

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 320/2022 R.G.

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

P. C. S. S.p.A. ...(OMISSIS)... (quale mandataria di M. S. S.r.l. ...(OMISSIS)...) con sede legale in ...(OMISSIS)..., Via ...(OMISSIS)..., codice fiscale e partita iva ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. A. F. ...(OMISSIS)..., C.F. ...(OMISSIS)..., Pec: ...(OMISSIS)...

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

C. V. (OMISSIS)..., nata a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... e residente a ...(OMISSIS)..., in Via ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. A. B. ...(OMISSIS)..., Pec: ...(OMISSIS)...

CREDITORE INTERVENUTO:

M. D. ...(OMISSIS)..., nato a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... e residente a ...(OMISSIS)... in ...(OMISSIS)..., rappresentato e difeso dall'avv. D. B. ...(OMISSIS)..., Pec: ...(OMISSIS)...

CREDITORE INTERVENUTO:

A d E - R ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. E. B. ...(OMISSIS)....

GIUDICE DELEGATO: Dott. Franchioni Stefano

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Angelo Cretti, con studio in Cividate Camuno (Bs), in Via Cuche n. 1, cell: 3462734145, e-mail: angelo.cretti@gmail.com, PEC angelo.cretti@geopec.it, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 6291 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 428.



DATE

Data di nomina dell'esperto: 07/04/2023

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 26/04/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 19/03/2024

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 23/04/2024

LOTTO 1

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto unico composto dalla particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)...

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)..., in Via ...(OMISSIS)...

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	15	-	-	F/1		5 m2		
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (1/1)								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	15	-	-	A/2	2	5 vani	171 m2 158 m2	296,96 €
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (1/1)								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	15	-	-	C/2	3	140 m2	179 m2	137,38 €
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (1/1)								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	15	-	-	F/1		34 m2		
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (2/4)								

Quota di proprietà: 1/1 per la particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)...

2/4 per la particella ...(OMISSIS)... sub. n. ...(OMISSIS)...

Diritto di proprietà: piena proprietà e comproprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 211.000,00 (duecentoundicimila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 190.000,00 (centonovantamila/00)



Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Considerato che non sono state riscontrate opere abusive che ne impediscono la commerciabilità ma solo opere interne di lieve rilevanza edilizia-urbanistica, si ritiene il bene commerciabile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	vd. pag. 20-21
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO	
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ SI	☐ NO	vd. pag. 24

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ SI	☒ NO
Condizioni limitative	☐ SI	☒ NO

LOTTO 2

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto unico composto dalla particella ...(OMISSIS)... graffata alla particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)...

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)...., in Via ...(OMISSIS)...

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	3	-	-	A/2	2	6 vani	173 m2	387,34 €
NCT		-					162 m2	
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (99/288)								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	3	-	-	C/1	3	62 m2	94 m2	960,61 €
Ditta: C. V. ...(OMISSIS)... (99/288)								



Quota di proprietà: 99/288

Diritto di proprietà: comproprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 59.000,00 (cinquantanovemila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 50.000,00 (cinquantamila/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Considerato che non sono state riscontrate opere abusive che ne impediscono la commerciabilità ma solo opere interne di lieve rilevanza edilizia-urbanistica, si ritiene il bene commerciabile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	vd. pag. 21
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO	vd. pag. 21-22
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☐ SI	☒ NO
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ SI	☒ NO

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ SI	☒ NO
Condizioni limitative	☐ SI	☒ NO

LOTTO 1 e 2

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....
Nota di iscrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di U. D. B. I. S.P.A. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 2/4 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)... e per la quota di 99/288 delle particelle ...(OMISSIS)... subb. ...(OMISSIS)....
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....



Nota di iscrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. D. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/2 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)...., n. di rep. ...(OMISSIS)....

Nota di trascrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/2 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)... e per la quota di 99/288 delle particelle ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)...., n. di rep. ...(OMISSIS)....

Nota di trascrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/1 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	6

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

07/04/2023.... Nomina dell'esperto

26/04/2023.... Conferimento d'incarico di stima e giuramento

26/04/2023.... Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)

29/04/2023.... Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia

29/04/2023.... Richiesta tasse/imposte pregresse e correnti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tributi

29/04/2023.... Richiesta tasse/imposte pregresse e correnti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tributi

29/04/2023.... Verifica c/o Agenzia Entrate di eventuali contratti di affitto

04/05/2023.... Richiesta di accesso agli atti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tecnico

04/05/2023.... Richiesta di accesso agli atti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tecnico

08/06/2023.... Accesso agli atti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tecnico

12/06/2023-13/12/2023.... Rilievi a ...(OMISSIS)...

13/06/2023-15/11/2023.... Rilievo a ...(OMISSIS)...

29/06/2023-15/12/2023-07/02/2024.... Accesso agli atti Comune di ...(OMISSIS)... - uff. tecnico

04/07/2023.... Richiesto atto di divisione per fabbricato in ...(OMISSIS)...

