

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare N. 397/2023

G.E. Dott. STEFANO FRANCHIONI

IMMOBILE:

COMUNE di ROCCAFRANCA, Via M. Luther King n° 32, appartamento al secondo piano e garage al piano terra, all'interno di un fabbricato condominiale che comprende una corte comune, altri garage e altre unità immobiliari site rispettivamente ai piani terra, primo e secondo, di proprietà di terzi soggetti.



PROPRIETARIO/ESECUTATO:

OMISSIS, nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, **C.F. XXXXXXXXXX**, residente a XXXXXXXXXX (XX) in via XXXXXXXX n° XX.

CREDITORE PROCEDENTE :

DOVALUE SPA con sede a Verona, via dell'Agricoltura n° 7, C.F. 00390840239, P.Iva 02653340239, **quale mandataria di OLYMPIA SPV SRL** (sede a Conegliano Via V. Alfieri n° 1).

PREMESSA:

Con Decreto di Nomina del 28 Marzo 2024, il Giudice Dott.ssa LIANA ZACCARA, nominava C.T.U. la sottoscritta Geometra DARIA MARINI, nata a Brescia il 15 Dicembre 1979, C.F. MRN DRA 79T55 B157R, P.Iva 03912120981 con studio a LENO, via G. Mazzini n°15, Consulente Tecnico del Tribunale di Brescia, Categoria VII industriale N° 201 e iscritta al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n° 4792.

Nella medesima nomina veniva formulato il quesito qui sotto riportato composto da diversi punti, identificati con le lettere dalla "A" alla "G".

Le risposte ai vari punti saranno fornite una ad una.

La scrivente in data 4 Aprile 2024 in modalità telematica, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

FASI, ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

In data 4 Aprile 2024 riceveva pec da parte del Custode Giudiziario, contenente il preavviso per il sopralluogo presso l'immobile pignorato, previsto per il 19 aprile 2024.

In data 4 Aprile 2024 estraeva dal sito dell'Ag. delle Entrate le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage.

In data 5 aprile 2024 effettuava sul sito dell'Ag delle Entrate la visura storica catastale relativa all'appartamento.

In data 5 aprile 2024 veniva depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccafranca, la richiesta di accesso agli atti al fine della verifica della conformità edilizia e catastale.

In data 5 aprile 2024 veniva richiesto al Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona copia dell'atto di acquisto dell'immobile e nella stessa data veniva inviata copia.

In data 19 aprile 2024, come da preavviso del Custode Giudiziario, si tentava di accedere all'immobile pignorato. In tale occasione l'appartamento era chiuso e si è proceduto a fare una verifica degli spazi esterni.

In data 27 maggio 2024 veniva svolto l'accesso agli atti presso il Comune di Roccafranca e veniva estratta la documentazione relativa alla concessione iniziale per la costruzione del complesso, alla variante in corso d'opera ed all'abitabilità (specificare anche pagamento).

In data 8 giugno 2024 ci si recava nuovamente in loco, alla presenza del Custode Giudiziario, per effettuare il rilievo dell'immobile e scattare alcune fotografie.



In data 2 agosto 2024 veniva depositata la richiesta di proroga all'Ill.mo Giudice, di giorni 30 rispetto ai termini precedentemente concessi.

In data 2 agosto 2024 effettuava sul sito dell'Ag delle Entrate la visura storica catastale relativa al garage.

In data 2 agosto 2024 inviava a mezzo pec, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione all'Agenzie delle Entrate.

In data 4 agosto 2024 il Giudice Dott. Stefano Franchioni concedeva la proroga richiesta.

In data 7 agosto 2024 L'Agenzia delle Entrate forniva la risposta circa la verifica di eventuali contratti di locazione registrati relativi all'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI:

QUESITO "A" : Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

PUNTO 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: L'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ed il Custode Giudiziario hanno posto a disposizione la seguente documentazione :

- Nota di trascrizione del pignoramento
- Certificazione notarile ventennale

Come correttamente evidenziato dal Custode Giudiziario Avv. Sara Guerini, attraverso il deposito della nota del 5 agosto 2024, la nota di trascrizione del pignoramento conteneva gli estremi catastali riportati nell'atto di compravendita, senza tener conto che nel tempo erano variati.

Dalla lettura della visura storica, si conferma quanto già esposto dall'Avv. Sara Guerini.

