

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 560 / 2023

Giudice dell'esecuzione: **Dottore MELANI ANDREA GIOVANNI**
Giudice delegato: **Dottore MARULLO MARCO**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Sede in: Siena (SI)
Indirizzo: piazza Salimbeni n° 3
C.F.: 00884060526

Rappresentato dall'Avvocato:

Daniela Brignone

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via XX Settembre n° 66
Tel: +39 030 3772080
Pec: daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A:

Sede in: Napoli (NA)
Indirizzo: via Santa Brigida n° 39
C.F.: 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato:

Daniela Brignone

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via XX Settembre n° 66
Tel: +39 030 3772080
Pec: daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

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

OMISSIS

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

Rappresentato dall'Avvocato:

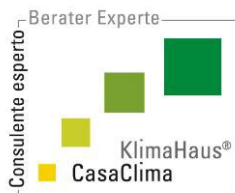
Simona Micheli

Studio in: Castiglione delle Stiviere (MN)
Indirizzo: via Ordanino n° 1
Tel: +39 0376 1974257
Pec: simona.micheli@mantova.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Geom. Luca Bresciani

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: luca@antoninibresciani.it
Pec: luca.bresciani@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4620



Date

Nomina dell'esperto	24/03/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	06/04/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	28/07/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/10/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Abitazione e autorimessa con corte comune
Ubicazione	Carpenedolo (BS), via L. Ariosto n° 12
Identificativi catastali	NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 11 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Rendita € 387,34 NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 12 Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 11 mq - Rendita € 25,00
Quota di proprietà	1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Carmelo Fontana nn° 24575/5454 del 28/03/2014
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 130.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 124.984,00

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

I beni hanno grado di commerciabilità medio e si presentano in discreto stato di manutenzione.

Sono ubicati in prossimità al centro storico del Comune di Carpenedolo, comodi ai servizi ed alla viabilità locale.

Il Comune di Carpenedolo è posto a sud della Provincia di Brescia, prossimo alla Provincia di Mantova; è realtà dinamica con vocazioni prevalenti agricola e produttiva.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se Si vedi pagina 13
- Conformità catastale Si No se Si vedi pagina 9
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 9
- Spese condominiali arretrate Si No se Si vedi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No se Si vedi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No se Si vedi pagina 11

Note

Con “atto di intervento ex art. 111 c.p.c.” datato 18/07/2023 si è costituita in sostituzione del creditore procedente la società AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Risposte al quesito

QUESITO

A)

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

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

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

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

RISPOSTA

I soggetti esegutati sono divenuti comproprietari, per la quota indivisa di ½ ciascuno, in forza di:

- **Atto di compravendita Notaio Carmelo Fontana nn° 24575/5454 del 28/03/2014**

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

QUESITO

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

RISPOSTA

Al numero 2 si allegano i certificati anagrafico rilasciati dal Comune di Carpenedolo in data 02/05/2023:

- Contestuale di residenza e di stato di famiglia di OMISSIS
- Contestuale di residenza e di stato di famiglia di OMISSIS

Si allega, inoltre:

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, contratto dai due soggetti esegutati in data 28/09/2019

Il matrimonio è successivo all'acquisto dei beni oggetto di procedura; non si rilevano annotazioni sullo stato patrimoniale.

Nell'atto di compravendita di cui al punto precedente:

- OMISSIS dichiara di essere di stato civile libero
- OMISSIS dichiara di essere legalmente separata, come da verbale omologato dal Tribunale di Mantova il giorno 26/03/2010, n° 5280 cron.

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

RISPOSTA

Identificazione:

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come segue:

Comune di Carpenedolo

NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 11
Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Rendita € 387,34
NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 12
Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 11 mq - Rendita € 25,00

Confini in un solo corpo:

- Nord: altra unità di terzi mappale 140 foglio 18 NCT
- Est: mappale 29 foglio 18 NCT
- Sud: mappale 141 foglio 18 NCT
- Ovest: altra unità (corte) di terzi mappale 140 foglio 18 NCT

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Elenco dei subalterni mappale 140 foglio 18
- Elaborato di subalternazione mappale 140 foglio 18 (ultimo disponibile ma non aggiornato alla situazione attuale)

Beni comuni:

Il titolo di proprietà cita “la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell’edificio ai sensi dell’art. 1117 c.c.