21/07/2023.... Richiesta proroga dei termini per deposito relazione peritale

19/12/2024.... Richiesta proroga dei termini per deposito relazione peritale

19/03/2024.... Deposito CTU



Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti comprese quelle ritenute necessarie dall'esperto; eseguiti i sopralluoghi a seguito di comunicazione del Custode Giudiziario nominato dal G.O.T. presso gli immobili oggetto del pignoramento; ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari; è stato possibile redigere il rapporto di valutazione.

Riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, il CTU espone le seguenti conclusioni:

- A -

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

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.

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico e visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

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).

LOTTO 1

Dai documenti agli atti e da quanto acquisito, si è potuto verificare che l'esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di atto di divisione a rogito notaio dott. M. M. ...(OMISSIS)...in data ...(OMISSIS)..., rep. ...(OMISSIS)..., racc. ...(OMISSIS)..., trascritto in data ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)... serie 1T.

LOTTO 2

Dai documenti agli atti si è potuto verificare che l'esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di sentenza di separazione fra coniugi con assegnazione dei beni, emessa dal Tribunale Ordinario di Brescia il ...(OMISSIS)..., trascritta il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)... RG e ...(OMISSIS)... RP, con assegnazione della quota di 99/288 della piena proprietà.

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.

LOTTO 1 e 2

Essendo il debitore esecutato una persona fisica, si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio già presente nel fascicolo telematico.



- 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 occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

LOTTO 1

L'edificio in cui è ubicata la proprietà dell'esecutata è posto in zona centrale del Comune di ...(OMISSIS)... a meno di 100 metri dall'imbarcadero. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, municipio, attività commerciali di ogni tipo, scuole pubbliche, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra e primo di un complesso condominiale di natura residenziale e ex commerciale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un cortile interno comune e da una corte esclusiva tramite cancelli carrabili di m. 2,50.

L'area è recintata e delimitata da muretti perimetrali con soprastante ringhiera in ferro.

Localizzazione

- | | | |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| ☒ | Provincia | Brescia |
| ☒ | Comune | ...(OMISSIS)... |
| ☐ | Frazione | |
| ☐ | Località | |
| ☐ | Quartiere | |
| ☒ | Via/Piazza | ...(OMISSIS)... |
| ☒ | Civico | ...(OMISSIS)... |

Zona

- | | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| ☒ | Urbana | | | |
| | ☒ Centrale | ☐ Semicentrale | ☐ Periferica | |
| ☐ | Extra urbana | | | |
| | ☐ Agricola | ☐ Industriale | ☐ Artigianale | ☐ Residenziale |



Destinazione urbanistica dell'immobile

- | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ☒ residenziale | ☐ direzionale | ☐ commerciale |
| ☐ turistico-ricettivo | ☐ industriale | ☐ artigianale |
| ☐ terziario | ☐ sportiva | ☐ agricolo |

Tipologia immobiliare

- ☐ terreno
- ☐ fabbricato: ☐ indipendente ☒ in condominio

Stato di conservazione

- ☐ nuovo ☐ ristrutturato ☐ seminuovo ☒ usato
- ☒ abbandonato ☐ rudere ☐ altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

- ☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamiliare ☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare

- ☒ appartamento ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa ☐ villino ☐ villetta a schiera
- ☐ autorimessa (garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato) ☐ posto auto scoperto
- ☐ posto auto coperto (tettoia) ☐ cantina ☒ altro: deposito

Caratteristiche generali dell'immobile

- | | |
|---|--|
| ☒ struttura in elevazione | mista (muratura e cemento armato) |
| ☒ solai | latero-cemento - gronde e balconi in c.a. |
| ☒ copertura | coppi |
| ☒ murature perimetrali | murature intonacate e tinteggiate |
| ☐ isolamenti/coibentazioni | |
| ☒ divisori tra unità | laterizio intonacato |
| ☒ infissi esterni | serramenti in legno con vetro singolo e scuri in legno |
| ☒ infissi interni | portoncino d'ingresso e porte interne in legno |
| ☒ pavimenti e rivestimenti | marmo nella zona giorno, legno nella camera matrimoniale e mattonelle di graniglia per il resto del fabbricato |
| ☒ impianto di riscaldamento | termosifoni in ghisa al piano terra – assente al piano primo |
| ☒ impianto sanitario | completo |
| ☒ impianto a gas | caldaia autonoma presente nel terrazzo al piano terra |
| ☒ impianto elettrico | illuminazione sotto traccia |



- ☐ impianto climatizzazione
- ☒ altri impianti impianto citofonico
- ☒ allaccio fognatura fognatura comunale
- ☐ fonti rinnovabili
- ☒ finiture esterne intonaco civile e tinteggiatura
- ☒ n. totale dei piani 2 piani fuori terra

Dimensione

- ☐ piccola
- ☐ media
- ☒ grande

Forma di mercato

- ☒ concorrenza monopolistica
- ☐ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ oligopolio
- ☐ monopolio
- ☐ monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ lato acquirente | ☒ privato | ☒ lato venditore | ☐ privato |
| | ☒ società | | ☐ società |
| | ☐ cooperativa | | ☐ cooperativa |
| | ☐ ente | | ☒ ente (Es. Imm.) |

Filtering

- ☐ assente
- ☐ up
- ☒ down

Fase del mercato immobiliare

- ☐ recupero
- ☐ espansione
- ☐ contrazione
- ☒ recessione

Mappa geografica – Inquadramento

...(OMISSIS)...