PUNTO 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:

- atto di acquisto (si allega alla presente valutazione), stipulato presso il Notaio Luigi Mazzola Panciera di Zoppola Bona, Rep 55587/9552, del 26 maggio 2024, trascritto a Brescia il 7 giugno 2004 al n. 17398;

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

RISPOSTA: il certificato di stato civile dell'esecutato si allega alla presente valutazione; l'esecutato risulta aver contratto matrimonio in XXXXXXXX il xxxxxxxxxxxxxxxx con OMISSIS.

Nel certificato di stato civile non è espressamente indicato il regime patrimoniale.

Dalla lettura dell'atto di acquisto, effettuato in data 26/5/2004, emerge che il sig. OMISSIS si dichiarava di stato civile libero, seppur il 2/9/2003 avesse contratto matrimonio in Marocco.

QUESITO "B" :

Identificazione e descrizione attuale dei beni

PUNTO 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 esiste. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA:

Identificazione Catastale :

Proprietà esclusiva, quota 1/1

1) Comune di Roccafranca, NCT **FG. 7, Particella 246 sub 9**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5.5 vani, rendita € 238,60.

2) Comune di Roccafranca, NCT **FG. 7, Particella 246 sub 19**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 26, rendita € 30,88.

Parti comuni:

Androne d'ingresso, portico, corridoio, vano scala, locale di sgombero e corte, privi di identificativo catastale ma evidenziate nelle planimetrie dei vari subalterni che compongono il fabbricato.

Confini

Appartamento al secondo piano

Nord: esterno,

Est: parte verso vano scala comune e parte verso esterno,

Sud: parte verso esterno e parte verso altra u.i.,

Ovest: esterno.

Autorimessa al piano terra

Nord: parte verso altra u.i. e parte verso corridoio comune,

Est: vano scala comune,

Sud: parte verso esterno e parte verso portico comune,

Ovest: esterno,

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

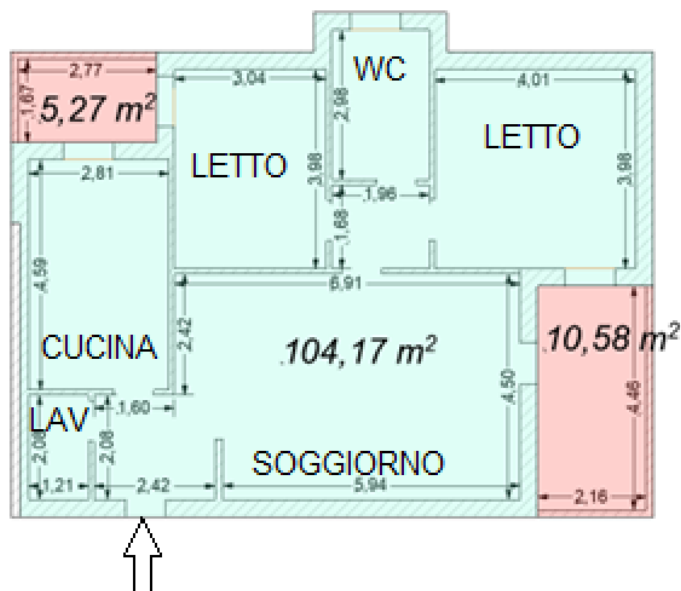
Il complesso immobiliare del quale fanno parte gli immobili pignorati si sviluppa su tre piano fuori terra, dispone di un accesso carraio (civico 34) ed un pedonale (civico 32); comprende n° 25 appartamenti, n° 20 garage e gli spazi comuni costituiti da corte esterna, androne, portici, vano scale, locale di sgombero e corridoi.

Per giungere all'unità pignorata, bisogna accedere al complesso attraverso il cancellino pedonale, attraversare la corte comune che circonda il fabbricato, in seguito si accede ad un androne aperto ma coperto, ed in seguito, si entra nel vano scale posto sulla sinistra e si percorrono le rampe fino al 2° piano.

