

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 245/2021

Giudice delegato: dott. Stefano Franchioni

ANAGRAFICA

Creditore procedente: CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI
Via Pio La Torre n. 6/12, RONCADELLE (BS)

C.F. 98079240176

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Arici Alessandra

Via Solferino n. 10 BRESCIA

C.F. RCALSN80H43B157N

Tel. 030/ 0976791

@ alessandra.arici@hotmail.it

pec: alessandra.arici@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

(omissis)

Via (omissis)

LOGRATO (BS)

C.F. (OMISSIS)

(omissis)

Via (omissis)

LOGRATO (BS)

C.F. (OMISSIS)

(omissis)

Via (omissis)

LOGRATO (BS)

C.F. (OMISSIS)

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a Roncadelle

il 13 maggio 2024

sig. (omissis)

avv. Carlo Spazzini

per conto della dott.ssa Michela Ghidini (custode)

Esperto incaricato

ing. Sala Marco

Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)

C.F. SLAMRC75M29B157C

P.I. 02315400982

Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169

email ing.sala.marco@gmail.com

pec marco.sala2@ingpec.eu

Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827

QUESITI

Con udienza del 27 marzo 2024, il Giudice Ordinario di Tribunale (G.O.T.) dell'esecuzione delegato, nominava me sottoscritto ing. Marco Sala, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, con studio a Collebeato (BS) in Via Aldo Moro n. 4, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima del bene pignorato.

Il G.E. mi pose i seguenti quesiti:

– A –

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).
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.

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili e delle pertinenze.
2. Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

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 delle 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 immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

– C –

Stato di possesso

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

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

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

– D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione 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, Appartamento, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
 - Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
 - Domande giudiziali e giudizi in corso;*
 - Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
 - Sequestri penali ed amministrativi;*
 - Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

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

- 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.*
- 3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di accettazione 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 –

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 del 01 settembre 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 D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod.*

in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre con le indagini.

3. *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. 06/06/01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integrazioni, 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.

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

– F –

Formazione dei lotti

1. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
2. *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto all'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*
3. *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

4. *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti costruiti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

– G –

Valore del bene e costi

1. *Determini preliminarmente valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 1 relative a:*
- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso Appartamento) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *stato di conservazione dell'immobile;*
 - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone perfettamente commerciabile.*
2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
- *Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
 - *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
 - *il valore d'uso dell'edificio.*

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

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

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

corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

La situazione degli immobili come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

DATE

Nomina dell'esperto	27 marzo 2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	04 aprile 2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	14 giugno 2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	01 ottobre 2024

Indice

0	ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	11
1	BENI UBICATI NEL COMUNE DI RONCADELLE.....	12
1.1	INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI.....	18
1.2	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	20
1.3	AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	22
1.4	RISPONDENZA CATASTALE.....	25
1.5	VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	27
1.6	FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	29
1.7	ANALISI ESTIMATIVA	29
1.8	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	30
2	DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	32
3	ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	33

0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Date delle Indagini esperite per la perizia delle unità immobiliari site a Roncadelle

Il giorno 04 aprile 2024 ho richiesto al Notaio Simone Frediani l'atto di provenienza che mi è stato trasmesso il giorno stesso (ALLEGATO B).

Il giorno 04 aprile 2024 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione di Successione del sig. (omissis) che mi è stata trasmessa il giorno 08 aprile 2024 (ALLEGATO B).

Il giorno 09 aprile 2024 ho richiesto al Comune di Lograto copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio e/o i Certificati di Stato Libero degli esecutati e mi sono stati trasmessi i Certificati di Stato Libero il giorno 10 aprile 2024.

Il giorno 04 aprile 2024 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Roncadelle per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti che l'ufficio tecnico del Comune di Roncadelle mi ha trasmesso il 28 maggio 2024.

Il giorno 29 aprile 2024 mi sono recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con l'avv. Carlo Spazzini in sostituzione della dott.ssa Michela Ghidini (custode) alla presenza del sig. (omissis), che occupa senza titolo l'alloggio (ALLEGATO P) e che non ha consentito lo svolgimento delle operazioni peritali adducendo motivi di salute (ALLEGATO Q). Gli esecutati non si sono presentati al sopralluogo.

