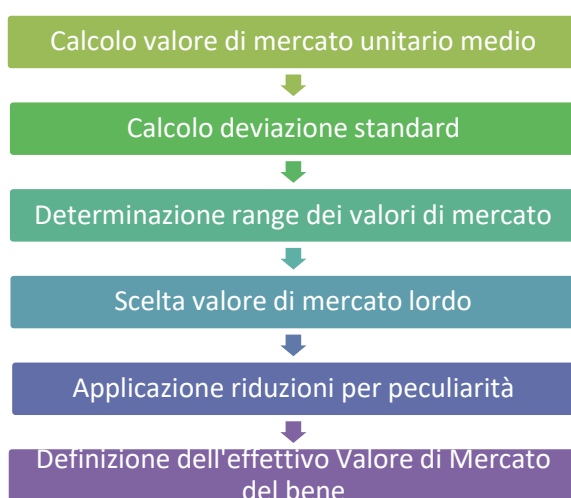
Rispetto ai valori tabellari si applica una riduzione del 15% per le condizioni generali dell'immobile e l'ampia incidenza delle superfici accessorie

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Negozi	Medio	Lorda	846,60	1.078,65

Valore minimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 846,60 = € 103.962,48  
 Valore massimo di mercato: mq 122,80 x €/mq 1.078,65 = € 132.458,22

#### METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 110.520,00	€ 135.080,00	€ 122.800,00
€ 120.037,00	€ 146.132,00	€ 133.084,50
€ 103.962,48	€ 132.458,22	€ 118.210,35
Valore medio		€ 124.698,28
Deviazione standard		€ 7.616,61

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 117.081,68	€ 124.698,28	€ 132.314,89

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

**VALORE DI MERCATO LORDO Negozio**

**€ 130.000,00**

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 1.058,63

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 12, l'aggiornamento della planimetria catastale avrà un costo lordo stimato in  
€ 500,00

- Ripristini e sanatoria

Come riportato a pagine 22 e 24, le opere di ripristino delle difformità non sanabili e la sanatoria delle rimanenti difformità avranno un costo lordo stimato in  
€ 37.686,35

Rimane il seguente

***EFFETTIVO VALORE DI MERCATO*** € ***91.813,65***

Per quanto riguarda l'area urbana:

***EFFETTIVO VALORE DI MERCATO*** € ***3.500,00***

€ ***95.313,65***

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

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

Villanuova sul Clisi, 18 gennaio 2024



## **Dichiarazione di rispondenza**

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

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Geom. Manuel Antonini  
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 18 gennaio 2024

## **Allegati**

### **1. Titolo di proprietà**

- Atto Notaio Cristina Scutra nn° 19882/1473 del 20/04/1991

### **2. Certificati anagrafici**

- Residenza
- Stato di famiglia con rapporti di parentela
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

### **3. Documentazione catastale**

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali attuali
- Elenco subalterni mappale 357 foglio 16
- Elaborato di subalternazione mappale 357 foglio 16

### **4. Planimetria catastale di primo impianto**

### **5. Rilievo fotografico**

### **6. Certificato di Destinazione Urbanistica foglio 16 – mappale 357 – subalterno 5**

### **7. Contratti d'affitto**

- Comunicazione Agenzia delle Entrate Protocollo 0261581 del 12/10/2023
- Contratto di comodato registrato a Salò il 20/10/1999 n° 3273 serie 3

### **8. Note ispezioni ipotecarie**

### **9. Provvedimenti edilizi**

- Concessione Edilizia n° 78 del 18/07/1991
- Concessione Edilizia n° 40 del 02/05/2000
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 7939 del 22/05/2000
- Comunicazione di manutenzione ordinaria protocollo 15136 del 10/11/2009
- Permesso di Costruire PE 219/2009 del 22/02/2010
- Comunicazione di Inizio Lavori PE 00221-CIL-2009-1 datata 02/12/2016
- Denuncia di Inizio Attività PE 00221-SCIA-2009-2 datata 02/03/2017
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Superbonus SUAP 39576 del 29/03/2022

### **10. Computi metrici estimativi**

- Messa in pristino Lotto 1
- Messa in pristino Lotto 2