Su entrambe le planimetrie catastali la corte di proprietà è indicata “cortile esclusivo”.

Dette planimetrie catastali sono allegate all’atto di compravendita Notaio Fontana nn° 24575/5454 nel quale, a pagina 1, il cortile viene definito “esclusivo” nella descrizione dell’abitazione sub. 11.

Descrizione

L’accesso ai beni veniva fissato dal Custode Giudiziario Dott. Carlo Remonato in data 14 aprile 2023 alle ore 10.30.

In tale occasione non è stato possibile accedere all’immobile.

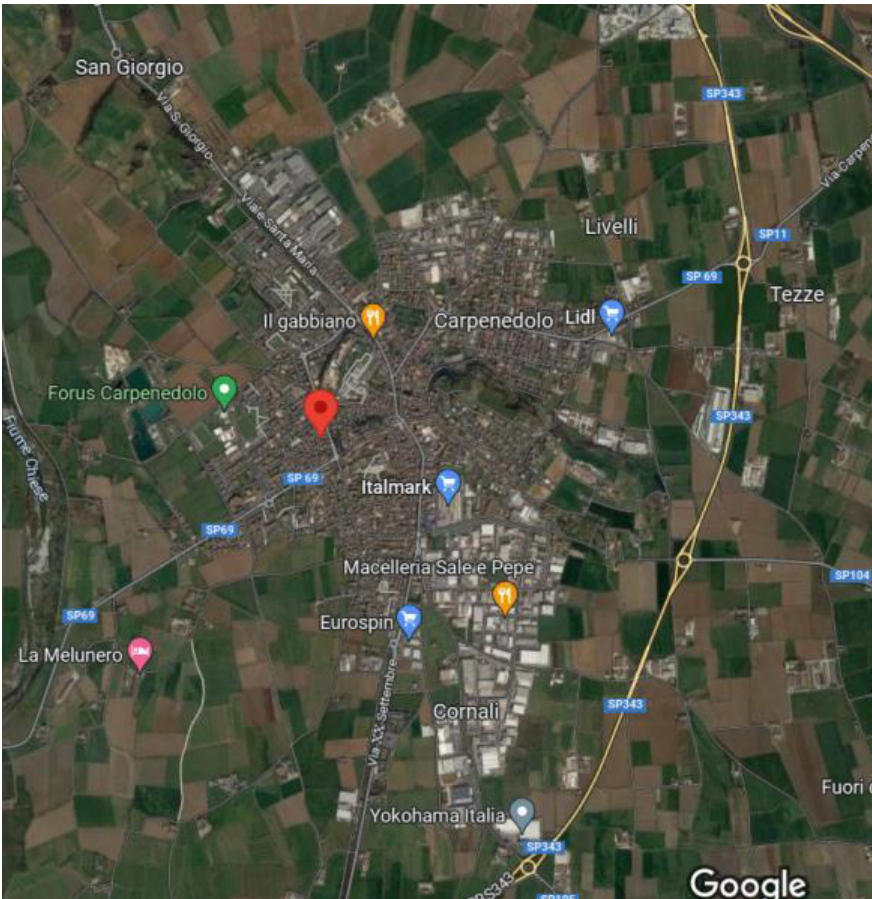
Il nuovo sopralluogo è stato fissato dal Custode Giudiziario in data 21 aprile 2023 alle ore 10.30.

In tale occasione è stato possibile accedere all’immobile pignorato, del quale il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche.

Risultava presente il soggetto esecutato OMISSIS.