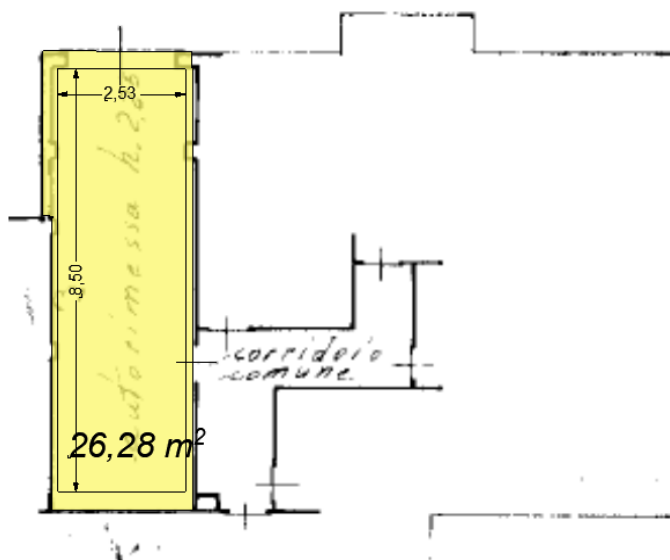
L'appartamento oggetto di pignoramento si sviluppa al secondo piano, ha una slp di circa mq 104 e comprende: cucina, soggiorno, lavanderia, 2 camere da letto e 1 bagno. Dispone anche di n° 2 balconi, la cui superficie complessiva è pari a mq 15.85.

Tutti i locali hanno altezza interna pari a m 2.80.

I locali si presentano in discreto stato manutentivo ad eccezione del bagno che presenta gravi infiltrazioni dal piano soprastante. Al piano soprastante si sviluppa un appartamento disabitato, che a sua volta si è allagato a causa delle infiltrazioni del tetto posto al piano superiore. E' stato riferito durante il sopralluogo che la copertura presenta molte infiltrazioni e che sarebbe da riparare ma, non essendoci un amministratore di condominio, il fabbricato è abbandonato a se stesso. Alcune infiltrazioni dal tetto arrecano danno anche alla scala comune. In stato di degrado si presentano anche la facciate esterne, in particolare la fascia più alta, a causa delle infiltrazioni d'acqua dal tetto.



Il garage si sviluppa al piano terra e dispone di una basculante in ferro, con apertura manuale, verso la corte comune e di una porta che consente di entrare nel corridoio comune e successivo vano scala comune.



Architettura e decoro, insieme delle facciate e delle coperture, non presentano caratteristiche tali che possano incidere sul valore del fabbricato, il tipo di manufatti e pregio dei materiali impiegati, hanno normali caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Qualità della costruzione e grado di finitura che può incidere notevolmente sul valore. Nel caso specifico la dotazione di impianti presenta caratteristiche di edilizia tradizionale, con normale dotazione di impianti e finiture non di pregio.

L'isolamento acustico incide sul valore, nel caso in esame non risultano opere atte ad abbattere il rumore.

Corte comune, ingressi e cortile risultano in scarse condizioni manutentive.

Lo stato di conservazione generale delle strutture è insufficiente.

L'affaccio, considerato fattore determinante il numero di potenziali interessati ad abitare in questo immobile, per la località in oggetto è ininfluente.

Servizi e trasporti di facilitazione al movimento urbano ed extraurbano. Il fabbricato risulta essere prossimo al centro e pertanto vicino ai vari servizi commerciali e trasporti.

Contesto ambientale e sociale: discreto, il complesso è sito in una zona residenziale consolidata.

Attestati di Prestazione Energetica: a seguito della visura sul Portale della Regione Lombardia non risulta esserci alcuno attestato di prestazione energetica.

Età: Il fabbricato è stato edificato nel 1976.

Caratteristiche edilizie dell'appartamento:

Le strutture principali del complesso sono in muratura e cemento armato.

Le murature sono in laterizio e presentano intonaco con finitura al civile; le pareti perimetrali risultano prive di cappotto termico.

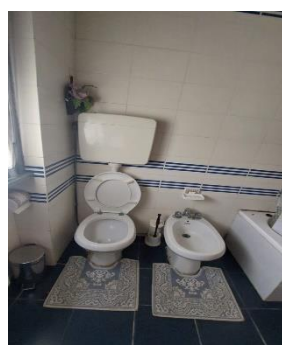
Le solette intermedie sono in latero-cemento.

Il tetto presenta la gronda in cemento armato, lattoneria in lamiera preverniciata, soletta piana rivestita dalla guaina, con notevoli problemi di infiltrazioni.

L'appartamento pignorato è riscaldato da caloriferi in alluminio, alimentati dalla caldaia posta nella cucina, la quale produce anche acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, completo di punti luce, prese e citofono, potenza 3.3 Kw.