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto la planimetria dei locali costituenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Ubicazione

L'immobile è sito nel Comune di ...(OMISSIS)...., in Via ...(OMISSIS)...., censito al Catasto Fabbricati: sez: ...(OMISSIS)...., foglio 15, particella ...(OMISSIS)...., sub. ...(OMISSIS)....



In data 13/06/2023 alle ore 9,45, a seguito della convocazione del Custode Giudiziario, in presenza del Custode Giudiziario e di un conoscente dell'esecutata, si è proceduto a rilevare graficamente e fotografare lo stato attuale del bene.

I rilievi sono stati ultimati il giorno 15/11/2023 in presenza del conoscente dell'esecutata.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L'unità immobiliare consiste in una casa di civile abitazione sita al piano terra e primo di un condominio costruito ante 1° settembre 1967.

La proprietà è così composta:

Piano terra:

- ...(OMISSIS)...: un ingresso, un soggiorno, una cucina, un terrazzo, un corridoio, un bagno, due camere e un vano scala;
- ...(OMISSIS)...: area urbana di mq 5

Piano primo:

- ...(OMISSIS)...: un bagno, un antibagno, un ripostiglio, due locali deposito, un vano scala e tre terrazzi;
- ...(OMISSIS)...: un'area urbana di mq 34 in comune con altre unità immobiliari.

I locali hanno un'altezza utile di m. 3,02/3,25/3,35 al piano terra e m. 2,90/2,65/2,55 al piano primo.

Dal terrazzo posto al piano primo si può accedere a porzione del sottotetto soprastante il "deposito 2" tramite una scala a pioli in ferro non fissa.

Stato di degrado dell'immobile

Nelle facciate del piano terra in corrispondenza dell'ingresso alla proprietà in lato Est e al piano primo in corrispondenza della porzione del soffitto del "deposito 2" sottostante il sottotetto accessibile dall'esterno si riscontrano delle infiltrazioni di acqua che hanno causato l'ammaloramento dell'intonaco e della tinteggiatura.

Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

- | | |
|---------|--|
| ■ Nord | scivolo |
| ■ Est | strada Provinciale ...(OMISSIS)... |
| ■ Sud | particella ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi) |
| ■ Ovest | particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi) |

Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

- | | |
|---------|--|
| ■ Nord | proprietà di terzi |
| ■ Est | strada Provinciale ...(OMISSIS)... |
| ■ Sud | particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi) |
| ■ Ovest | particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi) |



Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

- ☒ Nord proprietà di terzi
- ☒ Est cortile comune
- ☒ Sud particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)
- ☒ Ovest particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)

Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

- ☒ Nord cortile comune
- ☒ Est strada Provinciale ...(OMISSIS)...
- ☒ Sud proprietà di terzi
- ☒ Ovest particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)

Consistenza

- ☒ rilievo: ☒ interno ☐ solo esterno
- ☒ diretto il loco
- ☐ desunto graficamente da: ☐ planimetria catastale ☐ elaborato grafico depositato
- ☒ date dei sopralluoghi 13/06/2023 e 15/11/2023

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☒ livello di piano: piano terra e primo

☒ ascensore ☐ presente ☒ assente

☒ n. 2 servizio igienici

- ☒ wc ☒ lavabo ☒ bidet ☐ doccia
- ☐ doccia idrom. ☐ vasca ☒ vasca con doccia ☐ vasca idrom.
- ☐ scaldabagno elettrico

☒ impianto di riscaldamento

☒ presente ☐ assente

se presente: ☒ autonomo ☐ centralizzato

alimentazione:

- ☒ metano ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento

elementi radianti:

- ☒ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro



☒ impianto di condizionamento
☐ presente ☒ assente

☒ impianto solare termico
☐ presente ☒ assente

☒ impianto elettrico
☒ presente ☐ assente
se presente: ☒ autonomo ☐ centralizzato

☒ impianto idraulico
☒ presente ☐ assente
se presente: ☒ autonomo ☐ centralizzato

☒ impianto antintrusione
☐ presente ☒ assente

☒ impianto geotermico
☐ presente ☒ assente

☒ impianto domotica
☐ presente ☒ assente

Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☒ media ☐ massimo

Manutenzione unità immobiliare ☒ minimo ☐ media ☐ massimo

Classe energetica

☐ classe desunta dall'APE: ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☒ non desumibile o APE mancante

Inquinamento

☒ atmosferico ☐ presente ☒ assente
☒ acustico ☐ presente ☒ assente
☒ elettromagnetico ☐ presente ☒ assente
☒ ambientale ☐ presente ☒ assente

Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo

Luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo



Panoramicità dell'immobile	☐ minimo	☒ medio	☐ massimo
Funzionalità dell'immobile	☐ minimo	☒ medio	☐ massimo
Finiture dell'immobile	☐ minimo	☒ medio	☐ massimo

LOTTO 2

L'edificio in cui è ubicata la proprietà dell'esecutata è posto in zona centrale del Comune di ...(OMISSIS).... La zona è dotata di tutti i servizi essenziali quali istituti bancari, municipio, attività commerciali di ogni tipo, scuole pubbliche, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è compresa in un fabbricato di natura commerciale e residenziale al piano terra e residenziale ai piani superiori.