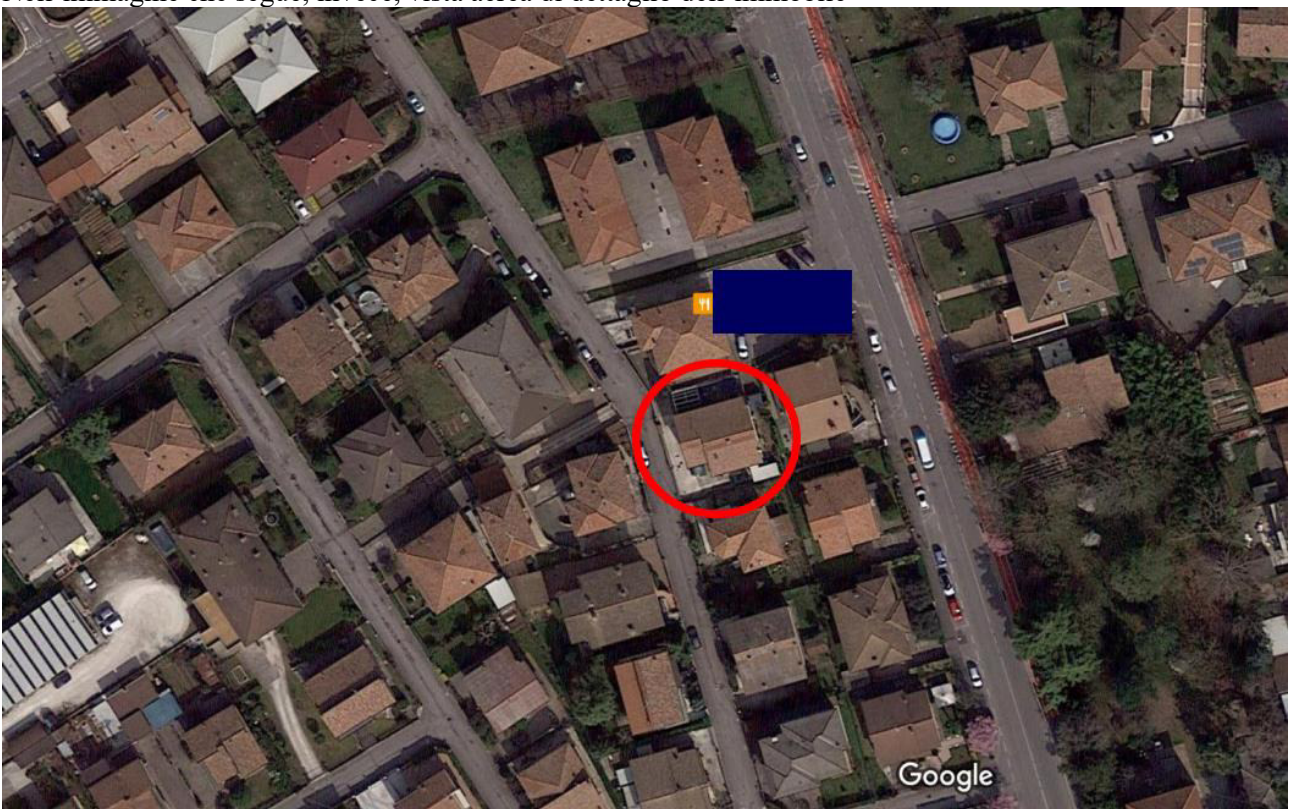
I beni sono inseriti in immobile condominiale non formalmente costituito e con accesso dal civico 12 di via Ludovico Ariosto, nel Comune di Carpenedolo (BS).

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



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte www.googlemaps.it)

Il fabbricato nel quale è inserita l'abitazione (sub. 11) è sorto anteriormente al 1967 e successivamente è stato oggetto di ampliamenti e manutenzioni; si presenta in discreto stato di conservazione.

Alla proprietà si accede attraversando, per un breve tratto, corte di altra proprietà, che permette l'accesso alla via Ariosto con cancello carraio e pedonale; non si è trovata menzione nei titoli di un diritto di passaggio – le planimetrie catastali di entrambi i beni staggiati riportano la dicitura “cortile di altre unità con diritto di passo”.