Finiture e dettagli appartamento



L'appartamento presenta le finiture risalenti agli anni '80.

Tutte le finestre e porte-finestre sono in legno e vetro, con vetro singolo, dotate di persiane avvolgibili in legno.

Porta d'ingresso di tipo blindata (economica).

Le porte interne sono in legno.

Pavimenti in ceramica tradizionale, diversificati per locali principali, bagno, lavanderia e balconi.

Battiscopa in legno.

L'appartamento è da ristrutturare, anche se risulta inutile intervenire, se non si provvede prima ad eliminare le infiltrazioni dal tetto.

Caratteristiche edilizie del box:

Soletta in calcestruzzo prefabbricato e muratura in laterizio. Pavimento in battuto di cemento.

Il garage è dotato di basculante manuale in lamiera.

Caratteristiche edilizie della corte comune:

Pavimento in ghiaia sul perimetro del fabbricato e porzioni di aree adibite a giardino comune; sul retro vi sono anche alcuni orti; la corte è utilizzata anche come parcheggio ed è delimitata da muro di cinta basso con soprastante recinzione in ferro a disegno semplice; cancello pedonale e carraio in ferro verniciato a disegno semplice; il carraio è scorrevole ed elettrificato.

Consistenza

Desunta dall'elaborato grafico catastale, confrontata con rilievo in loco dell'8 giugno 2024 e restituita graficamente come da planimetria allegata alla presente relazione.

Criteri di misurazione: "SLP Superficie Lorda di Pavimento e SC" superficie commerciale

N.B. nella superficie lorda e commerciale sono compresi i muri esterni.

Trasformazione da superficie lorda a commerciale

	MQ	COEFF	MQ COMMERCIALI
APPARTAMENTO	104,17	1	104,17
BALCONI	15,85	0.30	4,76
GARAGE	26,28	0.50	13,14
	TOTALE	MQ	122,07

PUNTO 3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

RISPOSTA: Essendo un fabbricato, il CTU non ha prodotto nulla di quanto sopra.

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; 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 immobiliare, 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 presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA: nessuna difformità rilevata nella documentazione resa disponibile dal Tribunale. La certificazione notarile ventennale è disponibile nei documenti della procedura. Relativamente alla conformità catastale si rimanda alla risposta del quesito "E".

QUESITO "C" :

Stato di possesso

PUNTO 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 in possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

RISPOSTA: l'immobile è occupato dall'esecutato e la propria famiglia (moglie e n° 3 figli di rispettivi anni 5, 13 e 17). Durante il sopralluogo l'esecutato ha riferito che i propri familiari lo raggiungono solitamente durante i mesi estivi.

PUNTO 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: l'Agenzia delle Entrate ha fornito la risposta all'interrogazione posta, allegata alla presente relazione, dichiarando che nessun contratto di locazione risulta registrato per l'immobile di cui trattasi.

PUNTO 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. 155 *quarter* 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: considerato lo stato dell'immobile ed i problemi di infiltrazione d'acqua dal tetto, il CTU ritiene che l'appartamento pignorato, potrà essere locato, ad una cifra di €/mese 350,00 (trecento/00), compreso il garage.

QUESITO "D": Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

PUNTO 1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le 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 natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio

comunale per irregolarità urbanistiche; sequestri penali ed amministrativi; canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificatamente quali sono i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari all'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.

PUNTO 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, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

PUNTO 3. Accerti altresì con controllo presso l'amministrazione condominiale anche con il 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 e passive.

RISPOSTA:

PUNTO 1-All'esecutato gli immobili erano così pervenuti:

- **atto di acquisto** del Notaio Mazzola Panciera Di Zoppola Bona Luigi, del 26 maggio 2004, Rep 55587/9552, trascritto a Brescia il 7 giugno 2004. All'atto di acquisto del 2004, l'esecutato si dichiarava di stato civile libero, seppur nel 2003 avesse contratto matrimonio in Marocco.

Dalla relazione notarile ventennale (già in atti) emergono le seguenti iscrizioni:

-**Ipoteca volontaria** n. 6667 del 7 giugno 2004 a favore di Unicredit Banca per la Casa spa.

-**Pignoramento immobiliare** n. 30967 del 12/10/2023 a favore Olympia Spv srl, con sede a Conegliano, emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia in data 22 agosto 2023, Rep. 6190.