L'accesso al bene oggetto di esecuzione, avviene dalla strada comunale e da una corte comune.

Localizzazione

☒	Provincia	Brescia
☒	Comune	...(OMISSIS)...
☐	Frazione	
☐	Località	
☐	Quartiere	
☒	Via/Piazza	...(OMISSIS)...
☒	Civico	...(OMISSIS)...

Zona

☒	Urbana			
	☒ Centrale	☐ Semicentrale	☐ Periferica	
☐	Extra urbana			
	☐ Agricola	☐ Industriale	☐ Artigianale	☐ Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile

☒ residenziale	☐ direzionale	☒ commerciale
☐ turistico-ricettivo	☐ industriale	☐ artigianale
☐ terziario	☐ sportiva	☐ agricolo

Tipologia immobiliare

☐ terreno		
☒ fabbricato:	☒ indipendente	☐ in condominio

Stato di conservazione

☐ nuovo	☐ ristrutturato	☐ seminuovo	☒ usato
--------------------------------	--	------------------------------------	---



☒ abbandonato ☐ rudere ☐ altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea ☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamiliare ☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare

☒ appartamento ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft)
☐ villa ☐ villino ☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box) ☐ posto auto coperto (fabbricato) ☒ posto auto scoperto
☐ posto auto coperto (tettoia) ☐ cantina ☒ altro: ex bar

Caratteristiche generali dell'immobile

☒ struttura in elevazione	muratura mista
☒ solai	solai e gronde in legno – balcone e scale in c.a.
☒ copertura	coppi
☒ murature perimetrali	murature intonacate e tinteggiate
☐ isolamenti/coibentazioni	
☒ divisori tra unità	laterizio intonacato
☒ infissi esterni	serramenti in legno con doppio vetro - tapparelle e scuri in legno
☒ infissi interni	portoncino d'ingresso e porte interne in legno
☒ pavimenti e rivestimenti	piastrelle di ceramica
☒ impianto di riscaldamento	termosifoni in alluminio e pompe di calore
☒ impianto sanitario	completo
☒ impianto a gas	obsoleto
☒ impianto elettrico	illuminazione sotto traccia
☐ impianto climatizzazione	
☒ altri impianti	impianto citofonico
☒ allaccio fognatura	fognatura comunale
☐ fonti rinnovabili	
☒ finiture esterne	intonaco civile e tinteggiatura
☒ n. totale dei piani	3 piani fuori terra

Dimensione

☐ piccola
☒ media
☐ grande

Forma di mercato

☒ concorrenza monopolistica
☐ concorrenza monopolistica ristretta
☐ oligopolio
☐ monopolio



☐ monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

☒ lato acquirente	☒ privato	☒ lato venditore	☐ privato
	☒ società		☐ società
	☐ cooperativa		☐ cooperativa
	☐ ente		☒ ente (Es. Imm.)

Filtering

☐ assente
☐ up
☒ down

Fase del mercato immobiliare

☐ recupero
☐ espansione
☐ contrazione
☒ recessione

Mappa geografica – Inquadramento

...(OMISSIS)...

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto la planimetria dei locali costituenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Ubicazione

L'immobile è sito nel Comune di ...(OMISSIS)..., in Via ...(OMISSIS)..., censito al Catasto Fabbricati: sez: NCT, foglio 3, particella ...(OMISSIS)... graffata alla particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... e particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)....

In banca dati non sono stati reperiti gli elaborati planimetrici e l'elenco di subalternazione.

In data 12/06/2023 alle ore 9,45, a seguito della convocazione del Custode Giudiziario, in presenza del geom. G. O. ...(OMISSIS)... e del Custode Giudiziario, si è proceduto a rilevare graficamente e fotografare lo stato attuale del bene. Misure completate il giorno 15/12/2023 in presenza del geom. G. O. ...(OMISSIS)....

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono poste ai piani interrato, terra e primo di un fabbricato costruito ante 1967.

La proprietà è così composta:

- Particella ...(OMISSIS)... graffata alla particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

Piano terra: corte esclusiva censita con la particella ...(OMISSIS)... graffata alla particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... con accesso carrabile dalla corte comune denominata ...(OMISSIS)...;

Piano primo: da due corpi di fabbrica separati con accessi autonomi.



Il primo posto sopra l'ex bar (particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...) e accessibile dalla sala posta al piano terra è composto da: un soggiorno, una camera, un bagno.

Il secondo posto sopra l'androne di passaggio comune e accessibile dal balcone collegato al vano scala posto a Nord è composto da: da un soggiorno, una cucina, una camera e un wc esterno.

