

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 323/2023

### Anagrafica

Giudice dell'esecuzione:

**Dott. Gianluigi Canali**

Creditore procedente:

**GRUBER BANCA SPA**

Via Corfù 102  
25124 Brescia (BS)  
C.F. 03140600176

Rappresentata dall'Avvocato

**Avv. Giuseppe Le Fosse**

Con Studio in Via Corfù n. 102  
25124 Brescia (BS)  
Tel + 39 0302475357  
Email avvgiuseppelefosse@legalmail.it

Esecutati:

**OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato

Esperto incaricato

**Benamati Andrea**

Via Capoborgo 76, 25085 Gavardo (BS)  
CF BNMNDR85T10B157B  
Tel 3343163900  
Fax /  
Mail studio@andreabenamati.com  
Pec andrea.benamati@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Geometri Brescia nr. 5708

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

**Date**

Nomina dell'esperto	30/08/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/09/2023
Primo sopralluogo presso l'immobile	06/10/2023
Secondo sopralluogo presso l'immobile	20/11/2023
Terzo sopralluogo presso l'immobile	13/12/2023
Ispezione presso Agenzia Entrate	06/10/2023
Recupero atti archivio notarile	12/10/2023
Accesso atti Comune di Prevalle	15/12/2023

**Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 4 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 51.000,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>2</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 5 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 19.700,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>3</b>
Descrizione sintetica	Posto Auto
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 58 Posto auto
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 1.300,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>4</b>
Descrizione sintetica	Posto Auto
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 61 Box
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 3.400,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>5</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 1 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38801/9423 Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 53.000,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>6</b>
Descrizione sintetica	Ufficio con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 2 Ufficio
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38801/9423 Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 40.000,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>7</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 7 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38802/9424 Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 51.000,00

<b>LOTTO NR.</b>	<b>8</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 8 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38802/9424 Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 19.500,00

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

- 1 - Elaborati fotografici degli esterni
- 4 - Pratica edilizie e abitabilità
- 6 - Estratto mappa catastale
- 10 - Ispezioni telematiche
- 11 - Estratti PGT
- 14 - Documentazione condominiale
- 2.A - Elaborato fotografico degli interni sub 4
- 2.B - Elaborato fotografico degli interni sub 5
- 2.C - Elaborato fotografico degli interni sub 58
- 2.D - Elaborato fotografico degli interni sub 61
- 2.E - Elaborato fotografico degli interni sub 1
- 2.F - Elaborato fotografico degli interni sub 2
- 2.G - Elaborato fotografico degli interni sub 7
- 2.H - Elaborato fotografico degli interni sub 8
- 3.A - Atto di provenienza sub 4,5,58,61
- 3.B - Atto di provenienza sub 1,2
- 3.C - Atto di provenienza sub 7,8
- 5.A - Ricerca contratti di locazione sub 4
- 5.B - Ricerca contratti di locazione sub 5
- 5.E - Ricerca contratti di locazione sub 1
- 5.G - Ricerca contratti di locazione sub 7
- 5.H - Ricerca contratti di locazione sub 8
- 7.A - Schede catastali sub 4
- 7.B - Schede catastali sub 5
- 7.C - Schede catastali sub 58
- 7.D - Schede catastali sub 61
- 7.E - Schede catastali sub 1
- 7.F - Schede catastali sub 2
- 7.G - Schede catastali sub 7
- 7.H - Schede catastali sub 8
- 8.A - Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3 sub 4
- 8.B - Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3 sub 5
- 8.E - Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3 sub 1
- 8.G - Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3 sub 7
- 8.H - Planimetrie rappresentative dello stato di fatto e dei vizi di cui al capitolo E.3 sub 8

- 9.A - Visure storiche catastali sub 4
- 9.B - Visure storiche catastali sub 5
- 9.C - Visure storiche catastali sub 58
- 9.D - Visure storiche catastali sub 61
- 9.E - Visure storiche catastali sub 1
- 9.F - Visure storiche catastali sub 2
- 9.G - Visure storiche catastali sub 7
- 9.H - Visure storiche catastali sub 8