Il giorno 13 maggio 2024 mi sono nuovamente recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con l'avv. Carlo Spazzini in sostituzione della dott.ssa Michela Ghidini (custode) alla presenza del sig. (omissis), che occupa senza titolo l'alloggio (ALLEGATO P) e che ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente anche il fabbro, sig. Claudio Papa, che è intervenuto per aprire la basculante dell'autorimessa della quale il sig. (omissis) non possedeva le chiavi (ALLEGATO Q). Gli esecutati non si sono presentati al sopralluogo.

Il giorno 09 aprile 2024 ho contattato lo STUDIO A4 s.r.l., amministratore del condominio, per richiedere la documentazione inerente il fabbricato, che mi ha trasmesso a più riprese tra il 16 maggio 2024 e il 11 giugno 2024. (ALLEGATO O).

Il giorno 04 aprile 2024 ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione che interessassero gli immobili pignorati ed il giorno 11 aprile 2024 ha comunicato che non risultano registrati contratti di locazione a nome degli esecutati e relativamente agli immobili pignorati in oggetto (ALLEGATO P).

1 BENI UBICATI NEL COMUNE DI RONCADELLE

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di proprietà dei sig. (omissis), (omissis) e (omissis). Alcuni documenti (visure catastali et al.) riportano erroneamente il cognome Giacolone anziché Giacalone.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono collocate in un edificio, situato a Roncadelle, in Via Pio La Torre, suddiviso nei seguenti condomini:

1. CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI, C.F. 98079240176, sito in Via Pio La Torre n. 6/12 è amministrato da STUDIO A4 s.r.l., C.F. 03120580984, nella persona di Fabrizio Togni, con sede in Via F.lli Ugoni n. 36 a Brescia (BS) (Tel. 0302906245 E-mail: info@studioaquattro.it , condomini@studioaquattro.it).
2. CONDOMINIO RONCADELLE SEI – SCALE 2/4, sito in Via Pio La Torre n. 2/4 è amministrato da (omissis).
3. CONDOMINIO RONCADELLE SEI – SCALE 6/8, C.F. 98041630173, sito in Via Pio La Torre n. 6/8 è amministrato da STUDIO A4 s.r.l., C.F. 03120580984, nella persona di Fabrizio Togni, con sede in Via F.lli Ugoni n. 36 a Brescia (BS) (Tel. 0302906245 E-mail: info@studioaquattro.it , condomini@studioaquattro.it).
4. CONDOMINIO RONCADELLE SEI – SCALE 10/12, C.F. 98079250175, sito in Via Pio La Torre n. 10/12 è amministrato da STUDIO A4 s.r.l., C.F. 03120580984, nella persona di Fabrizio Togni, con sede in Via F.lli Ugoni n. 36 a Brescia (BS) (Tel. 0302906245 E-mail: info@studioaquattro.it , condomini@studioaquattro.it).

I condomini sono privi del Certificato di Agibilità.

I condomini sono privi del Certificato di Prevenzione Incendi.

Il regolamento di condominio approvato nell'assemblea del 31/01/1992 che mi ha fornito STUDIO A4 s.r.l. è riferito al "CONDOMINIO RONCADELLE SEI", che è stato diviso nei condomini come sopra individuati, che ad oggi non sono quindi in possesso di un loro proprio regolamento di condominio.

Il "CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI" è il condominio precedente nella causa di esecuzione immobiliare di cui si tratta nella presente perizia.

Il "CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI" non ha ricevuto alcuni pagamenti delle spese condominiali da parte degli esecutati (ALLEGATO O).

Il "CONDOMINIO RONCADELLE SEI – SCALE 6/8" non ha ricevuto alcuni pagamenti delle spese condominiali da parte degli esecutati (ALLEGATO O).

Il "CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI" è il condominio committente della CILA – SUPERBONUS per gli interventi di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 19/05/2020, n. 34 (ALLEGATO D). Il progetto è finalizzato all'efficientamento energetico anche passando dal miglioramento tecnologico (ECOBONUS) nonché al miglioramento della resistenza al sisma dello stesso (SISMABONUS). Da quanto riportato nei documenti di progetto, l'intervento è stato studiato in funzione di una razionalizzazione dei consumi energetici al fine di garantire un migliore comfort di utilizzo ed una contestuale riduzione dei consumi energetici, adeguandoli agli odierni standard richiesti dalle attuali normative.

A tal proposito prevede di effettuare i seguenti interventi:

- a) riqualificazione dell'involucro riscaldato verticale;
- b) riqualificazione del primo solaio riscaldato su ambienti non riscaldati;
- c) riqualificazione della copertura;
- d) sostituzione degli infissi;
- e) sostituzione dei generatori di calore;
- f) posa di impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio.