RISPOSTA:

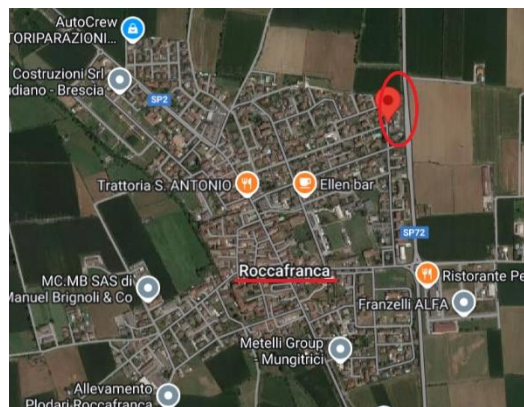
PUNTO 2 e 3: seppur il condominio comprenda più di 8 unità immobiliari, durante il sopralluogo si è appreso che è sprovvisto di amministratore; le spese per l'energia elettrica e le pulizie delle parti comuni sono gestite dai proprietari.

Il complesso necessiterebbe di manutenzioni in generale ma non vi è alcuna previsione di spesa, né tantomeno un accordo tra i proprietari a voler intervenire.

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.

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 20003, 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 accertarlo 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 accertare 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 non suscettibili in sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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 l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integr. , 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.

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

RISPOSTA:

Elenco pratiche edilizie visionate in Comune ed estratte durante l'accesso agli atti:

- C.E. n° 660/1976 per costruzione fabbricato, richiesta in data 3 giugno 1976,
- Autorizzazione alla Variante Prot. 534 del 30 marzo 1977,
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità (compreso collaudo statico),
- Certificato di abitabilità del 9 gennaio 1981.

VERIFICA URBANISTICA:

VERIFICA QUANTITATIVA: Dall'esame di rispondenza delle consistenze edilizie correnti con quelle autorizzate, mediante misurazione delle superfici immobiliari sulle tavole di progetto e/o catastali, si conferma la corrispondenza tra le quantità concesse e quelle di fatto realizzate, sia per l'appartamento che per il garage.

VERIFICA RISPETTO NORME URBANISTICHE:

Si conferma la regolarità del rispetto delle norme urbanistiche.

VERIFICA QUALITATIVA: Dal rilievo svolto durante il sopralluogo è stata accertata la conformità tra lo stato reale e lo stato autorizzato

DICHIARAZIONE di CONFORMITA' URBANISTICA

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione di seguito allegata il sottoscritto CTU DARIA MARINI, dichiara che l'immobile oggetto di verifica: **E' CONFORME SOTTO IL PROFILO EDILIZIO.**

VERIFICA CATASTALE

CONFRONTO MAPPA – PLANIMETRIA CATASTALE:

Durante il sopralluogo è stata confermata la corrispondenza tra la mappa del catasto terreni, l'ingombro dei fabbricati risultanti dalla planimetria catastale, e lo stato di fatto.

CONFRONTO PLANIMETRIA CATASTALE – STATO di FATTO:

Durante il sopralluogo, è stata confermata la corrispondenza tra la planimetria catastale dell'appartamento e lo stato di fatto, sia per l'appartamento che per il garage.

DICHIARAZIONE di CONFORMITA' CATASTALE

Dal sopralluogo e dall'esame della documentazione il sottoscritto CTU – Geom DARIA MARINI, dichiara che l'immobile oggetto di verifica: **E' CONFORME SOTTO IL PROFILO CATASTALE.**

QUESITO "F" Formazione dei lotti

1-Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Preveda, 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 autorizzazioni 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 un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc) 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 dall'eventuali prescrizioni contenute nelle cessioni edilizie sia nelle norme di legge (fatto richiamo ad esempio alle distinzioni tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge del 17 agosto 1942, 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: L'immobile pignorato è costituito da due unità, appartamento e autorimessa, il CTU non ritiene utile la vendita in lotti separati.

QUESITO "G" Valore del bene e costi

1-Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondente 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 ec art. 591 bis n.ro 1, relative a:

-Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione di 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.

RISPOSTA:

RILEVAMENTO DEI DATI :

Trattandosi di immobile ad uso residenziale, come prima fase si è ritenuto opportuno procedere al rilevamento dei valori nel Mercato Tipologico Locale del segmento di mercato interessato, verificando la congruità dei valori dei fabbricati, secondo la tipologia presa in esame.

