

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 328 / 2022

Magistrato: Dottore PERNIGOTTO ALESSANDRO

PERIZIA TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE:

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A. Con sede legale in **BOLOGNA (BO)**, Via **STALINGRADO n ° 45**, iscritto al Registro Imprese di Bologna (BO) (C.F. **00818570012** e P. IVA **00818570012**), in persona del procuratore Dottor Luca Fiorina munito dei poteri di rappresentanza legale in forza di procura speciale del 02-11-2017 in autentica Notaio Gherardi Tommaso in Bologna (BO), repertorio n ° 87531, raccolta n ° 8895, legalmente rappresentata e difesa, dagli Avvocati Dottore **ALBANESE LUCA**, C.F. **LBN LCU 65D28 H501 Z**, indirizzo Pec: l.albanese@fcpec.it e Dottore **PIGNATARO GIOVANNI**, C.F. **PNG GNN 75A12 L425 C** indirizzo Pec: g.pignataro@fcpec.it ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell' Avvocato, Dottore Piergiuseppe Caldana in Brescia (BS), Corso Zanardelli n ° 32.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

..omissis... nata a ..omissis... ..omissis... C.F. ..omissis...residente presso il comune di ..omissis..., Via ..omissis...

ESPERTO INCARICATO:

DAMIOLI Geometra **GIACOMO** nato a **LOVERE (BG)** il **10-01-1985**, residente in **CIVIDATE CAMUNO (BS)**, presso Via **DON GIAMBATTISTA GUADAGNINI n ° 7**, recante studio tecnico professionale sito in **CIVIDATE CAMUNO (BS)**, presso Piazzetta **BERTOLASSI MARCO n ° 6**, C.F. **DML GCM 85A10 E704Z** - P. IVA **02 962 840 985** Telefono fisso in capo allo studio: **0364 - 340149** Telefono mobile **3483229633**

e-mail: geometradamoli@gmail.com

PEC: giacomo.damioli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **BRESCIA** al n ° **5736**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **BRESCIA** al n ° **384** cat. **VII ^ INDUSTRIALE SUB**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

DATE IN ORDINE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Data di nomina dell'esperto: **..omissis...**

Trasmissione mezzo P.E.C. nomina dell'esperto: **..omissis...**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **..omissis...**

Data originale per la consegna del rapporto di valutazione: **..omissis...**

Data originale dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..omissis...**

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: **..omissis...**

Data in capo alla concessione di proroga: **..omissis...**

Rinvio udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 12-09-2023: **..omissis...**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..omissis...**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..omissis...**

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: **..omissis...**

Data in capo alla concessione di proroga: **..omissis...**

Rinvio udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 16-01-2024: **..omissis...**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..omissis...**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..omissis...**

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: **..omissis...**

Data in capo alla concessione di proroga: **..omissis...**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..omissis...**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..omissis...**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

DATI GENERALI DEI BENI E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 PARTE 1

Unità immobiliare censita ed a destinazione ABITAZIONE

Immobile sito nel Comune di ..omissis...

Catasto: ..omissis...

Comune: ..omissis...

Sezione: ..omissis...

Foglio: ..omissis...

Particella: ..omissis...

Subalterno: ..omissis...

Categoria: ..omissis... _____ Classe: ..omissis... _____ Consistenza: ..omissis... _____ Rendita: ..omissis...

Valore di mercato stimato: € 137.232,00

Valore di realizzo: € 116.647,20

Valore di mercato netto: € 135.182,00

Valore di realizzo netto: € 114.597,20

Quota di **Proprietà: 100 %** Signora ..omissis...

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari:

- Nulla da segnalare

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

LOTTO 1 PARTE 2

Unità immobiliare censita ed a destinazione **AUTORIMESSA**

Immobile sito nel Comune di ..omissis...

Catasto: ..omissis...

Comune: ..omissis...

Sezione: ..omissis...

Foglio: ..omissis...

Particella: ..omissis...

Subalterno: ..omissis...

Categoria: ..omissis... _____ Classe: ..omissis... _____ Consistenza: ..omissis... _____ Rendita: ..omissis...

Valore di mercato stimato: € 20.700,00

Valore di realizzo: € 17.595,00

Valore di mercato netto: € 20.700,00

Valore di realizzo netto: € 17.595,00

Quota di **Proprietà: 100 %** Signora ..omissis...

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari:

- Nulla da segnalare

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

LOTTO 2 PARTE 1

Unità immobiliare censita ed a destinazione **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di ..omissis...

Catasto: ..omissis...

Comune: ..omissis...

Sezione: ..omissis...

Foglio: ..omissis...

Particella: ..omissis...

Subalterno: ..omissis...

Categoria: ..omissis... _____ Classe: ..omissis... _____ Consistenza: ..omissis... _____ Rendita: ..omissis...

Valore di mercato stimato: € 99.479,60

Valore di realizzo: € 84.557,66

Valore di mercato netto: € 96.599,60

Valore di realizzo netto: € 81.677,66

Quota di **Proprietà: 100 %** Signora ..omissis...

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari:

- Nulla da segnalare

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

LOTTO 2 PARTE 2

Unità immobiliare censita ed a destinazione **LOCALE DI DEPOSITO - CANTINA**

Immobile sito nel Comune di ..omissis...