Per maggiori approfondimenti circa il progetto, si rimanda all'ALLEGATO D.

Detto progetto prevede infatti anche interventi trainati da eseguire nelle parti private (quali serramenti e caldaia), che devono essere autorizzati dai proprietari.

Dai Verbali di Assemblea forniti dallo STUDIO A4 s.r.l. gli esecutati non hanno mai partecipato alle assemblee condominiali in cui si deliberavano i lavori del 110% (ALLEGATO O).

Lo STUDIO A4 s.r.l. mi ha fornito la Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà della sig.ra (omissis) riguardo al Superbonus 110% (ALLEGATO O).

D'altro canto compare solo il nome di (omissis) tra i beneficiari della CILAS depositata in comune (ALLEGATO D).

Sono tutt'ora in corso i lavori 110% commissionati dal "CONDOMINIO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI", che si stanno svolgendo non senza qualche interruzione e

difficoltà, come riportato nei verbali assembleari (vedere ALLEGATO D, ALLEGATO L, ALLEGATO O).

Alla luce di quanto fin qui esposto, la perizia è stata condotta valutando le unità immobiliari nello stato di fatto in cui si sono presentavano al momento del sopralluogo.

Per meglio comprendere la condizione e la situazione dei condomini vedere l'ALLEGATO O, che raccoglie la documentazione fornita dall'amministratore con il regolamento del condominio, i verbali delle ultime assemblee e i prospetti della gestione economica e i debiti degli esecutati.

Lo stabile nel complesso è composto da circa 70 unità immobiliari distribuite su 6 piani fuori terra, con autorimesse e cantine al piano interrato.

I piani sono tra loro collegati da vani scala dotati di ascensore.

Alle autorimesse al piano interrato si accede per il tramite di una rampa carraia ubicata nel lato ovest del fabbricato.

All'alloggio si accede dal civico 8 di Via Pio La Torre, che è assegnato al portoncino in lato nord/ovest del cortile interno. Da detto portoncino si accede al vano scala comune e all'ascensore che consentono l'accesso ai piani superiori e al piano interrato.

Le n. 3 unità immobiliari oggetto del pignoramento consistono nell'alloggio al quarto piano, nella cantina a piano interrato e nell'autorimessa a piano interrato.

L'alloggio è occupato senza titolo dal sig. (omissis) (ALLEGATO P). Cantina e autorimessa non sono occupate dal suddetto, anche se il sig. (omissis) ha le chiavi della cantina.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due balconi e un disimpegno.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori. La caldaia a gas metano è installata in cucina, ma non è in funzione e forse è addirittura rotta.

Il sig. (omissis) ha dichiarato che l'alloggio non è allacciato all'utenza del gas.

Lo stesso sig. (omissis) ha dichiarato che anche l'impianto di scarico delle acque reflue non funziona.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con scuri a tapparella.

I soffitti presentano in diversi punti macchie di muffa e macchia da infiltrazioni d'acqua (ALLEGATO L).

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione dall'amministratore.

Confini

Appartamento

Parti comuni, cortile comune su cui si prospetta e parcheggio pubblico.

Autorimessa

Altra proprietà, parti comuni per due lati e proprietà aliena.

Locale di sgombero (cantina)

Parti comuni per due lati, muro perimetrale e proprietà aliena.

Ubicazione

Via Pio La Torre n. 8, RONCADELLE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 38

Via Pio La Torre piano 4,

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 6,5

Superficie catastale totale 121 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 118 mq

rendita € 328,98

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 54

Via Pio La Torre piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 13 mq

rendita € 40,28

Locale di sgombero (cantina)

