

**Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con soffitta
Ubicazione	Brescia (BS) via Zamboni n. 45
Identificativi catastali	Fg. NCT 85 mappale 249 sub 19 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 03/12/2020 Notaio Dott. Cuoco Alfonso nn.ri repertorio 31200/19384 Trascrizione Brescia n. 34221/51719 del 28/12/2020
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 90.000,00

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 9
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 4
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____

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

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 5
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 6
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina ____

**A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione**

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

**QUESITO**

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 riscontrava 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**

Documentazione reperita:

Compravendita in data 03/12/2020

Notaio Dott. Cuoco Alfonso

nn.ri repertorio 31200/19384

Trascrizione Brescia n. 34221/51719 del 28/12/2020

(allegato 3)

**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**

Nell'atto di acquisto del 03/12/2020 l'esecutato dichiarava di essere libero da vincoli matrimoniali, da unioni civili e da convivenze di fatto regolate da contratto di convivenza.

Alla richiesta all'ufficio anagrafe di competenza lo stato civile dell'esecutato lo stesso risulta "ignoto".

(allegato 12)

**QUESITO** **PARTE B**  
*Identificazione e descrizione attuale dei beni*

**QUESITO**

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

**RISPOSTA**

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come di seguito:

**Sezione NCT – foglio 85 - mappale 249 sub 19**

**Categoria A/2 – Classe 5 – Consistenza 5 vani - Superficie catastale 100 m<sup>2</sup> Rendita € 774,69**

L'immobile è stato visionato esteriormente ed internamente durante il sopralluogo eseguito in data 11/09/2023 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza dell'esecutato (residente presso l'edificio staggito) e del Custode.

Trattasi di condominio con destinazione residenziale sito in via Zamboni al civico n. 45, ubicato nella zona ovest del comune di Brescia, nei pressi della Tangenziale ovest e del casello dell'autostrada A4 di Brescia Ovest.

L'immobile risulta edificato negli anni '60 costituito da n. 5 piani fuori terra, con al piano terra attività commerciali ed ai 4 piani superiori unità residenziali. Dall'analisi dell'elaborato planimetrico risultano:

- N. 5 negozi
- N. 29 abitazioni
- N. 4 magazzini e depositi
- N. 1 opificio
- N. 17 autorimesse

Dal marciapiede in fregio a via Zamboni è possibile raggiungere il corpo scala che serve l'unità staggita; a mezzo della scala comune o dell'ascensore è possibile arrivare al quarto piano dell'edificio da cui è possibile l'accesso all'unità, composta dai seguenti locali con misure utili di circa:

- Ingresso m<sup>2</sup> 14,60
- Camera m<sup>2</sup> 13,60
- Camera m<sup>2</sup> 21,20
- Camera m<sup>2</sup> 17,30
- Bagno m<sup>2</sup> 5,50
- Cucina m<sup>2</sup> 7,20
- Balcone m<sup>2</sup> 8,00
- Balcone m<sup>2</sup> 1,60

L'altezza interna è di ml 3,00

Il riscaldamento a radiatori è alimentato da caldaia condominiale mentre l'acqua calda sanitaria da caldaia autonoma a gas ubicata in cucina; è presente split per l'aria condizionata in una delle camere ma il conduttore riferisce che lo stesso non è funzionante.

Le pareti si presentano intonacate e tinteggiate, i pavimenti in graniglia ed i serramenti in PVC con vetro doppio e tapparelle.

Il livello di manutenzione dell'unità abitativa è in ordine rispetto al suo utilizzo ed alla sua vetustà.

A servizio dell'unità è inoltre presente soffitta di circa m<sup>2</sup> 13,70 ed altezza media di cm 170 ubicata al piano superiore accessibile sempre a mezzo del vano scala condominiale ed al medesimo piano vi è terrazza comune di circa m<sup>2</sup> 27,50.

Per la planimetria si rimanda all'allegato 7. Per le fotografie si rimanda agli allegati 1 e 2.

### 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

Gli immobili in oggetto non sono terreni

### QUESITO

3) *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.

### 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 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.*

### RISPOSTA

La planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi ed alla pratica edilizia depositata presso gli archivi comunali:

- Risulta rimossa e murata una porta finestra sul fronte sud-est

Per rettificare la planimetria catastale bisognerà eseguire prima opportuna pratica edilizia in sanatoria (quantificata in seguito)

L'aggiornamento della planimetria catastale comporterà il dover separare la soffitta dall'appartamento e generare pertanto due subalterni ognuno con la sua scheda, oltre al rifacimento parziale dell'elaborato planimetrico si consideri un costo di spese tecniche pari a € 896,70 compresi di cassa ed IVA oltre al pagamento delle spese di presentazione di € 100,00.

**1) QUESITO**

**PARTE C**

*Stato di possesso*

**QUESITO**

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

**RISPOSTA**

A seguito di richiesta dei residenti all'ufficio anagrafe è stato fornito l'elenco degli occupanti dell'unità:

- OMISSIS (esecutato)
- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

Si allega:

- Elenco residenti rilasciato dall'anagrafe del Comune di Brescia (allegato 13)

**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**

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso l'immobile in data 05/09/2023

L'A.E. ha risposto che non risultano contratti.

**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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

**RISPOSTA**

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, 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 è posizionato il bene da stimare.