Catasto: ..omissis...

Comune: ..omissis...

Sezione: ..omissis...

Foglio: ..omissis...

Particella: ..omissis...

Subalterno: ..omissis...

Categoria: ..omissis... _____ Classe: ..omissis... _____ Consistenza: ..omissis... _____ Rendita: ..omissis...

Valore di mercato stimato: € 4.915,00

Valore di realizzo: € 4.177,75

Valore di mercato netto: € 4.915,00

Valore di realizzo netto: € 4.177,75

Quota di **Proprietà: 100 %** Signora ..omissis...

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari:

- Nulla da segnalare

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSO:

Con decreto del Giudice Dottore Pernigotto Alessandro dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datato ..omissis.. e trasmesso mezzo P.E.C. in data ..omissis.. , il sottoscritto Damioli Geometra Giacomo, nato a Lovere (BG) il 10-01-1985 , libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5736 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384 cat. VII ^ INDUSTRIALE SUB , residente in Civate Camuno (BS), in Via Don Giambattista Guadagnini n ° 7, e recante studio tecnico in Civate Camuno (BS), in Piazzetta Marco Bertolassi n ° 6 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava l'incarico nell'udienza del ..omissis.. e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito proposto entro il termine fissato dei 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ovvero entro il ..omissis..

Lo scrivente C.T.U. segnala come i limiti temporali in capo alla procedura siano stati prorogati, tre volte, mezzo richieste di proroga debitamente accordate e comunque richieste entro e non oltre le scadenze naturali presso il deposito della relazione peritale, considerata la complessità legata all'espletamento della procedura di cui alla relazione, preso atto dell'ubicazione degli immobili e della loro consistenza in comune di ..omissis.. e ..omissis.. Si consideri altresì, la consistenza stessa di quanto oggetto di Stima (Più Immobili in due comuni diversi e distanti tra loro). In ogni caso, i Limiti temporali presso l'espletamento delle operazioni peritali e la conseguente redazione della relazione peritale sono stati prontamente derogati e coscientemente accordati da parte del Tribunale Ordinario di ..omissis.. (Vedi allegato 1).

Lo scrivente segnala come, in data ..omissis.., siano intercorse comunicazioni, mezzo mail, con il Custode, al fine ultimo di regolare i primi accessi presso gli immobili di cui alla procedura esecutiva. (Vedi allegato 2).

Preso atto delle convocazioni regolate, in via Ufficiale dal Custode, non sono state prodotte le convocazioni autonome come da accordi intercorsi con lo stesso. In ogni caso, lo scrivente C.T.U., produce il certificato di residenza ufficiale del comune di ..omissis.. opportuna completezza documentale, (Vedi allegato 4).

Il primo accesso, da parte dello scrivente C.T.U. si sviluppava positivamente, per gli immobili in ..omissis.. , in data ..omissis.. con l'ausilio del delegato del Custode, Dottoressa Castelli. (Vedi allegato 2).

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

Tutto ciò premesso, analizzato le modalità che hanno permesso allo scrivente di accedere ai luoghi di causa nonché di poter finalizzare l'incarico assegnato, altresì riportato il decreto d' incarico del ..omissis.. e trasmesso mezzo P.E.C. in data ..omissis.. , si segnala come lo stesso abbia proceduto alla evasione di quanto posto presso il quesito di cui all'art. 173 bis.

Al fine ultimo di redigere un documento chiaro e fruibile nonché preso atto della dislocazione dei beni oggetto delle procedura d' esecuzione immobiliare, lo scrivente Consulente Tecnico D' Ufficio di adopera a regolare la relazione in forma "duplice", ovvero rispondendo ai quesiti riportati nel decreto d' incarico del ..omissis.. e trasmesso mezzo P.E.C. in data ..omissis.., in prima battuta per il compendio in comune di ..omissis.. Lotto 1, e in seconda battuta relativamente alle unità in comune di ..omissis.. Lotto 2. Modalità tecnica al fine della fruibilità e della lettura, nonché presso la gestione unitaria di ogni lotto con le specifiche collegate ad essi.

Tale modalità verrà perseguita per la valutazione economica del compendio nonché presso le specifiche giuridiche, edilizie, fiscali e autorizzative. La composizione descrittiva si segnala come due distinte relazioni peritali in un unico documento di redazione tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO

(LOTTO 1_IMMOBILI IN COMUNE DI ..omissis..)

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC

Lo scrivente C.T.U.:

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore della debitrice; Atto Notaio ..omissis.. Repertorio n ° ..omissis.., Raccolta n ° ..omissis.. del ..omissis.., registrato a ..omissis.. in data ..omissis.. al n ° ..omissis.. serie 1T. (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore del venditore del debitore; Atto Notaio ..omissis.. Repertorio n ° ..omissis.., Raccolta n ° ..omissis.. del ..omissis.., registrato a ..omissis.. in data ..omissis.. al n ° ..omissis.. serie 1T. (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di ..omissis.. , copia delle visure ipotecarie con annotazioni aggiornate al 15-01-2024. (Vedi allegato 8).
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di ..omissis.. la documentazione catastale in capo alle unità immobiliari di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del 15-01-2024. (Vedi allegato 6).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell'immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione. (Vedi allegato 7).
- Ha acquisito presso l'ufficio tributi del comune di ..omissis.. la certificazione attestante la presenza di pendenze tributarie presso imposte comunali, relative al comune di competenza dell'immobile oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d'archivio del comune di ..omissis.. Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio nella data del ..omissis... (Vedi allegato 9).

- Ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di ..omissis.., il certificato di matrimonio al fine ultimo di analizzare l'eventuale regime patrimoniale in seno all' esecutata. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di ..omissis.. , il certificato di matrimonio al fine ultimo di analizzare l'eventuale regime patrimoniale in seno all' esecutata. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito, presso l'ufficio anagrafe del comune di ..omissis.. , il certificato di residenza in capo al soggetto debitore esecutato. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito, in data ..omissis.., la documentazione inerente alla posizione condominiale delle unità in comune di ..omissis.., contestualmente all' indicazione degli eventuali insulti presso le spese di natura condominiale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito in data ..omissis.., le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio. (Vedi allegato 10).
- Ha acquisito, il relativo inquadramento territoriale mediante supporti informatici e portali di analisi territoriale. (Vedi allegato 7).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data ..omissis.. (Vedi allegato 2), lo scrivente C.T.U., si accordava con il custode ovvero il suo delegato, al fine ultimo di regolare il primo accesso per la data del ..omissis.. in ordine alle unità immobiliari, oggetto di Esecuzione Immobiliare censite e site in comune di ..omissis.. , per quanto in trattazione. Tale comunicazione ed accordi, venivano formalizzati dal delegato del custode al debitore esecutato.

In data ..omissis.., è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio. Durante le operazioni peritali, si è proceduto ad ispezionare e fotografare i luoghi, rilevarne la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima al fine ultimo di determinarne il valore. (Vedi allegati 10 e 11).

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di ..omissis.. , risulta essere compreso in unica zona urbanistica, nello specifico la zona definita come "Zona B, Aree urbane

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

consolidate". La classificazione di cui sopra è collegata a delle specifiche prerogative presso le norme tecniche d' attuazione che vengono prodotte presso gli allegati alla C.T.U. (Vedi allegato 7).

Gli immobili di cui alla presente relazione peritale si trovano in comune di ..omissis.. . L' accesso al compendio è attualmente garantito dalla strada comunale appunto denominata Via ..omissis.. . L' accesso carraio al compendio è diretto verso la strada comunale. L'intero compendio si trova, in un cotesto di residenziale di ottima contestualizzazione e di conseguenza detiene tutte le peculiarità classiche del medesimo tessuto urbanistico.

Consistenza

Lo scrivente C.T.U., sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti le unità immobiliari. (Vedi allegato 11).

Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente censite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ..omissis.. - Territorio, come segue: (Vedi allegato 6).

LOTTO 1 PARTE 1

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: ..omissis..

Comune: ..omissis..

Sezione: ..omissis..

Foglio: ..omissis..

Particella: ..omissis..

Subalterno: ..omissis..

Categoria: ..omissis.. _____ Classe: ..omissis.. _____ Consistenza: ..omissis.. _____ Rendita: ..omissis..

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

LOTTO 1 PARTE 2

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: **..omissis..**

Comune: **..omissis..**

Sezione: **..omissis..**

Foglio: **..omissis..**

Particella: **..omissis..**

Subalterno: **..omissis..**

Categoria: **..omissis..** _____ Classe: **..omissis..** _____ Consistenza: **..omissis..** _____ Rendita: **..omissis..**

A livello descrittivo, l'oggetto della presente relazione peritale si identifica in un compendio immobiliare di natura condominiale, sviluppato su quattro piani fuori terra e uno entro terra (Interrato), per la precisione: Un condominio multi-destinazione, recante al piano primo Sottostrada i locali accessori ed ai piani superiori le destinazioni di natura abitativa e commerciale. A livello strutturale, lo scrivente C.T.U. non segnala criticità emerse presso i sopralluoghi eseguiti in loco, stante la datazione del compendio di recente realizzazione. Nello specifico, per quanto concerne le unità immobiliari d'interesse diretto della relazione peritale, i locali abitativi nonché gli accessori indiretti, attenzionati e descritti in relazione sono, a livello funzionale, immediatamente fruibili. Per quanto concerne l'unità censita ad abitazione e il box di cui alla sezione, costruiti nel ..omissis.., troviamo una struttura a traliccio in travi e pilastri con tamponamenti in cotto, la parte interrata è realizzata invece in struttura in C.A. Tutti i livelli della struttura sono destinati all'uso abitativo ad eccezione del piano interrato contemplante gli accessori e del piano terra contemplante locali a natura commerciale. La serramentistica, in ogni settore si presenta in legno e vetreria doppia. Le pavimentazioni si alternano dalla ceramica presso i servizi con rivestimento a mezza altezza al parquet di ottima qualità presente presso i locali a destinazione abitativa. Per quanto l'unità a destinazione autorimessa, interna al compendio principale, troviamo una struttura, realizzata nel ..omissis.. in cemento armato servita da corsello. La basculante d'accesso è in metallo e la pavimentazione interna al Box si presenta in battuto in CLS.

Finiture

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nelle unità immobiliari, suddividendole per specifica destinazione. Si segnala, a latere, la presenza di ascensore d'accesso ai piani.