- 12.A - Estratti di matrimonio OMISSIS
- 12.B - Estratti di matrimonio OMISSIS
- 12.C - Estratti di matrimonio OMISSIS

- 13.A - Elenco residenti rilasciato dall'ufficio anagrafe sub 4
- 13.B - Elenco residenti rilasciato dall'ufficio anagrafe sub 5
- 13.E - Elenco residenti rilasciato dall'ufficio anagrafe sub 1
- 13.G - Elenco residenti rilasciato dall'ufficio anagrafe sub 7
- 13.H - Elenco residenti rilasciato dall'ufficio anagrafe sub 8

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 4 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 51.000,00

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 10
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38800/9422  
Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992  
(allegato 3A)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
  
Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 17/03/2018 con regime di separazione dei beni.  
Il Sig. OMISSIS è deceduto in data 16/01/2021.

Si allegano certificazioni  
(allegato 12A)



#### 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:

- Manca la finestra nel ripostiglio
- Il varco di accesso nella muratura in prossimità dell'ingresso è più largo

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 cantina 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
- OMISSIS
- OMISSIS

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 27/12/2022 ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.

13/01/2023 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre all'appartamento il posto auto identificato con subalterno 61 ed identificato nella presente perizia come "Lotto NR. 4"

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5A)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 5.400,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5756/1075 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5757/1076 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 4 - 19,02 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 685 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 170,00

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 1.328,77

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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**

L'unità presenta le seguenti difformità:

- Manca la finestra nel ripostiglio
- Il varco di accesso nella muratura in prossimità dell'ingresso è più largo

La situazione risulta sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria ed idoneità statica per un costo di spese tecniche pari ad € 3.202,50 al lordo di cassa ed IVA oltre a diritti a favore del comune per € 100 e sanzione di € 516,00

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

Si rimanda all'allegato 8.A

**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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobilie 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 4  
Appartamento

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 87,81

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 4	Abitazione	85,38	1	1	85,38	m <sup>2</sup>
	Balcone	8,36	0,25	1	2,09	m <sup>2</sup>
	Cantina	1,70	0,20	1	0,34	m <sup>2</sup>
					87,81	m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>					<b>87,81</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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 87,81 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 57.076,50**

**Decurtazioni:**

- Spese per sanatoria abusi edilizi € 3.818,50
  - Spese per aggiornamento catastale € 996,70
  - Spese condominiali arretrate € 1.328,77
- TOTALE € 6.143,97**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 51.000,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>2</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 5 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 19.700,00

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38800/9422  
Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992  
(allegato 3A)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
  
Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 17/03/2018 con regime di separazione dei beni.  
Il Sig. OMISSIS è deceduto in data 16/01/2021.

Si allegano certificazioni  
(allegato 12A)



**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 risulta conforme

**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

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 08/05/2019 a Sig. OMISSIS

08/05/2019 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione non risulta congruo per la non possibilità di sanare la situazione in essere presso l'unità abitativa così come evidenziato nel capitolo E.3.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre all'appartamento il posto auto identificato con subalterno 58 ed identificato nella presente perizia come "Lotto NR. 3"

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5B)

## 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.

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

VALORE LOCATIVO € 3.600,00

Quanto sopra se l'appartamento fosse regolare o perlomeno sanabile; ma viste le problematiche evidenziate nel capitolo E.3 trattasi di unità che non ha i requisiti per essere abitabile e pertanto il valore locativo ad uso "ripostiglio" categoria C/2 viene valutato come segue:

**VALORE LOCATIVO € 1.800**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5756/1075 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5757/1076 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 5 - 12,26 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 441,36 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 100,00

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 1.386,75

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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

L'abitabilità fa riferimento ad una situazione progettuale diversa dallo stato di fatto in cui l'unità in questione non era indipendente ma fusa insieme a quella esistente a nord. Pertanto detta abilità non si ritiene valida per l'unità staggita.