Le unità immobiliari di cui alla presente dispongono di una corte esclusiva (disposta sui fianchi sud ed est del sub. 11), cintata verso le terze proprietà, parzialmente a verde, prevalentemente pavimentata in battuto di cemento.

Sulla corte è disposta l'autorimessa (sub. 12), che consiste in un box prefabbricato di lamiera coibentata con basculante metallica ad apertura manuale.

Ha dimensioni interne di mt 4,90x2,40 di larghezza, altezza media di mt 2,20.

All'abitazione (sub. 11) si accede attraverso una scala esclusiva, parzialmente aperta, parzialmente in vano chiuso; la scala collega anche l'abitazione, disposta al piano primo, con il soprastante sottotetto esclusivo.

L'abitazione, che si presenta in discreto stato di conservazione, è composta da:

- ingresso e distributivo
- soggiorno
- cucina abitabile
- 3 camere da letto
- bagno
- ampia terrazza con accesso dal soggiorno
- balcone con accesso dalla cucina

Ha finiture e dotazioni al civile:

- serramenti esterni in PVC con vetro-camera e oscuranti a persiana avvolgibile
- pavimentazioni interne prevalentemente in graniglia di marmo, di diverse fatture; gres porcellanato nel servizio igienico
- porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso dal vano-scala blindato
- sanitari del servizio igienico in ceramica bianca: lavandino doppio, wc, bidet, doccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, installata nell'anno 2014 e posizionata nel sottotetto; termosifoni in ghisa in tutti i locali
- il quadro elettrico ha interruttore magnetotermico differenziale
- citofono solo audio
- nel soggiorno e nelle 2 camere a nord sono presenti split per aria condizionata
- nel disimpegno d'ingresso è presente una stufa a pellet
- la terrazza con accesso dal soggiorno ha pavimentazione in quadrotti di graniglia e cemento e parapetti metallici a maglia semplice

La scala esclusiva di ingresso e collegamento con il sottotetto è rivestita parzialmente in marmo di botticino, parzialmente in graniglia di marmo.

Il sottotetto è un locale unico, al rustico, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al semicivile.

È dotato di impianto elettrico e di illuminazione e di adduzione di acqua sanitaria.

Ha altezza minima di circa mt 1,00 e massima di circa mt 2,60.

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione	mq	147,00 x 1,00 =	mq	147,00
- sottotetto	mq	147,00 x 0,50 =	mq	73,50
- vano scala	mq	12,00 x 0,25 =	mq	3,00
- terrazza	mq	75,30 x 0,30 =	mq	22,59
- balcone	mq	3,60 x 0,30 =	mq	1,20
- corte (sup. libera)	mq	111,50 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>11,15</u>
			mq	258,44
- autorimessa			mq	13,00

SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione	mq	121,50 x 1,00 =	mq	121,50
- sottotetto	mq	126,00 x 0,50 =	mq	63,00
- vano scala	mq	10,00 x 0,25 =	mq	2,50
- terrazza	mq	74,00 x 0,30 =	mq	22,20
- balcone	mq	3,40 x 0,30 =	mq	1,02
- corte (sup. libera)	mq	107,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>10,70</u>
			mq	220,92
- autorimessa			mq	12,25

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

QUESITO

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

RISPOSTA

I beni di cui alla presente sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

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

RISPOSTA

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

Segue ricostruzione al ventennio dei beni.

quota 1/2 OMISSIS

quota 1/2 OMISSIS

IMMOBILI:

Comune di CARPENEDOLO

Via Ludovico Ariosto

Unità immobiliari già identificate nel Catasto Urbano con i mappali 7206 subb.13 e 14 del fg.11 (ex mapp.7206/6/10), ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 18 Mappale 140 Subalterno 11

Sezione NCT Foglio 18 Mappale 140 Subalterno 12

PROVENIENZA:

- atto di compravendita del Notaio Fontana Carmelo del 28 marzo 2014 repertorio n. 24575/5454 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 aprile 2014 ai nn. 12669/8631