LOTTO 1 PARTE 1

1. ABITAZIONE

- Pavimentazione in parquet per le zone a destinazione abitativa.
- Pavimentazione in ceramica per le zone a destinazione servizi.
- Rivestimento in ceramica per le zone a destinazione servizi.
- Serramenti in legno presenti per l'intera struttura.
- Finitura interna in intonaco civile opportunamente tinteggiato / gesso.
- Impianto elettrico regolarmente funzionante.
- Impianto idrico regolarmente funzionante.
- Scarichi reflui collegati alla linea e condotta fognaria comunale.
- Approvvigionamento e riscaldamento presente e funzionante.

LOTTO 1 PARTE 2

1. AUTORIMESSA

- Presenza dell'impianto elettrico.
- Pavimentazione in Battuto in CLS.
- Finitura grezza in C.A. Strutturale.

Confini

Lo scrivente, presso la sezione, descrive e relaziona presso i confini di quanto oggetto della relazione peritale. Nell'ordine: Il compendio immobiliare censito al catasto dei fabbricati in comune di ..omissis.. Particella ..omissis.. del Foglio ..omissis.. confina a Nord con la particella edificata ..omissis... Continuando con la relazione presso i confini: A Sud troviamo la particella catastale edificata al numero ..omissis.. (Lotto Libero) a Est è presente la particella non edificata al mappale ..omissis.. mente a Ovest troviamo la particella, sempre non edificata e identificata al numero catastale ..omissis.., ovvero Via ..omissis.. . Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali. (vedi allegato 6).

Identificazione pregressa dei beni

In data ..omissis.. lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di ..omissis.. richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti al bene pignorato. (vedi allegato 3).

Tale richiesta d' accesso agli atti veniva di fatto integrata, previo contatto telefonico, in data ..omissis.., dopo aver verificato le provenienze notarili al fine di estendere la ricerca, degli atti tecnici e delle provenienze edilizie, presso i soggetti che precedentemente detenevano la proprietà del bene pignorato.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, in data ..omissis.., comunicava allo scrivente l'inizio della ricerca presso l'archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data ..omissis.. il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo al compendio immobiliare esecutato: (vedi allegato 9).

- 1) Permesso di Costruire n ° ..omissis.. Del ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis...
- 2) Permesso di Costruire n ° ..omissis.. Del ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis...
- 3) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis.. Del ..omissis..
- 4) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis.. Del ..omissis..
- 5) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis.. Del ..omissis..
- 6) Agibilità Protocollo n ° ..omissis.. Del ..omissis..

Le pratiche citate, al netto dei permessi di costruire di cui ai punti n ° 1-2 inerenti le pratiche originali per l'edificazione del compendio, rappresentano varianti in corso d' opera atte a certificare e regolare lo stato attuale di fatto autorizzato.

- C -

Stato di possesso

Le unità immobiliari con destinazione Abitazione e Autorimessa sono attualmente occupate dalla esecutata e dalla madre convivente. Il compendio rappresenta la residenza principale. (Vedi allegato 4). All'interno dei locali è presente il mobilio completo di proprietà dell'esecutata.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In data ..omissis.. e ..omissis.. lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ..omissis.. la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali in riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare. (vedi allegato 3).

In data ..omissis.., il responsabile del servizio, comunicava che, relativamente alle unità immobiliari oggetto d' esecuzione risultano insolute tasse e imposte comunali poste a carico dell'esecutata come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

A) Avviso di Accertamento TARI a carico di ..omissis..:

- ✓ Anno 2018 importo dovuto €..omissis..

Per una pendenza totale, verso il comune di ..omissis.. di € ..omissis..

In data ..omissis.. lo scrivente C.T.U. depositava mezzo mail, la richiesta di verifica in capo ad eventuali pendenze di natura condominiale in capo alla Esecutata. (vedi allegato 3).

In data ..omissis.., l'amministratore di condominio, comunicava che, relativamente alle unità immobiliari oggetto d' esecuzione risultano insolute spese condominiali poste a carico dell'esecutata come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

A) Spese condominiali a carico di ..omissis..:

- ✓ Spese condominiali per € ..omissis..

Per una pendenza totale, verso il condominio (BS) di € ..omissis..

Lo scrivente C.T.U. segnala che, le unità immobiliari presenti presso il lotto sono, chiaramente, regolate da vincoli di natura condominiale. (vedi allegato 4).

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data 15-01-2025, le unità immobiliari di cui al lotto, oggetto di esecuzione, risultano colpite da: (vedi allegato 8).

- *ISCRIZIONE CONTRO del ..omissis..- Registro ..omissis..*
Pubblico ufficiale ..omissis..Repertorio ..omissis..
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ..omissis..

- *TRASCRIZIONE CONTRO del ..omissis..- Registro ..omissis..*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ..omissis..Repertorio ..omissis..
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in ..omissis..

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda il compendio immobiliare di cui all' oggetto di stima, come già detto, dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di ..omissis..risultano i seguenti titoli edilizi:
(vedi allegato 9).

- 1) Permesso di Costruire n ° ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis...
- 2) Permesso di Costruire n ° ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis...

- 3) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..
- 4) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..
- 5) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..
- 6) Agibilità Protocollo n ° ..omissis..