**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

L'unità presenta le seguenti difformità:

L'unità dal punto di vista urbanistico non è stata autorizzata come si presenta ma fusa insieme all'unità di altra proprietà posta a nord come visibile dall'allegato 8.B.

L'unità allo stato attuale non rispetta i requisiti igienico sanitari per essere sanata quali:

- La cucina non ha rapporti aeroilluminanti
- Non è presente l'antibagno

Inoltre, non è possibile sanare un appartamento di dimensioni utili inferiori ai 70 m<sup>2</sup> in quanto edifici di dimensione così ridotta possono essere realizzati solo in percentuale rispetto a tutte le unità del complesso immobiliare.

La situazione allo stato attuale, anche a seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale non è sanabile.

(è stato riferito che in futuro sarà proposta l'abrogazione dell'articolo sulla superficie minima degli alloggi, che non è possibile ad oggi sapere se verrà accolta o meno)

#### 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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobilie 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:	1977
Destinazione d'uso:	Residenziale
Ubicazione:	Brescia via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 5 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 32,46

## calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 5	Abitazione	64,24	0,50	1	32,12 m <sup>2</sup>	
	Cantina	1,70	0,20	1	0,34 m <sup>2</sup>	
					32,46 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE</b>					<b>32,46 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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 32,46 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 21.099,00**

**Decurtazioni:**

- Spese condominiali arretrate € 1.386,75  
**TOTALE € 1.386,75**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 19.700,00**

**Si badi che alla superficie commerciale dell'unità in oggetto è stato attribuito il coefficiente di 0,50 in quanto trattasi di locali non abitabili, non sanabili, ma utilizzabili solo ad uso ripostiglio o affine. L'appetibilità dell'unità in oggetto è ad oggi data solo dall'acquisto della stessa da parte di un confinante al medesimo piano e di realizzare un collegamento alla propria unità abitativa in modo da ampliare la propria unità con i vani di quella staggita; in tale modo l'unità così formata sarebbe regolarizzabile.**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>3</b>
Descrizione sintetica	Posto auto
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 58 Posto auto
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 1.300,00

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

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38800/9422  
Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992  
(allegato 3A)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
  
Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 17/03/2018 con regime di separazione dei beni.  
Il Sig. OMISSIS è deceduto in data 16/01/2021.

Si allegano certificazioni  
(allegato 12A)



**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:

- Manca la rappresentazione delle finestrate

L'aggiornamento della planimetria catastale comporterà un costo di spese tecniche pari a € 320,25 compresi di cassa ed IVA oltre al pagamento delle spese di presentazione di € 50,00.

**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 abitativa subalterno 5 Lotto 2 locata congiuntamente al posto auto in oggetto:

OMISSIS

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 08/05/2019 a Sig. OMISSIS

08/05/2019 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre il posto auto l'appartamento identificato con subalterno 5 ed identificato nella presente perizia come "Lotto NR. 2"

Si allega il contatto di locazione reperito (allegato 5B)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 600,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5756/1075 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5757/1076 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per il posto auto identificato con subalterno 58 - 1,07 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per il posto auto in oggetto circa 38,52 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 8,40

Il posto auto ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 121,03

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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**

L'unità risulta conforme

**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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 posto auto costituito 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**

Immobilie 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 58

Posto auto

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)

1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 2,73

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 58	Posto auto	7,80	0,35	1	2,73 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTALE</b>					<b>2,73 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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 2,73 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 1.774,50**

**Decurtazioni:**

- Spese per aggiornamento catastale € 370,25
- Spese condominiali arretrate € 129,43
- TOTALE € 499,68**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 1.300,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>4</b>
Descrizione sintetica	Posto auto
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 61 Box
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38800/9422 Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 3.400,00

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

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38800/9422  
Trascrizione Salò n. 54/44 del 03/01/1992  
(allegato 3A)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
  
Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 17/03/2018 con regime di separazione dei beni.  
Il Sig. OMISSIS è deceduto in data 16/01/2021.