L'altezza utile del primo corpo di fabbrica è di m. 2,77/2,95, del secondo è di m. 2,28/2,37.

Piano secondo: da un sottotetto accessibile tramite il proseguimento del vano scala posto a Nord.

- Particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

Piano interrato: cantina con altezza utile m. 2,80/2,10, accessibile dal piano terra tramite una scala interna in calcestruzzo;

Piano terra: locale ex bar, una sala, un disimpegno, un wc, un anti wc e cucina con altezze utili variabili da m. 2,95 a m. 2,85. L'accesso avviene dalla strada comunale e dalla corte interna ...(OMISSIS)...

Stato di degrado dell'immobile

Le facciate esterne lungo la Via ...(OMISSIS)... e quelle in corrispondenza del ...(OMISSIS)... presentano degli ammaloramenti sia per quanto attinente all'intonaco che alla tinteggiatura.

Le solette in legno della porzione di fabbricato posto sopra il volto al piano primo e quella del sottotetto posto al piano secondo sono da ritenere strutturalmente pericolanti.

La corte esclusiva delimitata da muri e cancello in ferro risulta parzialmente coperta con struttura in legno da considerare pericolante.

Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)...

- Nord particella ...(OMISSIS)... (corte comune)
- Est particelle ...(OMISSIS)... e ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)
- Sud strada comunale ...(OMISSIS)...
- Ovest particella ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)

Confini (catastali) della particella ...(OMISSIS)...

- Nord particella ...(OMISSIS)... (corte comune)
- Est particelle ...(OMISSIS)... e ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)
- Sud strada comunale ...(OMISSIS)...
- Ovest particella ...(OMISSIS)... (proprietà di terzi)

Consistenza

- rilievo: ■ interno ☐ solo esterno
- diretto il loco
- ☐ desunto graficamente da: ☐ planimetria catastale ☐ elaborato grafico depositato
- date del sopralluogo 27/01/2023 - 13/12/2023



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: primo piano

■ ascensore ☐ presente ■ assente

■ n. 2 servizio igienici

■ wc ■ lavabo ■ bidet ☐ doccia
☐ doccia idrom. ☐ vasca ■ vasca con doccia ☐ vasca idrom.
☐ scaldabagno elettrico

■ impianto di riscaldamento

■ presente ☐ assente

se presente: ■ autonomo ☐ centralizzato

alimentazione:

■ metano ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico

■ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento

elementi radianti:

■ radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro

■ impianto di condizionamento

☐ presente ■ assente

■ impianto solare termico

☐ presente ■ assente

■ impianto elettrico

■ presente ☐ assente

se presente: ■ autonomo ☐ centralizzato

■ impianto idraulico

■ presente ☐ assente

se presente: ■ autonomo ☐ centralizzato

■ impianto antintrusione

☐ presente ■ assente



☒ impianto geotermico
☐ presente ☒ assente

☒ impianto domotica
☐ presente ☒ assente

Manutenzione fabbricato ☐ minimo ☒ media ☐ massimo

Manutenzione unità immobiliare ☒ minimo ☐ media ☐ massimo

Classe energetica

☐ classe desunta dall'APE: ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

☒ non desumibile o APE mancante

Inquinamento

☒ atmosferico ☐ presente ☒ assente

☒ acustico ☐ presente ☒ assente

☒ elettromagnetico ☐ presente ☒ assente

☒ ambientale ☐ presente ☒ assente

Esposizione prevalente dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo

Luminosità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo

Panoramicità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo

Funzionalità dell'immobile ☐ minimo ☒ medio ☐ massimo

Finiture dell'immobile ☒ minimo ☐ medio ☐ massimo

2) 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.

LOTTO 1

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, è stato richiesto al Comune di ...(OMISSIS)... per le due unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati come aree Urbane (particella ...(OMISSIS)... subb. ...(OMISSIS)...).

Con lo scopo di meglio localizzare l'edificio si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa.



LOTTO 2

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato acquisito dato che gli immobili pignorati non riguardano terreni o aree libere.

Con lo scopo di meglio localizzare l'edificio si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa.

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 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 presunti. 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.

LOTTO 1

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... risultano delle difformità grafiche per quanto riguarda la disposizione interna, conformazione dei singoli locali e la superficie complessiva.



Difformità che consistono in:

1) al piano terra:

- nella planimetria catastale il frazionamento delle unità immobiliari è determinato dalla realizzazione di un muro divisorio in corrispondenza del subalterno ...(OMISSIS).... Muro non riportato nella tavola di progetto;
- nella planimetria catastale la camera singola ha una conformazione e superficie diversa rispetto a quella riportata della tavola di progetto;
- la finestra del bagno nella planimetria catastale prospetta sulla loggia, nella pianta di progetto è indicata tratteggiata e prospetta su un altro bagno;
- nella pianta di progetto il vano indicato come bagno, nella planimetria catastale è determinato da un locale di cottura e da una loggia.