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso delle unità è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto. Di fatto il fabbricato, oggetto della relazione peritale, è autorizzato presso la sua consistenza generale in termini di sagome, volumi e peso urbanistico territoriale.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, non presenta irregolarità rilevanti o non sanabili mediante pratiche edilizie, nello specifico:

A. Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto ai titoli asserenti la composizione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione edilizia ed autorizzativa nei titoli asserenti la composizione del compendio rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

- F -

Formazione dei lotti

I beni oggetto della presente relazione peritale, in capo alle unità in ..omissis.. non sono dividibili.

- G -

Valore del bene e costi

Calcolo superfici

La superficie lorda delle unità immobiliari (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell' eseguita derivano dalle misure rilevate in loco presso i sopralluoghi tecnici di cui alla precedenti menzioni e restituite graficamente. (vedi allegato 11).

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani ,sono state determinate con Software CAD .

Metodo di stima

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del *“più probabile valore di mercato”*, la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione , attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi , caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali. Altresì lo scrivente significa la modalità analitica presso il calcolo dei valori: Nello specifico lo scrivere segnala un valore "base" dei locali ad uso abitativo, un valore “base” per i locali a destinazione Autorimessa e Posto auro scoperto nonché dei coefficienti di riduzione e/o sviluppo analitici al fine di regolare un valore unitario diverso per ogni destinazione d'suo. Il tutto al fine di uniformare le pertinenze collegate.

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- All'attuale andamento del mercato immobiliare;
- All'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per le unità immobiliari nonché per i terreni al C.T. ,oggetto di esecuzione, si è tenuto conto:

- Delle strutture portanti;
- Delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- Dello stato di possesso;
- Dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- Della fisica ubicazione;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali ad uso abitativo si stima in **€ 1.800,00/mq**;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali ad uso Autorimessa si stima in **€ 900,00/mq**;

Coefficienti di riduzione e sviluppo

Locali di Abitazione	1
Balcone	0,2

Spese e costi per regolarizzazioni - Pendenze comunali e condominiali

Lo scrivente C.T.U. ricorda, al fine ultimo della contestualizzazione del valore del compendio, le pendenze di natura impositiva comunale e condominiale da regolare, nella misura di € 2.050,00, arrotondati per opportunità di calcolo. Stante la natura delle pendenze, le spese e quanto da regolare, vengono significate presso il valore di stima dell'unità di cui al Subalterno ..omissis.. , ovvero all' appartamento.

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA: 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@gmail.com
 giacomo.damioli@geopec.it

Superfici commerciali e valore

LOTTO 1 PARTE 1

Unità immobiliare censita ed a destinazione ABITAZIONE

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: ..omissis..

Comune: ..omissis..

Sezione: ..omissis..

Foglio: ..omissis..

Particella: ..omissis..

Subalterno: ..omissis..

Categoria: ..omissis.._____ Classe: ..omissis.._____ Consistenza: ..omissis.._____ Rendita: € ..omissis..

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
LOCALI A DESTINAZIONE ABITATIVA	1.800	1	73,93	€ 133.074,00
BALCONE	1.800	0,2	11,55	€ 4.158,00
TOTALE LOTTO 1 PARTE 1				€ 137.232,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO 1 PARTE 1				€ 2.050,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 116.647,20
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 135.182,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 114.597,20

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA: 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@gmail.com
 giacomo.damioli@geopec.it

LOTTO 1 PARTE 2

Unità immobiliare censita ed a destinazione **AUTORIMESSA**

Immobile sito nel Comune di **..omissis..**

Catasto: **..omissis..**

Comune: **..omissis..**

Sezione: **..omissis..**

Foglio: **..omissis..**

Particella: **..omissis..**

Subalterno: **..omissis..**

Categoria: **..omissis..** _____ Classe: **..omissis..** _____ Consistenza: **..omissis..** _____ Rendita: € **..omissis..**

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>VALORE BASE (€)</i>	<i>COEFF.</i>	<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€)</i>
AUTORIMESSA	900	1	23,00	€ 20.700,00
TOTALE LOTTO 1 PARTE 2				€ 20.700,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO 1 PARTE 2				€ 0,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 17.595,00
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 20.700,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 17.595,00

RISPOSTA AL QUESITO

(LOTTO 2_IMMOBILI IN COMUNE DI ..omissis..)

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC

Lo scrivente C.T.U.:

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore della debitrice; Atto Notaio ..omissis.. Repertorio n ° ..omissis.., Raccolta n ° ..omissis.., registrato a ..omissis..) in data ..omissis.. al n ° ..omissis.. Serie 1T e trascritto a ..omissis.. in data ..omissis.. al R.G. generale n ° ..omissis.. e Particolare ..omissis... (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore dei venditori della debitrice; Atto Notaio ..omissis.. Repertorio n ° ..omissis.., Raccolta n ° ..omissis.. del ..omissis.., registrato a ..omissis.. in data ..omissis.. al n ° ..omissis.. Serie 1T. (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di ..omissis.. , copia delle visure ipotecarie con annotazioni aggiornate al 15-01-2024. (Vedi allegato 8).
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di ..omissis.. la documentazione catastale in capo alle unità immobiliari di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del 15-01-2024. (Vedi allegato 6).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell'immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione. (Vedi allegato 7).
- Ha acquisito presso l'ufficio tributi del comune di ..omissis.. la certificazione attestante la presenza di pendenze tributarie presso imposte comunali, relative al comune di competenza dell'immobile oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4).

- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d'archivio del comune di ..omissis.. Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio nella data del ..omissis... (Vedi allegato 9).
- Ha acquisito, in data ..omissis.., la documentazione inerente alla posizione condominiale delle unità in comune di ..omissis.., contestualmente all' indicazione degli eventuali insulti presso le spese di natura condominiale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito in data ..omissis.., le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio. (Vedi allegato 10).
- Ha acquisito, il relativo inquadramento territoriale mediante supporti informatici e portali di analisi territoriale. (Vedi allegato 7).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data ..omissis.. (Vedi allegato 2), lo scrivente C.T.U., si accordava con il custode ovvero il suo delegato, al fine ultimo di regolare il primo accesso per la data del ..omissis.. in ordine alle unità immobiliari, oggetto di Esecuzione Immobiliare censite e site in comune di ..omissis.. , per quanto in trattazione. Tale comunicazione ed accordi, venivano formalizzati dal delegato del custode al debitore esecutato.

In data ..omissis.., è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio. Durante le operazioni peritali, si è proceduto ad ispezionare e fotografare i luoghi, rilevarne la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima al fine ultimo di determinarne il valore. (Vedi allegati 10 e 11).

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di ..omissis.. risulta essere compreso in unica zona urbanistica, nello specifico la zona definita come "Zona B2, Zona di completamento residenziale estensivo". La classificazione di cui sopra è collegata a delle specifiche

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

prerogative presso le norme tecniche d' attuazione che vengono prodotte presso gli allegati alla C.T.U.
(Vedi allegato 7).

Gli immobili di cui alla presente relazione peritale si trovano in comune di ..omissis.. Via ..omissis.. . L' accesso al compendio è attualmente garantito dalla strada comunale appunto denominata Via ..omissis.. adiacente alla Via ..omissis... L'intero compendio si trova, in un cotesto di residenziale di mediocre contestualizzazione e di conseguenza detiene tutte le peculiarità classiche del medesimo tessuto urbanistico.

Consistenza

Lo scrivente C.T.U., sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti le unità immobiliari (Vedi allegato 11).

Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente censite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ..omissis.. - Territorio, come segue: (Vedi allegato 6).

LOTTO 2 PARTE 1

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: ..omissis..

Comune: ..omissis..

Sezione: ..omissis..

Foglio: ..omissis..

Particella: ..omissis..

Subalterno: ..omissis..

Categoria: ..omissis.. _____ Classe: ..omissis.. _____ Consistenza: ..omissis.. _____ Rendita: ..omissis..

LOTTO 2 PARTE 2

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: ..omissis..

Comune: ..omissis..

Sezione: ..omissis..

Foglio: **..omissis..**

Particella: **..omissis..**

Subalterno: **..omissis..**

Categoria: **..omissis..** _____ Classe: **..omissis..** _____ Consistenza: **..omissis..** _____ Rendita: **..omissis..**

A livello descrittivo, l'oggetto della presente relazione peritale si identifica in un compendio immobiliare di natura condominiale, sviluppato tre piani fuori terra e uno entro terra (Interrato), per la precisione: Un condominio multi-destinazione, recante al piano primo Sottostrada i locali accessori ed ai piani superiori le destinazioni di natura abitativa e commerciale. A livello strutturale, lo scrivente C.T.U. non segnala criticità emerse presso i sopralluoghi eseguiti in loco, stante la datazione del compendio di recente realizzazione. Nello specifico, per quanto concerne le unità immobiliari d'interesse diretto della relazione peritale, i locali abitativi nonché gli accessori indiretti, attenzionati e descritti in relazione sono, a livello funzionale, immediatamente fruibili. Per quanto concerne l'unità censita ad abitazione e la cantina di cui alla sezione, costruiti ante 1967 ma completamente ristrutturati, troviamo una struttura a traliccio in travi e pilastri nonché in muratura con tamponamenti in cotto, la parte interrata è realizzata invece in struttura in muratura. Tutti i livelli della struttura sono destinati all'uso abitativo ad eccezione del piano interrato contemplante gli accessori e del piano terra contemplante locali a natura commerciale. La serramentistica, in ogni settore si presenta in legno e vetreria doppia. Le pavimentazioni si identificano in ceramica presso i servizi con rivestimento a mezza altezza e presso i locali a destinazione abitativa. Per quanto l'unità a destinazione cantina, interna al compendio principale, troviamo una struttura, realizzata ante 1967 ma completamente ristrutturata in muratura servita da disbrigo. La porta d'accesso è in metallo e la pavimentazione interna alla cantina si presenta in battuto in CLS.

Finiture

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nelle unità immobiliari, suddividendole per specifica destinazione. Si segnala, a latere, l'assenza di ascensore d'accesso ai piani.

LOTTO 2 PARTE 1

1. ABITAZIONE

- Pavimentazione in ceramica per le zone a destinazione abitativa.
- Pavimentazione in ceramica per le zone a destinazione servizi.
- Rivestimento in ceramica per le zone a destinazione servizi.
- Serramenti in legno presenti per l'intera struttura.