Si allegano certificazioni  
(allegato 12A)



**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 risulta conforme

**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 abitativa subalterno 4 Lotto 1 locata congiuntamente al posto auto in oggetto:

- OMISSIS
- OMISSIS
- OMISSIS

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 27/12/2022 ai Sigg.ri OMISSIS e OMISSIS.  
13/01/2023 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre all'appartamento il posto auto identificato con subalterno 61 ed identificato nella presente perizia come "Lotto NR. 4"

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5A)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 600,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5756/1075 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 5757/1076 del 30/09/2011 Pignoramento giudiziale**

- **A Favore: Banca Valsabbina S.C.P.A.**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per il posto auto identificato con subalterno 61 - 1,80 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per il posto auto in oggetto circa 64,80 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 14,16

Il posto auto ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 125,75

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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

L'unità risulta conforme

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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 box costituito 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**

Immobilie 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 61  
Box

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 11,04

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 61	Posto auto	11,04	0,50	1	5,52 m <sup>2</sup>	
	<b>TOTALE</b>					<b>5,52 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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 5,52 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 3.588,00**

**Decurtazioni:**

- Spese condominiali arretrate € 125,75  
**TOTALE € 125,75**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 3.400,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>5</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 1 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38801/9423 Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 53.000,00

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38801/9423  
Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992  
(allegato 3B)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
Il Sig. OMISSIS risulta nubile

Si allegano certificazioni ed estratto testo uffici servizi demografici Comune di Travagliato  
(allegato 12B)



**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 risulta conforme

**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
- OMISSIS
- OMISSIS

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata con contratto del 11/01/2016 alla Sig.ra OMISSIS.

Il contratto da estratto dell'AE risulta prorogato fino al 14/01/2025

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre all'appartamento il posto auto identificato con subalterno 51, non oggetto di stima.

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5E)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 4.440,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 1 - 17,79 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 640,44 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 139,98

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 905,86

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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

L'unità presenta le seguenti difformità:

- Il subalterno in oggetto è stato autorizzato come ufficio e non come abitazione, sebbene sia stato eseguito l'aggiornamento catastale non risulta dall'accesso agli atti amministrativi alcun cambio di destinazione d'uso.

La situazione risulta sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria per un costo di spese tecniche pari ad € 2.562,00 al lordo di cassa ed IVA oltre a diritti a favore del comune per € 100 e sanzione stimata di € 516,00

Si rimanda all'allegato 8.E

#### 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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobilie 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 1  
Appartamento

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 87,81

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 1	Abitazione	85,38	1	1	85,38	m <sup>2</sup>
	Balcone	8,36	0,25	1	2,09	m <sup>2</sup>
	Cantina	1,70	0,20	1	0,34	m <sup>2</sup>
					87,81	m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>					<b>87,81</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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 87,81 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 57.076,50**

**Decurtazioni:**

- Spese per sanatoria abusi edilizi € 3.178,00
  - Spese condominiali arretrate € 905,86
- TOTALE € 4.083,86**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 53.000,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>6</b>
Descrizione sintetica	ufficio con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 2 ufficio
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38801/9423 Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 40.000,00

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

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No se 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 checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina ____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38801/9423  
Trascrizione Salò n. 56/46 del 03/01/1992  
(allegato 3B)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.  
Il Sig. OMISSIS risulta nubile

Si allegano certificazioni ed estratto testo uffici servizi demografici Comune di Travagliato  
(allegato 12B)



#### 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 non risulta conforme

A seguito di accesso atti l'unità dovrebbe essere un ufficio ed è invece accatastata come residenza, pertanto

L'aggiornamento della planimetria catastale comporterà il dover separare la cantina 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**

- L'unità risulta libera

**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**

Non risultano contratto di locazione attivi

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 3.600,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 1 - 11,44 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 411,84 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 90,01