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 71

Via Pio La Torre piano S1,

cat. C/2, classe 2,

Consistenza 7 mq

rendita € 18,44

Quota di proprietà	4/6 di piena proprietà di (omissis) 1/6 di piena proprietà di (omissis) 1/6 di piena proprietà di (omissis) La ricerca presso il Comune di Lograto ha permesso di reperire i Certificati di Stato Libero degli esecutati (ALLEGATO C).
Diritto di proprietà	<u>Atto di compravendita</u> (omissis) e (omissis) divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di Atto di Compravendita in data 27/11/2008 n. 30938 di rep. Notaio Frediani, trascritto a Brescia in data 30/11/2000 ai nn. 45445/26727 (ALLEGATO A e ALLEGATO B). <u>Successione</u> in forza di successione del sig. (omissis) apertasi il 29/10/2002 come da denuncia reg. a Brescia il 27/08/2004 n. 10 vol. 71, trascritta a Brescia in data 10/01/2005 ai nn. 1205/814 la quota a lui spettante passava in proprietà per la quota di 1/6 ciascuno ai signori (omissis), (omissis) e (omissis) (ALLEGATO A e ALLEGATO B).
Divisibilità dell'immobile	Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No	se No vedi nel seguito
Conformità catastale	☐ Si ☒ No	se No vedi nel seguito
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	se No vedi nel seguito

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi nel seguito
 Spese condominiali arretrate ☐ No ☒ Si vedere ALLEGATO O

Vincoli urbanistici, ambientali,
 paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi,
 gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Roncadelle SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, subb. 38, 54 e 71	132,32	€ 187'200,00
TOTALE	132,32	€ 187'200,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Roncadelle SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, subb. 38, 54 e 71	132,32	€ 159'120,00
TOTALE	132,32	€ 159'120,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

BENI UBICATI NEL COMUNE DI RONCADELLE

1.1 INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☐ Provincia	BRESCIA
☐ Comune	RONCADELLE
☐ Frazione	/
☐ Località	/
☐ Quartiere	/
☐ Via/Piazza	Via Pio La Torre
☐ Civico n.	8

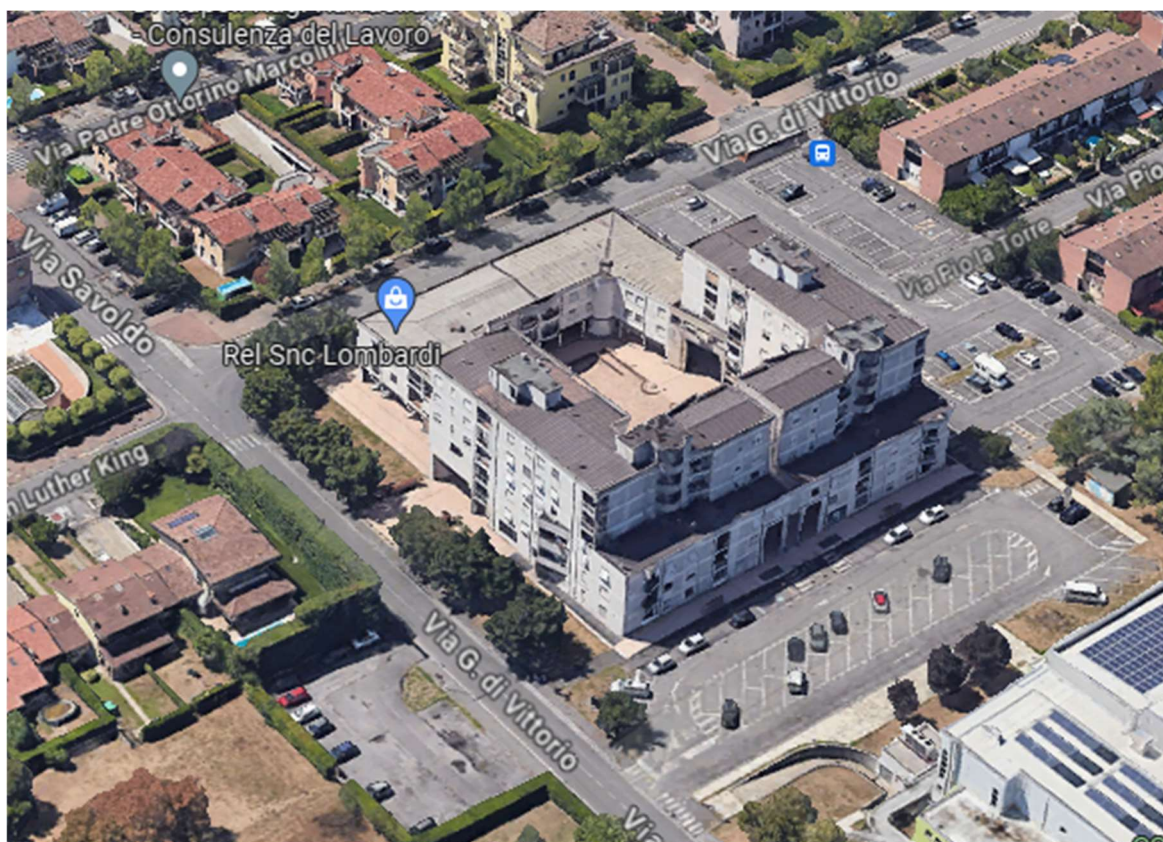
Zona PGT

RC2 – Ambito Residenziale Consolidato
(ALLEGATO E)