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

- Finitura interna in intonaco.
- Impianto elettrico regolarmente funzionante.
- Impianto idrico regolarmente funzionante.
- Scarichi reflui conferenti alla fognatura comunale.
- Approvvigionamento e riscaldamento regolato con termosifoni interni.

LOTTO 2 PARTE 2

2. CANTINA

- Pavimentazione in Battuto in CLS.
- Impianto elettrico regolarmente funzionante.
- Porta d' accesso in ferro.

A livello generale si segnala come l'intero compendio, oggetto della relazione peritale, sia assolutamente servito dalle reti di fornitura primaria quale acquedotto e approvvigionamento alla rete elettrica.

Confini

Lo scrivente, presso la sezione, descrive e relaziona presso i confini di quanto oggetto della relazione peritale. Nell' ordine: Il compendio immobiliare censito al catasto dei fabbricati e Terreni del comune di ..omissis.. , Particella ..omissis..del Foglio ..omissis..confina a Nord con la strada provinciale e la strada di direzione ..omissis..a Est il fabbricato si presente in aderenza alla P.Illa ..omissis..a Sud si riscontra ..omissis.. e a Ovest nuovamente la Via ..omissis... Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali. (vedi allegato 6).

Identificazione pregressa dei beni

In data ..omissis..lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di ..omissis.. la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti al bene pignorato. (vedi allegato 3).

Tale richiesta d' accesso agli atti veniva di fatto integrata, previo contatto telefonico, in data ..omissis.., dopo aver verificato le provenienze notarili al fine di estendere la ricerca, degli atti tecnici e delle provenienze edilizie, presso i soggetti che precedentemente detenevano la proprietà del bene pignorato.

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

Il responsabile dell'ufficio tecnico, in data ..omissis., comunicava allo scrivente l'inizio della ricerca presso l'archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data ..omissis.. il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di ..omissis.. Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo al compendio immobiliare esecutato: (vedi allegato 9).

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967.
- 2) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..
- 3) Permesso di costruire in Sanatoria n ° ..omissis.. , Protocollo n ° ..omissis..
- 4) Permesso di costruire n ° ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis..
- 5) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..

Dal punto di vista dell'analisi tecnica della documentazione, si è potuto accertare l'edificazione originale antecedente il 01-09-1967, sia presso una semplice analisi tecnica / costruttiva del compendio sia dalla verifica presso la cartografia storica, antecedente la data attenzionata. Tale verifica ha segnalato, presso il documento storico la presenza fisica del fabbricato. Altresì presso gli atti di provenienza in capo all'esecutata, viene di fatto indicato, nella sezione in ordine alla conformità edilizia e urbanistica, l'edificazione antecedente il 01-09-1967.

- C -

Stato di possesso

Le unità immobiliari con destinazione Abitazione e cantina, Area urbana e corte al Catasto dei fabbricati sono attualmente abitate e utilizzate, ovvero locale. Nello specifico, l'agenzia delle entrate di ..omissis.. stante la richiesta regolata dal C.T.U. in data ..omissis.. , ha trasmesso il contratto d' affitto in essere presso i locali di cui alla presente relazione peritale. Tale contratto d' affitto, risulta correttamente registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di ..omissis.. al numero ..omissis..Serie ..omissis.. in data ..omissis.., nonché allegato alla presente relazione peritale. (Vedi allegato 4). Il canone d' affitto è stato accordato e indicato in € 1.200,00 annui.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In data ..omissis..lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ..omissis.., la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali in riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare. (vedi allegato 3).

In data ..omissis.., il responsabile del servizio, comunicava che, relativamente alle unità immobiliari oggetto d' esecuzione risultano insolute tasse e imposte comunali poste a carico dell'esecutato come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

A) Imposta I.M.U. a carico di ..omissis..:

- ✓ Anno 2023 Acconto importo dovuto € ..omissis..
- ✓ Anno 2023 Saldo importo dovuto € ..omissis..
- ✓

Per una pendenza totale, verso il comune di ..omissis.. di € ..omissis..

In data ..omissis.. lo scrivente C.T.U. depositava mezzo mail, la richiesta di verifica in capo ad eventuali pendenze di natura condominiale in capo alla Esecutata. (vedi allegato 3).

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

In data ..omissis.. , l'amministratore di condominio, comunicava che, relativamente alle unità immobiliari oggetto d' esecuzione risultano insolute spese condominiali poste a carico dell'esecutata come di seguito specificato: (vedi allegato 4).

A) Spese condominiali a carico di ..omissis..:

✓ Spese condominiali per € ..omissis..

Per una pendenza totale, verso il condominio di € ..omissis..

Lo scrivente C.T.U. segnala che, le unità immobiliari presenti presso il lotto sono, chiaramente, regolate da vincoli di natura condominiale. (vedi allegato 4).

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data 15-01-2025, le unità immobiliari di cui al lotto, oggetto di esecuzione, risultano colpite da: (vedi allegato 8).

- *ISCRIZIONE CONTRO del ..omissis..- Registro ..omissis..
Pubblico ufficiale ..omissis.. Repertorio ..omissis..
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ..omissis..*

- *TRASCRIZIONE CONTRO del ..omissis..- Registro ..omissis..
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ..omissis.. Repertorio ..omissis..
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in ..omissis..)*

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda il compendio immobiliare di cui all' oggetto di stima, come già detto, dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di ..omissis.. risultano i seguenti titoli edilizi: (vedi allegato 9).