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 1.367,13

Il tutto all'allegato 14



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

L'unità risulta conforme

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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobilie 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: 1977  
Destinazione d'uso: Direzionale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 2  
Ufficio

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 64,58

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 2	Abitazione	64,24	1	1	64,24	m <sup>2</sup>
	Cantina	1,70	0,20	1	0,34	m <sup>2</sup>
					<b>TOTALE</b>	<b>64,58 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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 64,58 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 41.977,00**

**Decurtazioni:**

- Spese per rettifica catastale € 896,70
  - Spese condominiali arretrate € 1.367,13
- TOTALE € 2.263,83**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 40.000,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>7</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 7 Appartamento
Quota di proprietà	<b>1/1</b> Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) <b>1/1</b> Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38802/9424 Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 51.000,00

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 10
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38802/9424  
Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992  
(allegato 3C)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.

La Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 03/02/2001

Si allegano certificazioni  
(allegato 12C)



#### 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:

- Il varco di accesso nella muratura in prossimità dell'ingresso è più largo

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 cantina 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
- OMISSIS

Si allega:

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

**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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 27/12/2022 al Sig. OMISSIS.

15/07/2020 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Con il medesimo contratto è stato locato oltre all'appartamento il posto auto identificato con subalterno 67 non oggetto di perizia

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5G)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 4.440,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 7 – 20,24 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 728,64 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 159,25

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 1.509,42

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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

L'unità presenta le seguenti difformità:

- Il varco di accesso nella muratura in prossimità dell'ingresso è più largo

La situazione risulta sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria ed idoneità statica per un costo di spese tecniche pari ad € 3.202,50 al lordo di cassa ed IVA oltre a diritti a favore del comune per € 100 e sanzione di € 516,00

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

Si rimanda all'allegato 8.G

#### 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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobile 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 7  
Appartamento

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 88,23

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 7	Abitazione	85,38	1	1	85,38	m <sup>2</sup>
	Balcone	8,36	0,25	1	2,09	m <sup>2</sup>
	Cantina	3,80	0,20	1	0,76	m <sup>2</sup>
					87,81	m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>					<b>88,23</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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 88,23 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 57.349,50**

**Decurtazioni:**

- Spese per sanatoria abusi edilizi € 3.818,50
  - Spese per aggiornamento catastale € 996,70
  - Spese condominiali arretrate € 1.509,42
- TOTALE € 6.324,62**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 51.000,00**

**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: 27/12/2023

### **Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>8</b>
Descrizione sintetica	Abitazione residenziale con cantina
Ubicazione	Prevalle (BS) via Gardesana n. 87
Identificativi catastali	Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 8 Appartamento
Quota di proprietà	1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato) 1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)
Diritto di proprietà	Compravendita in data 06/12/1991 Notaio Dott. Franco Bossoni nn.ri repertorio 38802/9424 Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 19.500,00

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No vedi pagina 10
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina ____
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 8
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 7
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 06/12/1991  
Notaio Dott. Franco Bossoni  
nn.ri repertorio 38802/9424  
Trascrizione Salò n. 55/45 del 03/01/1992  
(allegato 3C)

**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**

Il Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 19/10/1963 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 02/06/1993.  
Il Sig. OMISSIS ha nuovamente contratto matrimonio in data 08/11/2006 con regime di separazione dei beni.  
Il suddetto matrimonio risulta cessato con sentenza del Tribunale di Brescia in data 22/09/2016.

La Sig. OMISSIS ha contratto matrimonio in data 03/02/2001

Si allegano certificazioni  
(allegato 12C)



**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 conforme

**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
- OMISSIS
- OMISSIS

Si allega:

- Elenco residenti rilasciato dall'anagrafe del Comune di Prevalle (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 06/10/2023

L'unità risulta locata (formula 4+4) con contratto del 15/03/2018 al Sig. OMISSIS.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta congruo.