Mappa geografica



Estratti satellitari



☐ Destinazione urbanistica dell'immobile	RC2 – Ambito Residenziale Consolidato (ALLEGATO E)
☐ Tipologia immobiliare	condominio
☐ Tipologia edilizia dei fabbricati	condominio
☐ Tipologia edilizia unità immobiliare	alloggio, cantina e autorimessa
☐ Caratteristiche generali dell'immobile	edificio muratura e c.a.
☐ Dimensione	superficie commerciale mq 132,32
☐ Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
☐ Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
☐ Filtering	down
☐ Fase del mercato immobiliare	recessione
☐ Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- ☐ Rilievo ☒ Interno ed esterno
 ☐ Solo esterno
 ☒ Diretto in loco
 ☒ Data del sopralluogo 13 maggio 2024
- ☐ Desunto graficamente da:
 ☒ Planimetria catastale
 ☒ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 ☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☐ SEL - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☒ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO:	100%	x	mq 123,00	= mq	123,00
- 30% BALCONE 1:	30%	x	mq 7,50	= mq	2,25
- 30% BALCONE 2:	30%	x	mq 3,40	= mq	1,02
- 25% CANTINA:	25%	x	mq 8,80	= mq	2,20
- 50% AUTORIMESSA:	50%	x	mq 13,70	= mq	6,85

<u>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE</u>	= mq	<u>132,32</u>
---	-------------	----------------------

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Roncadelle (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Roncadelle e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i condomini sono privi del Certificato di Agibilità.
2. i condomini sono privi del Certificato di Prevenzione Incendi.
3. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS non riportano una porta finestra tra il soggiorno e un balcone.
4. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS riportano una finestra tra la cucina e l'altro balcone, quando in realtà è una porta finestra.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Roncadelle ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- Concessione Edilizia n. 61/88 rilasciata dal comune di Roncadelle in data 17/04/1988 n. 3673 di prot.
- Concessione Edilizia in Variante n. 19/91 in data 13 aprile 1991 n. 1292 di prot.
- Certificato di Collaudo del 23/09/1991 depositato al Genio Civile di Brescia il 28/10/1991 n. pos. 51591 riferito ai blocchi A, B e alla piazza di cui alla Denuncia n. 51591 del 29/03/1989 e successiva integrazione del 27/09/1991 per i solai prefabbricati.
- Convenzione Urbanistica stipulata con il comune di Roncadelle con atto ricevuto dal notaio Treccani in data 27/05/1988 rep. 36059/6582, integrata e rettificata con atti ricevuti dal medesimo notaio in data 01/08/1990 rep. 47823/9294 ed in data 20/06/1991 rep. 52697/10408.
- atto ricevuto dal notaio Mondello in data 05/05/1995 rep. 68899/4569 il comune di Roncadelle nel rispetto e nei limiti della normativa di legge, ha espressamente rinunciato nei confronti del Fallimento Consorzio Costruttori Bresciani a tutti i diritti nascenti a favore del comune medesimo dalla Convenzione Urbanistica sopra citata affinché le unità immobiliari interessate dalla predetta convenzione siano liberamente cedibili per qualsiasi titolo a chiunque.
- DIA prot. 3531 del 02 aprile 1999 per opere di manutenzione straordinaria per

adeguamento fognatura condominiale e impianto antincendio.

- Parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Brescia su esame progetto presentato in data 03/09/1997 prot. 11307 pratica 54446.
- Concessione prot. 1963 del 24 febbraio 1999 del permesso per l'esecuzione di 3 allacci alla fognatura comunale del foglio 14, mapp.li 161, 162 e 164 dell'immobile ubicato in Via Pio La Torre n. 2.
- Lettera Protocollo N.0007456/2021 del 28/04/2021 di richiesta al Comune di Roncadelle di perfezionamento delle seguenti richieste:
 - a. Domanda di Abitabilità del 03/08/1990 prot. 5491.
 - b. Domanda di Abitabilità del 29/06/1992 prot. 4452.
 - c. Domanda di Agibilità del 19/02/2004 prot. 2678 (per le parti comuni).
- CV/2021/00017 Lettera Protocollo N.0008155/2021 del 11/05/2021 del Comune di Roncadelle che precisa che non è possibile il perfezionamento dell'iter burocratico con emissione dei certificati e che informa che l'agibilità degli immobili può essere attestata unicamente attraverso Segnalazione Certificata di Abitabilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.
- I condomini sono privi del Certificato di Agibilità.
- I condomini sono privi del Certificato di Prevenzione Incendi.
- PED/2022/00310 Comunicazione di inizio lavori asseverata-superbonus. Intervento: Manutenzione straordinaria di cui all'articolo 119 del Decreto Legge 15/05/2020 n. 34 e s.m.i., presentata in data 12/11/2022 (prot. 19810) per l'intervento sull'immobile, sito a Roncadelle in Via Pio La Torre n. 6, identificato catastalmente con Foglio: 14 Mappale: 162 (**LAVORI TUTT'ORA IN CORSO**).

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

- ☐ Fonte documentazione visionata: COMUNE DI RONCADELLE
- ☐ Data verifica urbanistica 28 maggio 2024

Situazione urbanistica

- ☐ Strumento urbanistico PGT
- ☐ Convenzione Urbanistica /
- ☐ Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- ☐ Vincoli urbanistici RC2 – Ambito Residenziale Consolidato
- ☐ Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere PGT
- ☐ Vincoli paesaggistici Classe 3 - sensibilità paesistica media

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

☐ No, perché

☒ I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 10'000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Roncadelle (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Roncadelle e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i condomini sono privi del Certificato di Agibilità.
2. i condomini sono privi del Certificato di Prevenzione Incendi.
3. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS non riportano una porta finestra tra il soggiorno e un balcone.
4. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS riportano una finestra tra la cucina e l'altro balcone, quando in realtà è una porta finestra.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 38

Via Pio La Torre piano 4,

cat. A/3, classe 3,

consistenza vani 6,5

Superficie catastale totale 121 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 118 mq

rendita € 328,98

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 54

Via Pio La Torre piano S1,

cat. C/6, classe 4,

Consistenza 13 mq

rendita € 40,28

Locale di sgombero (cantina)

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 71

Via Pio La Torre piano S1,

cat. C/2, classe 2,

Consistenza 7 mq

rendita € 18,44

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 28 maggio 2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 4'000,00.

Note:

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Roncadelle (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Roncadelle e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. i condomini sono privi del Certificato di Agibilità.
2. i condomini sono privi del Certificato di Prevenzione Incendi.
3. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS non riportano una porta finestra tra il soggiorno e un balcone.
4. i disegni dell'appartamento allegati alla CILA-SUPERBONUS riportano una finestra tra la cucina e l'altro balcone, quando in realtà è una porta finestra.

Si rimanda alle pratiche edilizie, agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).

1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

(omissis), (omissis) e (omissis) sono proprietari dei beni oggetto di esecuzione (ALLEGATO A, ALLEGATO B e ALLEGATO G).

Titolo di provenienza

Atto di compravendita (omissis) e (omissis) divennero proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di Atto di Compravendita in data 27/11/2008 n. 30938 di rep. Notaio Frediani, trascritto a Brescia in data 30/11/2000 ai nn. 45445/26727 (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Successione in forza di successione del sig. (omissis) apertasi il 29/10/2002 come da denuncia reg. a Brescia il 27/08/2004 n. 10 vol. 71, trascritta a Brescia in data 10/01/2005 ai nn. 1205/814 la quota a lui spettante passava in proprietà per la quota di 1/6 ciascuno ai signori (omissis), (omissis) e (omissis) (ALLEGATO A e ALLEGATO B).

Quota di proprietà

4/6 di piena proprietà di (omissis)

1/6 di piena proprietà di (omissis)

1/6 di piena proprietà di (omissis)

La ricerca presso il Comune di Lograto ha permesso di reperire i Certificati di Stato Libero degli esecutati (ALLEGATO C).