Relativamente al luogo in oggetto, si sono rilevati i seguenti valori medi di riferimento:

-Agenzie Immobiliari locali, da 350 €/MQ a 600 €/MQ di superficie commerciale.

-Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2023, valori compresi tra €. 830 €.

1.000 per MQ.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: ROCCAFRANCA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	830	1000	L	2,8	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1300	L	3,4	4,2	N
Autorimesse	NORMALE	465	570	L	1,9	2,2	N
Box	NORMALE	510	640	L	2	2,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	370	450	L	1,3	1,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	255	335	L	0,9	1,2	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1100	L	3,2	3,9	N

-Listino dei Valori delle Provincia di Brescia, edito da PROBRIXIA – Borsa Immobiliare, anno 2023, per edifici di tipo residenziale (considerata la vetustà di 50 anni), importo pari a circa €/mq 400.

ROCCAFRANCA	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
Ab. 4.756	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.750	1.590	1.430	1.115	795	480	415	350	290	225
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 2,93%				MAX 3,81%					
AREA URBANIZZATA	MAX-MC 75				MIN-MC 55					
Produttivo	650	570	495	420	340	260	240	225	200	165
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,54%				MAX 4,56%					
AREA URBANIZZATA	MAX-MQ 100				MIN-MQ 80					

VERIFICA DEL MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione risulta già al migliore utilizzo. (HBU)

ANALISI ESTIMATIVA

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE: Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione de **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come un valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura.

Il più probabile **valore di mercato** viene definito come la somma di denaro per la quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Prezzo, è il termine usato per definire l'ammontare richiesto, offerto o pagato, per un bene o servizio. Il prezzo di vendita è un dato storico. Per motivi legati alla capacità finanziaria, a motivazioni, o particolari interessi da parte del venditore e/o dell'acquirente, il prezzo pagato per beni o servizi, può o non può, avere alcuna relazione con il valore che può essere attribuito ad altri beni o servizi.

Il prezzo è comunque generalmente, un'indicazione relativa al valore attribuito a beni o servizi, pagato da un particolare acquirente e/o venditore, in particolari condizioni e/o circostanze.

Prezzo e valore sono legati al mercato, alle sue fasi ed al costo di produzione. Attualmente il mercato si trova in una fase di stagnazione, il valore di mercato non viene rispettato, i prezzi sono in discesa.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per questa unità immobiliare la sottoscritta sceglie il metodo comparativo, facendo riferimento ai valori residenziali.

METODO DEL CONFRONTO – COMPARISON AP PROACH, è un procedimento di stima del prezzo di mercato di un immobile, che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni simili, contrattati di recente e di prezzo noti, ricadenti nello stesso segmento di mercato. Questo metodo presuppone la disponibilità dei prezzi di compravendita di immobili simili riscontrati sul libero mercato, riferiti a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e reddituale.

Concludendo, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, **alla data del 28 Agosto 2024**, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare del quale fa parte l'unità pignorata sia:

Superficie commerciale mq 122.07 x 450 €/mq = € 54.931,50

**Il valore di mercato attribuibile alle UNITÀ IMMOBILIARI è pari a € 55.000,00
=(cinquantacinquemila/00)**

Il termine di **vendita forzata** è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata, non può essere previsto realisticamente salvo che la natura e le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

IPOTESI DI VENDITA FORZATA

Considerando che alla prima asta il prezzo di aggiudicazione, tenuto conto delle spese e degli oneri finanziari, sarebbe superiore al valore di mercato, si presuppone che la vendita possa avvenire almeno dopo il primo ribasso con un probabile **valore di realizzo arrotondato a € 50.000,00 (cinquantamila/00)**.

Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione della parte richiedente per ogni eventuale chiarimento e precisazione attinente al presente elaborato.

Leno, 28 Agosto 2024.

IL CTU



ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Relazione fotografica
- Planimetria catastale appartamento e box
- Atto provenienza
- Pratiche edilizie estratte durante l'accesso agli atti.

Dichiarazione di rispondenza

La sottoscritta Geom. DARIA MARINI incaricata dal Tribunale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia dal 2006, Categoria VII industriale, N°201. Iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4792.

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 nè fatto affidamento su conclusioni non fondate, Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obbiettività ed imparzialità, 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. E' 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.

Leno, 28 agosto 2024.

III CTU