Si allega il contratto di locazione reperito (allegato 5H)

## 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.

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

**VALORE LOCATIVO**

**€ 4.080,00**

**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. 2169/504 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 1666/147 del 03/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA**

- **A Favore: Banca cooperativa Valsabbina**

- **A Carico: OMISSIS**

**Iscrizione n. 4801/3735 del 14/07/2023 PIGNORAMENTO**

- **A Favore: GAIA SPV SRL**

- **A Carico: OMISSIS**

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

## 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:

R2 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia a blocco isolato (NTA Art. 27)

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
- Bilancio

Da colloquio presso l'amministratore non risultano esistenti le tabelle millesimali sebbene i millesimi siano desumibili da quanto riportato nella documentazione allegata e dall'atto notarile (per l'appartamento identificato con subalterno 8 – 13,08 millesimi)

L'amministratore riferisce che il condominio ha un ammontare di spese condominiali medie ordinarie di € 36.000 per cui per l'appartamento in oggetto circa 470,88 €.

L'amministratore riferisce che è prevista la modifica del tratto fognario del corpo di fabbrica per una spesa prevista di circa 2.500 € di cui di competenza all'unità in esame circa € 102,92.

l'appartamento ha un debito accumulato per le ultime due annualità di € 1.503,89

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 Licenza di Costruzione n. Registro Costruzioni 628 del 20/12/1972

02 Variante n. Prot. 2066 del 24/10/1977

03 Autorizzazione all'abitabilità del 07/01/1978

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**

L'unità presenta le seguenti difformità:

L'unità dal punto di vista urbanistico non è stata autorizzata come si presenta ma fusa insieme all'unità di altra proprietà posta a nord come visibile dall'allegato 8H.

L'unità allo stato attuale non rispetta i requisiti igienico sanitari per essere sanata quali:

- La cucina non ha rapporti aeroilluminanti
- Non è presente l'antibagno

Inoltre, non è possibile sanare un appartamento di dimensioni utili inferiori ai 70 m<sup>2</sup> in quanto edifici di dimensione così ridotta possono essere realizzati solo in percentuale rispetto a tutte le unità del complesso immobiliare.

La situazione allo stato attuale, anche a seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico Comunale non è sanabile.

(è stato riferito che in futuro sarà proposta l'abrogazione dell'articolo sulla superficie minima degli alloggi, che non è possibile ad oggi sapere se verrà accolta o meno)

**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.*

Come da autorizzazione all'abitabilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data 21/12/1977.

**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 piccola cantina 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**

Immobile 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: 1977  
Destinazione d'uso: Residenziale  
Ubicazione: Brescia via Gardesana n. 87

Identificativi catastali Fg. NCT 1 mappale 2155 sub 8  
Appartamento

Quota di proprietà 1/1 Nuda Proprietà OMISSIS (esecutato)  
1/1 Usufrutto OMISSIS (esecutato)

Stato di conservazione: Scarso  
 Superficie commerciale m<sup>2</sup> 32,46

calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m <sup>2</sup>	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subalterno 8	Abitazione	64,24	0,50	1	32,12 m <sup>2</sup>	
	Cantina	1,70	0,20	1	0,34 m <sup>2</sup>	
					32,46 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE</b>					<b>32,46 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 650 €/m<sup>2</sup>

Per cui m<sup>2</sup> 32,46 x €/m<sup>2</sup> 650 = **€ 21.099,00**

**Decurtazioni:**

- Spese condominiali arretrate € 1.503,89  
**TOTALE € 1.503,89**

**VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO**  
**€ 19.500,00**

**Si badi che alla superficie commerciale dell'unità in oggetto è stato attribuito il coefficiente di 0,50 in quanto trattasi di locali non abitabili, non sanabili, ma utilizzabili solo ad uso ripostiglio o affine. L'appetibilità dell'unità in oggetto è ad oggi data solo dall'acquisto della stessa da parte di un confinante al medesimo piano e di realizzare un collegamento alla propria unità abitativa in modo da ampliare la propria unità con i vani di quella staggita; in tale modo l'unità così formata sarebbe regolarizzabile.**

**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: 27/12/2023