2) al piano primo:

- nella planimetria catastale sono rappresentati due ripostigli e un disimpegno accessibili da un locale collegato al vano scala che si differenziano per conformazione e superficie da quanto riportato nella tavola di progetto;
- nella tavola di progetto è raffigurato un bagno con accesso dal vano scala non presente nella planimetria catastale;
- nella planimetria catastale vi è un locale ad uso deposito che confina con il subalterno ...(OMISSIS)...., nella tavola di progetto tale superficie è suddivisa in vani.

Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... e lo stato dei luoghi risultano delle difformità grafiche per quanto riguarda la disposizione interna, conformazione dei singoli locali e la superficie complessiva.

Difformità che consistono in:

1) al piano terra:

- nello stato di fatto il frazionamento delle unità immobiliari è determinato dalla realizzazione di un muro divisorio in corrispondenza del subalterno ...(OMISSIS).... Muro non riportato nella tavola di progetto;
- nello stato di fatto la camera singola ha una conformazione e superficie diversa rispetto a quella riportata della tavola di progetto;
- la finestra del bagno nello stato di fatto prospetta sul terrazzo, nella pianta di progetto è indicata tratteggiata e prospetta su un altro bagno;
- nella pianta di progetto il vano indicato come bagno, nello stato di fatto è determinato da un locale di cottura e da un terrazzo.

2) al piano primo:

- nello stato di fatto sono rappresentati un ripostiglio, un bagno, un antibagno accessibili dal deposito collegato al vano scala tramite una rampa che si differenziano per conformazione e superficie da quanto riportato nella tavola di progetto;



- nella tavola di progetto è raffigurato un bagno con accesso dal vano scala che non è stato realizzato;
- nello stato di fatto vi è un locale classificato come “deposito 2” che confina con il subalterno ...(OMISSIS)..., nella tavola di progetto tale superficie è suddivisa in vani.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e lo stato dei luoghi vi sono delle lievi difformità grafiche non significative che non comportano l'obbligo di una variazione catastale.

LOTTO 2

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... risultano delle discrepanze al piano terra in quanto nella planimetria catastale non sono riportate le aperture del locale ad uso sala verso la corte comune ...(OMISSIS)... e le aperture del locale ad uso cucina. Aperture ben evidenziata nella tavola depositata in Comune e oggetto di ampliamento.

Non è possibile effettuare alcuna comparazione con i piani superiori in quanto non è stata recuperata in Comune alcuna pratica.

Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia del ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)... e lo stato di fatto risultano delle difformità grafiche per quanto riguarda la cucina che nello stato di fatto presenta una sola finestra. Nella pianta di progetto vi sono rappresentate una finestra e una porta. Non è stato possibile fare alcun raffronto degli altri piani in quanto non vi sono elaborati tecnici depositati in Comune.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e lo stato dei luoghi risultano le seguenti discrepanze:

- 1) al piano terra:
 - nella planimetria catastale non sono riportate le aperture del locale ad uso sala verso la corte comune ...(OMISSIS)..., aperture riscontrate e riportate nella tavola di rilievo;
- 2) al piano primo:
 - nella planimetria catastale è raffigurata una porta che raffigura l'accesso al bagno dal vano scala posto a Nord, nello stato di fatto tale apertura non c'è;



- il vano indicato come ingresso in corrispondenza del pianerottolo del vano scala posto a Nord nella planimetria catastale in loco è un wc accessibile dal balcone e con conformazione differente.

Vi sono inoltre delle lievi difformità per quanto riguarda le altezze dei singoli locali.

Tali discrepanze comportano l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

- C -

Stato di possesso

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

LOTTO 1

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

In data 29/04/2023 lo scrivente CTU ha inviato domanda via email all'Agenzia delle Entrate di Brescia. Quest'ultima rispondeva che non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato relativi all'immobile pignorato

Tenendo conto:

- dello stato dei luoghi;
- dell'ubicazione del bene;
- e, in special modo, dell'andamento attuale del mercato immobiliare,

il canone d'affitto annuo è stimato in **€ 6.000,00**.



LOTTO 2

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

In data 29/04/2023 lo scrivente CTU ha inviato domanda via email all'Agenzia delle Entrate di Brescia. Quest'ultima rispondeva che non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato relativi all'immobile pignorato

Tenendo conto:

- dello stato dei luoghi;
- dell'ubicazione del bene;
- e, in special modo, dell'andamento attuale del mercato immobiliare,

il canone d'affitto annuo è stimato in **€ 4.800,00**.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

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

LOTTO 1

Dalle verifiche effettuate non risultano esistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.



Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio approvato dal Comune di ...(OMISSIS)... e tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade;

- in zona **A**, "**nuclei di antica formazione**" art. 13 delle NTA del Piano delle Regole";
- nel vigente Studio Idrogeologico, in classe di fattibilità parte in zona 3 d;
- in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera c del D.Lgs 42/2004 DM n. 29/04/1960;
- in zona soggetta a vincolo paesaggistico rispetto dei laghi (300 m) (art.142 lettera b) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42; L. 8 agosto 1985, n. 431).