Il sottoscritto ha consultato operatori del mercato immobiliare per reperire valori di immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, confrontabili con i valori dei bollettini immobiliari. Secondo gli operatori di zona immobili con caratteristiche simile a quello in esame hanno valori da 7.200 a 7.800 € annui

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, del peso delle indagini dirette rispetto a quelle indirette della localizzazione dell'immobile, del piano e della sua vetustà, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente

**VALORE LOCATIVO** € **7.200,00**

**1) QUESITO**

**PARTE D**

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

**QUESITO**

1a) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni 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;*

**RISPOSTA**

- **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

- **GRAVAMI**

**Iscrizione n. 8998/51720 del 28/12/2020 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Unicredit spa**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 41117/60871 del 28/12/2022 Pignoramento immobiliare**

- **A Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 10)

### QUESITO

1b) *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 specificatamente 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.*

### RISPOSTA

L'immobile risulta inserito nel PGT come segue:  
Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA Art. 81)

La zona non risulta gravata da vincoli paesaggistici o amministrativi

### 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 etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

### RISPOSTA

L'immobile risulta in condominio.  
Si è preso contatto con l'amministratore, è stato fornito:

- regolamento condominiale
- Tabelle millesimali
- Bilancio

L'amministratore riferisce che l'appartamento ha una media di spese ordinarie per circa € 2.600,00  
L'amministratore riferisce che l'appartamento ha un debito per lo scorso esercizio di € 2.635,27 e per quello in corso di € 2.781,59.

Il tutto all'allegato 14

**QUESITO** **PARTE E**  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

**QUESITO**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc 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 del 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**

Relativamente al complesso immobiliare sono state rinvenute le seguenti pratiche:

01 Richiesta di licenza edilizia Condominio Zamboni – Protocollo 18797 del 14/06/1962

02 Richiesta del certificato di abitabilità – Protocollo 32825 del 30 /09/1963

03 Autorizzazione all'abitabilità del 15/07/1964

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico, conforme alla destinazione catastale.

**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, precisandone 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 della violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e smi, 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 quest'ultimo caso se sussistano 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;*

#### RISPOSTA

Nel fascicolo di richiesta del certificato di abitabilità Protocollo 32825 del 30 /09/1963 è allegata planimetria del quarto piano che rappresenta l'unità staggita; si rileva la seguente difformità:

- Nella camera di dimensioni maggiori risulta murata una porta finestra

In tale vano erano previste n. 2 porte finestre con affaccio sul balcone; la porta finestra sul fronte sud, sebbene esternamente risulti ancora la cornice della stessa e la tapparella in modo da dare percezione della sua esistenza, internamente è stata murata.

La situazione risulta sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria per un costo di spese tecniche pari ad € 1.921,50 al lordo di cassa ed IVA oltre a diritti a favore del comune per € 1.050.  
(sarà necessaria approvazione da parte dell'assemblea condominiale)

A detti costi va aggiunta la rettifica catastale di cui al quesito 3 parte B

In alternativa, con spesa simile, può essere ripristinata la porta finestra

#### 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.*

*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 fabbricato 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

L'immobile pignorato non è un terreno.

#### QUESITO

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

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso i competenti uffici comunali non è stata rinvenuta dichiarazione di fine lavori, sebbene sia stata rinvenuta l'abitabilità.

**QUESITO** **PARTE F**  
*Formazione dei lotti*

**QUESITO**

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.*

**RISPOSTA**

Il bene staggito tratta unità immobiliare con porzione di soffitta costituita da unico subalterno; non sussistono i presupposti per suddividere il bene in più lotti.

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 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

**RISPOSTA**

L'immobile risulta pignorato per intero.

3) *Nel caso di un 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.*

**RISPOSTA**

Immagine di unica natura.

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**

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

**QUESITO**

**PARTE G**

**Valore del bene e costi**

**QUESITO**

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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. Cpc, come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.”*

**RISPOSTA**

*Caratteristiche del bene oggetto di stima*

Periodo di edificazione/ristrutturazione: 1964 (abitabilità)  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Zamboni n. 45

Identificativi catastali: Fg. NCT 85 mappale 249 sub 19  
Appartamento  
Quota di proprietà: 1/1 OMISSIS (esecutato)  
Stato di conservazione: Medio  
Superficie commerciale: m<sup>2</sup> 103,59

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 19	Abitazione	96,3	1	1	96,30	m <sup>2</sup>
	Balcone	9,6	0,25	1	2,40	m <sup>2</sup>
	Soffitta	16,3	0,30	1	4,89	m <sup>2</sup>
					103,59	m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>					<b>103,59</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Dall'analisi effettuata con i bollettini di mercato, il portale immobili comparabili presenti in zona e le opportune indagini dirette con operatori di mercato di zona si ricava un valore di 950 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 103,59 x €/m<sup>2</sup> 950 = **€ 98.410,50**

**Decurtazioni:**

- Spese per sanatoria abusi edilizi € 2.971,50
  - Spese per aggiornamento catastale € 996,70
  - Spese condominiali arretrate € 5.416,86
- TOTALE € 9.385,05**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 90.000,00**

## Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Benamati Andrea  
Iscritto all'Ordine/Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, n. 5708

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.

Timbro e firma \_\_\_\_\_ 

Data rapporto valutazione: 02/11/2023

<b>Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione</b>
---

1. Elaborati fotografici degli esterni
2. Elaborato fotografico degli interni
3. Atto di provenienza e certificazione energetica
4. Pratica edilizie e abitabilità
5. Ricerca contratti di locazione
6. Estratto mappa catastale ed elenco subalterni
7. Schede catastali
8. Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3
9. Visure storiche catastali
10. Ispezioni telematiche
11. Estratti PGT
12. Estratto di matrimonio
13. Certificato di residenza
14. Documentazione condominiale (regolamento, tabelle, bilanci)