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967.
- 2) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..
- 3) Permesso di costruire in Sanatoria n ° ..omissis.., Protocollo n ° ..omissis..
- 4) Permesso di costruire n ° ..omissis.. , Protocollo n ° ..omissis..
- 5) D.I.A. Protocollo n ° ..omissis..

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso delle unità è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto. Di fatto il fabbricato, oggetto della relazione peritale, è autorizzato presso la sua consistenza generale in termini di sagome, volumi e peso urbanistico territoriale.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, non presenta irregolarità rilevanti o non sanabili mediante pratiche edilizie, nello specifico:

A. Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto ai titoli asserenti la composizione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione catastale rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come verificata l'attinenza e la conformità della rappresentazione edilizia ed autorizzativa nei titoli asserenti la composizione del compendio rispetto allo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale.

- F -

Formazione dei lotti

I beni oggetto della presente relazione peritale, in capo alle unità In ..omissis.. non sono dividibili.

- G -

Valore del bene e costi

Calcolo superfici

La superficie lorda delle unità immobiliari (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell' esecutato derivano dalle misure rilevate in loco presso i sopralluoghi tecnici di cui alla precedenti menzioni e restituite graficamente (vedi allegato 11).

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani ,sono state determinate con Software CAD .

Metodo di stima

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del *“più probabile valore di mercato”*, la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione , attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi (Anche se i termini di paragone sono rari nella analisi di mercato), caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali. Altresì lo scrivente significa la modalità analitica presso il calcolo dei valori: Nello specifico lo scrivere segnala un valore "base" dei locali ad uso abitativo, un valore “base” per le aree di pertinenza nonché dei coefficienti di riduzione e/o sviluppo analitici al fine di regolare un valore unitario diverso per ogni destinazione d'uso. Il tutto al fine di uniformare le pertinenze collegate.

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@gmail.com
giacomo.damioli@geopec.it

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per le unità immobiliari nonché per i terreni al C.T. ,oggetto di esecuzione, si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- della fisica ubicazione;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali ad uso abitativo si stima in **€ 1.100,00/mq**;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali ad uso deposito e cantina si stima in **€ 500,00/mq**;

Coefficienti di riduzione e sviluppo

Locali di Abitazione	1
Balcone	0,2

Spese e costi per regolarizzazioni - Pendenze comunali – Diritto detenuto dall' esecutato.

Lo scrivente C.T.U. ricorda, al fine ultimo della contestualizzazione del valore del compendio, le pendenze di natura impositiva comunale e condominiale da regolare, nella misura di € 2.880,00, arrotondati per opportunità di calcolo. Stante la natura delle pendenze, le spese e quanto da regolare, vengono significate presso il valore di stima dell'unità di cui al Subalterno ..omissis.., ovvero all' appartamento.

Superfici commerciali e valore

LOTTO 2 PARTE 1

Unità immobiliare censita ed a destinazione **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di ..omissis..

Catasto: ..omissis..

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA: 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@gmail.com
 giacomo.damioli@geopec.it

Comune: **..omissis..**

Sezione: **..omissis..**

Foglio: **..omissis..**

Particella: **..omissis..**

Subalterno: **..omissis..**

Categoria: **..omissis..** _____ Classe: **..omissis..** _____ Consistenza: **..omissis..** _____ Rendita: **..omissis..**

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
LOCALI A DESTINAZIONE ABITATIVA	1.100	1	87,22	€ 95.942,00
BALCONE	1.100	0,2	16,08	€ 3.537,60
TOTALE LOTTO 2 PARTE 1				€ 99.479,60
SPESE IN CAPO AL LOTTO 2 PARTE 1				€ 2.880,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 84.557,66
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 96.599,60
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 81.677,66

LOTTO 2 PARTE 2

Unità immobiliare censita ed a destinazione **LOCALE DI DEPOSITO - CANTINA**

Immobile sito nel Comune di **..omissis..**

Catasto: **..omissis..**

Comune: **..omissis..**

Sezione: **..omissis..**

Foglio: **..omissis..**

Particella: **..omissis..**

Subalterno: **..omissis..**

Categoria: **..omissis..** _____ Classe: **..omissis..** _____ Consistenza: **..omissis..** _____ Rendita: **..omissis..**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA: 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@gmail.com
 giacomo.damioli@geopec.it

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
DEPOSITO CANTINA	500	1	9,83	€ 4.915,00
TOTALE LOTTO 2 PARTE 2				€ 4.915,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO 2 PARTE 2				€ 0,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 4.177,75
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 4.915,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 4.177,75

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno, lì 16-01-2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Damioli Geometra Giacomo

Allegati:

- 1) Documentazione in ordine alle date della procedura esecutiva;
- 2) Comunicazioni con il custode;
- 3) Richiesta di accesso agli atti;
- 4) Dichiarazioni uffici comunali;
- 5) Provenienze;
- 6) Documentazione catastale;
- 7) Estratto P.G.T. e copia N.T.A. -Inquadramento;
- 8) Ispezione ipotecaria;
- 9) Titoli edilizi;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Rilievo grafico dei beni;