In data 29/04/2023 il C.T.U. deposita presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 03/05/2023 il responsabile rispondeva che non risulta versata la tassa sui rifiuti dall'anno 2015 al 2022 e la tassa IMU per l'anno 2012. Il totale dovuto ammonta a € 1.900,00.

LOTTO 2

Dalle verifiche effettuate non risultano esistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio approvato dal Comune di ...(OMISSIS)... e tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade:

- in zona **A**, "**nuclei di antica formazione**" art. 32 delle NTA del Piano delle Regole ";
- nella categoria di intervento "A3" Edilizia consolidata di valore ambientale;
- nella schedatura degli edifici dei nuclei di antica formazione in "zona 9", edificio n. 26-27-28.

In data 29/04/2023 il C.T.U. deposita presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

Telefonicamente il responsabile rispondeva che risultano versati sia la TARI che l'IMU.

LOTTO 1 e 2

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta colpita da:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....

Nota di iscrizione del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)...., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)...., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di U. D. B. I. S.P.A. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 2/4 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)... e per la quota di 99/288 delle particelle ...(OMISSIS)... subb. ...(OMISSIS)....

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....



Nota di iscrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. D. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/2 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....

Nota di trascrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/2 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)... e per la quota di 99/288 delle particelle ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE** derivante da verbale di pignoramento immobili del ...(OMISSIS)..., n. di rep. ...(OMISSIS)....

Nota di trascrizione **del** ...(OMISSIS)... **n.** ...(OMISSIS)..., **reg. gen. n.** ...(OMISSIS)..., **reg. part. n.** ...(OMISSIS)... a favore di M. S. S.R.L. ...(OMISSIS)... contro C. V. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/1 della particella ...(OMISSIS)... sub. nn. ...(OMISSIS)....

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'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 straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

LOTTO 1 e 2

Sia per il Lotto 1 che per il Lotto 2 non vi sono amministratori tanto meno dei regolamenti di condominio.

- 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.

LOTTO 1

Il fabbricato è stato realizzato ante 1° settembre 1967.

A seguito dell'accesso agli atti sono state reperite le seguenti Pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)..., rilasciata a seguito della domanda presentata il ...(OMISSIS)... per l'ampliamento del fabbricato esistente;
- Verbale di prova di carico e certificato di collaudo del ...(OMISSIS)... per le opere in C.A.;
- Autorizzazione all'abitabilità del ...(OMISSIS)... rilasciata a seguito della domanda presentata in data ...(OMISSIS)...;
- Licenza di Costruzione n. 410, prot. ...(OMISSIS)..., rilasciata a seguito della domanda presentata il ...(OMISSIS)... per l'apertura del passaggio pedonale;
- Concessione edilizia con contributo, registro costruzioni n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)..., rilasciata a seguito della domanda presentata il ...(OMISSIS)... per la formazione di un nuovo accesso pedonale al fabbricato;
- Comunicazione di cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie da commerciale a deposito del ...(OMISSIS)..., pratica edilizia n. ...(OMISSIS)... prot. ...(OMISSIS)....

LOTTO 2

Il fabbricato è stato realizzato ante 1° settembre 1967.

A seguito dell'accesso agli atti sono state reperite le seguenti Pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., parere contrario a seguito della richiesta di concessione edilizia presentata il ...(OMISSIS)... per la ristrutturazione dell'abitazione esistente;
- Concessione edilizia n. ...(OMISSIS)..., rilasciata a seguito della domanda presentata il ...(OMISSIS)... per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione edilizia in sanatoria n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)..., rilasciata a seguito della domanda di condono presentata il ...(OMISSIS)... inerente le opere eseguite nel locale ad uso cucina;
- Pratica edilizia n. ...(OMISSIS)..., prot. n. ...(OMISSIS)..., comunicazione di inizio lavori per opere interne presentata il ...(OMISSIS)...



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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il 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 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 caos di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

LOTTO 1

L'immobile oggetto di esecuzione ha subito delle modifiche distributive dei locali interni che hanno inciso sia per quanto riguarda la conformazione che la superficie.

Le due unità immobiliari che nell'elaborato di progetto risultano intere per tutto il piano, oggi a seguito di divisione di cui all'atto di divisione a rogito notaio dott. Mario Mistretta in data ...(OMISSIS)...., rep. ...(OMISSIS)...., racc. ...(OMISSIS)...., trascritto in data ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)... serie 1T, risultano frazionate in tre unità immobiliari.

Tali opere sono sanabili in quanto da ritenere opere di manutenzione straordinaria che non interessano la parte strutturale dell'edificio e non comportano aumento di volume.



I costi necessari per la sanatoria sono quantificati in **€ 2.016,00** di cui: di € 516,00 per l'oblazione e € 1.500,00 per le spese tecniche.

LOTTO 2

L'immobile oggetto di esecuzione, al piano terra (locale ex bar), nel 1984 ha subito una ristrutturazione a seguito di opere interne considerate abusive ma autorizzate successivamente con domanda di manutenzione straordinaria (Pratica edilizia n. ...(OMISSIS)...).