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

- 1/3 nuda proprietà OMISSIS
 - 1/3 nuda proprietà OMISSIS
 - 1/3 nuda proprietà OMISSIS
 - ½ usufrutto OMISSIS
 - ½ usufrutto OMISSIS
- con diritti di accrescimento

in forza di:

- atto di compravendita del Notaio Graziella Gregorini del 24 settembre 1985 repertorio n. 3640/931 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 23 ottobre 1985 ai nn. 19925/14146
- riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduta il 18 febbraio 2002
- riunione di usufrutto in morte di OMISSIS deceduto il 27 aprile 2005,

In seguito per atto di compravendita del Notaio Fontana Carmelo del 28 marzo 2014 repertorio n. 24575/5454 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 aprile 2014 ai nn. 12669/8631, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS hanno venduto a:

quota ½ OMISSIS

quota ½ OMISSIS

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

QUESITO

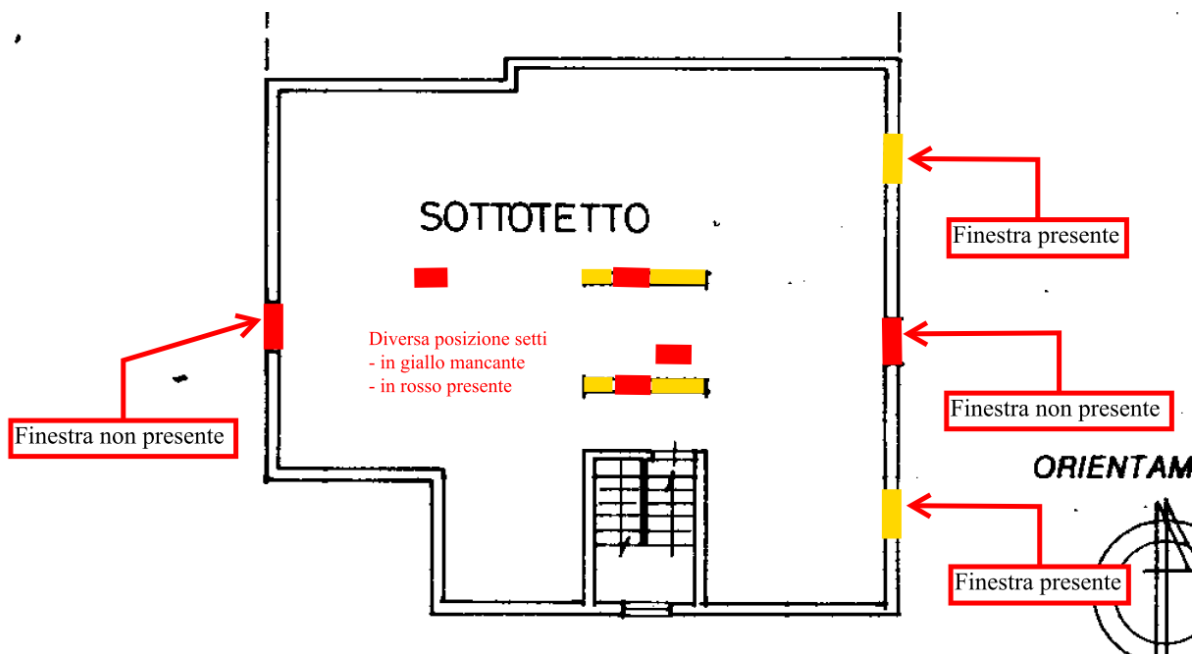
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni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

RISPOSTA

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

La planimetria catastale del subalterno 12 (autorimessa) è conforme.

La planimetria catastale del subalterno 11 (abitazione) presenta lievi difformità al piano sottotetto, rappresentate nel grafico che segue e che non incidono su categoria, classe e rendita catastali dell'unità immobiliare.