Condizioni limitanti

X Vincoli

Vedere in seguito

X Oneri

Vedere in seguito

X Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 30/11/2000 ai nn. 45446/10514 a favore di FIN-ECO BANCA ICQ S.p.A. con sede in Milano C.F. 01392970404 – domicilio ipotecario in Milano, Piazza Durante n. 11 ed a carico dei signori (omissis) e (omissis), Capitale € 123949,65 – Ipoteca € 371848,96, durata anni 30, ipoteca rinnovata con nota in data 18/11/2020 ai nn. 44342/7754 a favore di FIN-ECO BANCA ICQ S.p.A. con sede in Milano ed a carico dei predetti signori (omissis) e (omissis), Capitale € 123949,65 – Ipoteca € 371848,96
- b) Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 25/02/2010 ai nn. 7634/1892 a favore di Equitalia Esatri S.p.A. con sede in Milano C.F. 09816500152 – domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Cefalonia n. 49 – Capitale € 19863,80 – Ipoteca € 39727,60 **(gravante unicamente l'immobile di cui al mappale 162/38 del foglio 14 per la quota posseduta dalla signora (omissis))**.
- c) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 11/11/2010 ai nn. 46553/26851 a favore del CONDOMINO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI con sede in Roncadelle – C.F. 98079240176.
- d) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 10/10/2016 ai nn. 39425/6997 a favore del CONDOMINO RONCEDELLE SEI – PARTI COMUNI con sede in Roncadelle – C.F. 98079240176 – Capitale € 2698,00 – Ipoteca € 6000,00 **(gravante unicamente l'immobile di cui al mappale 162/54 del foglio 14)**.
- e) Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24/12/2018 ai nn. 57211/9812 a favore del CONDOMINO "RONCADELLE SEI SCALE 6/8" con sede in Roncadelle – C.F. 98041630173 – domicilio ipotecario in Roncadelle, Via Pio La Torre n. 6/8 – Capitale € 2236,00 – Ipoteca € 5500,00.
- f) Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 24/05/2021 ai nn. 24645/16350 a favore del CONDOMINO RONCADELLE SEI – PARTI COMUNI con sede in Roncadelle – C.F. 98079240176.

- g) che risulta osservata la continuità delle trascrizioni, ad eccezione della successione del signor (omissis), la cui accettazione non risulta trascritta.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- | | |
|--|---|
| ☐ Libero | no |
| ☒ Occupato | dal sig. (omissis), senza titolo né contratto di affitto (ALLEGATO P) |
| ☐ Tipo di contratto | / |
| ☐ €/anno | / |
| ☐ Rata | / |
| ☐ Durata in anni | / |
| ☐ Scadenza contratto | / |
| ☐ Estremi registrazione | / |

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggit è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- | | |
|---|--|
| ☐ Metodo del confronto | ☐ Sistema di Stima |
| | ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili |
| | ☐ Sistema di ripartizione |
| | ☐ Analisi di comparazione diretta |
| | ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione |
| | ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione |
| ☒ Finanziario | ☒ Capitalizzazione diretta |
| | ☐ Capitalizzazione finanziaria |
| | ☐ Analisi del flusso di cassa scontato |
| ☐ dei costi | |

1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali

Appartamento

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 38
Via Pio La Torre piano 4,
cat. A/3, classe 3,
consistenza vani 6,5
Superficie catastale totale 121 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 118 mq
rendita € 328,98

Autorimessa

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 54
Via Pio La Torre piano S1,
cat. C/6, classe 4,
Consistenza 13 mq
rendita € 40,28

Locale di sgombero (cantina)

SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, sub. 71
Via Pio La Torre piano S1,
cat. C/2, classe 2,
Consistenza 7 mq
rendita € 18,44

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Roncadelle SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, subb. 38, 54 e 71	132,32	€ 187'200,00
TOTALE	132,32	€ 187'200,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Roncadelle SEZ. NCT, Fg. 14, mapp.le 162, subb. 38, 54 e 71	132,32	€ 159'120,00
TOTALE	132,32	€ 159'120,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 720,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

2 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 14 giugno 2024

3 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RONCADELLE

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale.
- ALLEGATO B: Atto di Compravendita Notaio Frediani.
Atti di Mutuo Notaio Frediani.
Dichiarazione di Successione.
- ALLEGATO C: Certificati di Stato Libero degli esecutati.
- ALLEGATO D: Pratiche Edilizie.
- ALLEGATO E: Estratti PGT.
- ALLEGATO F: Estratto mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Schede Catastali.
- ALLEGATO I: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.
- ALLEGATO O: Documentazione CONDOMINI.
- ALLEGATO P: AdE Non sussistenza Contratti di Locazione.
- ALLEGATO Q: Verbali di Accesso del Custode Giudiziario.