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

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

QUESITO

-C-

Stato di possesso

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

RISPOSTA

Come da certificati anagrafici allegati al n° 2, nell'abitazione risiedono i soggetti esecutati con la figlia maggiorenne.

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

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

QUESITO

3) *Determini il valore locativo del bene.*

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

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

RISPOSTA

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

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

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

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

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 7.200,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 5,54% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

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

- **Ipoteca Volontaria iscritta a Brescia in data 17 aprile 2014 ai nn. 12672/2048**, concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fontana Carmelo del 28 marzo 2014 repertorio n. 24576/5455 ed a favore di Banca Popolare Di Vicenza-società Cooperativa Per Azioni con sede in Vicenza, per capitale di € 160.000,00 Oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 320.000,00, durata 24 anni 7 mesi, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 140 Subalterno 11 e 12.
A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: in data 23 febbraio 2016 al n. 1410 di surrogazione.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte D'appello Di Brescia del 18 novembre 2022 repertorio n. 10061 e trascritto a Brescia in data 27 gennaio 2023 ai nn. 3269/2266** a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, a carico di OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 18 Particella 140 Subalterno 11 e 12.

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

✓ **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

- **Vincolo amministrativo**: l'immobile nel quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di procedura è inserito in "area di sorvolo" secondo la carta degli ostacoli dell'aeroporto di Montichiari"
Queste le norme riportate nello strumento urbanistico vigente:

27.8 - zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea
(vedi tavole 6)

24. Considerata la prossimità dell'aeroporto civile di Montichiari; la realizzazione di opere e manufatti di natura edilizia, piantagioni e l'esercizio di attività che costituiscono un potenziale richiamo per la fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea, nelle zone soggette a limitazioni, come definite in attuazione del D.lgs. 9 maggio 2005, n.96 "Codice della Navigazione Aerea", e successive modifiche, integrazioni e prescrizioni attuative, è assoggettata all'autorizzazione dell'E.N.A.C.

QUESITO

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

RISPOSTA

Le unità staggite sono inserite in fabbricato di natura condominiale ma il condominio non è formalmente costituito.

QUESITO

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

RISPOSTA

Le unità staggite sono inserite in fabbricato di natura condominiale ma il condominio non è formalmente costituito.

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

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

RISPOSTA

L'immobile nel quale è inserito il subalterno 11 (abitazione) è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti interventi:

- Autorizzazione edilizia n° 3124 del 09/07/1970
- Concessione edilizia n° 2 del 04/02/1985

Il box-autorimessa (subalterno 12) è stato edificato in virtù di:

- Concessione edilizia n° 82 del 03/08/1994

Al n° 7 si allegano estratti salienti dei suddetti provvedimenti.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima hanno destinazione d'uso conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale:

Subalterno 11: destinazione d'uso residenziale – categoria catastale A/2

Subalterno 12: destinazione d'uso autorimessa – categoria catastale C/6

QUESITO

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA

Come anzidetto, il fabbricato nel quale è inserito il subalterno 11 (abitazione) è sorto in data anteriore al 01/09/1967; presso i competenti uffici non è stato reperito il relativo titolo.

Le pratiche edilizie sopra citate riguardano solo parzialmente l'unità immobiliare, che non viene mai rappresentata per quanto attiene al distributivo interno.

Ai sensi dell'art. 9bis comma 1bis del DPR 380/2001 il sottoscritto ha reperito le planimetrie catastali di primo impianto, che si allegano al n° 8.

La prima che rappresenta il piano dell'abitazione è stata presentata il 18/05/1970 con protocollo 356: ne rappresenta correttamente il distributivo.

Il solaio non era rappresentato, ma era certamente esistente per quanto rilevabile dall'elaborato grafico di cui alla Autorizzazione edilizia n° 3124 del 09/07/1970.

Detto solaio viene rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 11/07/1985 con protocollo 3753: si rilevano le medesime difformità già illustrate rispetto alla planimetria catastale attualmente vigente e, quindi, si considera doversi procedere a regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001. È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

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

- Oblazione per difformità ex art. 37 DPR 380/2001	€ 516,00
- Spese tecniche e diritti fissi	€ 4.000,00
	€ 4.516,00

QUESITO

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

RISPOSTA

I beni di cui alla presente sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

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

RISPOSTA

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpenedolo non ha permesso di rinvenire la dichiarazione di fine lavori.

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

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

RISPOSTA

Le unità immobiliari di cui alla procedura si inseriscono in un unico lotto.

Descrizione sintetica

Abitazione e autorimessa con corte comune

Ubicazione

Carpenedolo (BS), via L. Ariosto n° 12

Identificativi catastali

NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 11
Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Rendita € 387,34
NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 12
Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 11 mq - Rendita € 25,00

Le unità sono state pignorate per intero.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo

indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione: anteriore al 01/09/1967
 Destinazione d'uso: residenza con corte e box-autorimessa di pertinenza
 Ubicazione: Carpenedolo, via Ludovico Ariosto n° 12
 Identificazione catastale: NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 11
 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 7,5 vani - Rendita € 387,34
 NCT foglio 18 mappale 140 subalterno 12
 Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 11 mq - Rendita € 25,00
 Stato di conservazione: discreto
 Superficie commerciale lorda esterna: Abitazione subalterno 11 mq 258,44
 Autorimessa subalterno 12 mq 13,00

Le ampie superfici commerciali del bene pignorato non hanno diffuso riscontro nel mercato immobiliare di Carpenedolo e non connotano il bene di incremento apprezzabile di valore. Si procede alla stima rispetto alla superficie commerciale dell'unità abitativa (mq 147,00); il valore attribuito contempla anche gli accessori e le pertinenze.

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 700,00 ed un massimo di €/mq 1.000,00.

Valore minimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 700,00 = € 102.900,00
 Valore massimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 1.000,00 = € 147.000,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Normale	Lorda	930,00	1.200,00

Valore minimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 930,00 = € 136.710,00
 Valore massimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 1.200,00 = € 176.400,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	2^ fascia – fascia media	Lorda	769,00	1.265,00

Valore minimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 769,00 = € 113.043,00
 Valore massimo di mercato: mq 147,00 x €/mq 1.265,00 = € 185.955,00

METODO DI STIMA

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



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 102.900,00	€ 147.000,00	€ 124.950,00
€ 136.710,00	€ 176.400,00	€ 156.555,00
€ 113.043,00	€ 185.955,00	€ 149.499,00
	Valore medio	€ 143.668,00
	Deviazione standard	€ 16.589,74

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

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 127.078,26	€ 143.668,00	€ 160.257,00

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

VALORE DI MERCATO LORDO

€ 130.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 884,35.
 Al predetto valore contribuisce il box (subalterno 12) con un valore di € 5.000,00.

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 9, l'aggiornamento della planimetria catastale per le limitate incoerenze riscontrate avrà un costo lordo stimato in

€ 500,00

- Sanatoria edilizia

Come riportato a pagina 13, la sanatoria ex art. 37.4 del DPR 380/2001 avrà un costo lordo stimato in

€ 4.516,00

Rimane il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 124.984,00

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

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 28 luglio 2023

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Luca Bresciani
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.620

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

DICHIARA

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

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 28 luglio 2023

Allegati

1. Titolo di proprietà

- Atto Notaio Carmelo Fontana nn° 24575/5454 del 28/03/2014

2. Certificato anagrafico

- Contestuale di residenza e di stato di famiglia di OMISSIS
- Contestuale di residenza e di stato di famiglia di OMISSIS
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

3. Documentazione catastale

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Elenco subalterni mappale 140 foglio 18
- Elaborato di subalternazione mappale 140 foglio 18

4. Rilievo fotografico

5. Contratti d'affitto

- Comunicazione Agenzia delle Entrate Protocollo 0097234 datata 17/04/2023

6. Note ispezioni ipotecarie

7. Provvedimenti edilizi

8. Planimetrie catastali di primo impianto del subalterno 11 (abitazione)