Successivamente è stata presentata una domanda in sanatoria per quanto riguarda il locale ad 'uso cucina (precedentemente era stato chiuso abusivamente con lastre in traslucido poggianti su muretto esistente).

La cucina, oggi accessibile solo dall'interno, risulta chiusa esternamente da muratura munita di finestra e copertura in legno e coppi. La ristrutturazione è priva di autorizzazione ma sanabile in quanto per la sua conformazione il locale ha mantenuto la volumetria e la destinazione d'uso precedenti.

I costi necessari per la sanatoria sono quantificati in **€ 2.016,00** di cui: di € 516,00 per l'oblazione e € 1.500,00 per le spese tecniche.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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

Parte di quesito non pertinente al tipo di immobile trattato.

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

Presso gli uffici tecnici dei Comuni di ...(OMISSIS)... per quanto riguarda il Lotto 1 e del Comune di ...(OMISSIS)... per il Lotto 2 non risultano depositate le dichiarazioni di fine lavori.



- 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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

I beni pignorati sono stati distinti in due lotti.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

Gli immobili oggetto di stima sono caratterizzati da un'unica natura edilizia.

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

Dalle verifiche fatte non risultano esistere vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie o dalle norme di legge.

- G -

Valore del bene e costi

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

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



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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato 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 stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 1 e 2

I fabbricati completamente da ristrutturare per lo stato di degrado attuale presentano un buon potenziale di vendita vista la posizione centrale.

Analisi estimativa

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.



Metodo di stima

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa su valori e dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

LOTTO 1

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

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

Per l'immobile oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- dello stato di degrado delle facciate e dei soffitti;
- dello stato di possesso;
- dell'accessibilità;
- della disposizione dei vani;
- della quota di 2/4 dell'area urbana censita con la particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)... di mq 34,00;
- dell'incidenza del portico e della corte esclusiva;

il valore dell'immobile si stima in: € 650,00/mq;

(Valori desunti dal Listino Immobiliare della Provincia di Brescia)

Calcolo superfici

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale di proprietà esclusiva dell'esecutato) deriva dalle misure rilevate in loco e calcolata graficamente con autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore, fino ad una larghezza massima di 30 cm, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.



Superfici commerciali e valore

Edificio residenziale/deposito: quota di proprietà: 1/1

Piano Terra (Particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...)

Appartamento: mq 146,70 x €/mq 650,00 x 1,00* = 95.355,00 €

Terrazzo: mq 2,23 x €/mq 650,00 x 0,30* = 434,85 €

95.789,85 €

95.789,85 €

Piano Primo (Particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...)

Deposito 1: mq 87,25 x €/mq 650,00 x 1,00* = 56.712,50 €

Deposito 2: mq 83,64 x €/mq 650,00 x 1,00* = 54.366,00 €

Terrazzo int.: mq 4,54 x €/mq 650,00 x 0,30* = 885,00 €

Terrazzo (sub. 533) mq 11,85 x €/mq 650,00 x 0,30* = 2.310,75 €

Terrazzo coperto: mq 4,06 x €/mq 650,00 x 0,35* = 923,65 €

115.197,60 €

115.197,60 €

Totale

210.987,75 €

* coefficienti correttivi

Valore che si arrotonda a **€ 211.000,00** (euro duecentodiecimila/00)

Le spese a carico dell'aggiudicatario sono quantificate in **€ 2.016,00** di cui: € 516,00 per l'oblazione e € 1.500,00 per la pratica edilizia in sanatoria.

LOTTO 2

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

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

Per l'immobile oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- dello stato di degrado delle facciate e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell'accessibilità;
- della disposizione dei vani;
- dell'incidenza dei beni comuni non censibili;
- dal potenziale dell'immobile a seguito di ristrutturazione;

il valore dell'immobile si stima in:

- piano terra (commerciale): € 600,00/mq;
- piano primo (residenziale): € 465,00/mq.

(Valori desunti dal Listino Immobiliare della Provincia di Brescia)



Calcolo superfici

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) deriva dalle misure rilevate in loco e calcolata graficamente con autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per una larghezza massima di 30 cm, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Superfici commerciali e valore

Edificio residenziale/commerciale: quota di proprietà: 99/288

- Particella ...(OMISSIS)... graffiata alla particella ...(OMISSIS)... sub. ...(OMISSIS)...

Piano Terra

Corte esclusiva: mq 75,00 x €/mq 465,00 x 0,80* = 27.900,00 €

Piano Primo

Appartamento: mq 137,34 x €/mq 465,00 x 1,00* = 63.863,10 €

Balcone: mq 11,92 x €/mq 465,00 x 0,25* = 1.662,84 €

Piano Secondo

Sottotetto: mq 50,32 x €/mq 465,00 x 0,40* = 9.359,62 €

102.785,56 € 102.785,56 €

- Particella ...(OMISSIS)...sub. ...(OMISSIS)...

Piano Terra

Locale commerciale: mq 92,52 x €/mq 600,00 x 1,00* = 55.512,00 €

Piano Interrato

Cantina: mq 27,05 x €/mq 600,00 x 0,80* = 12.984,00 €

68.496,00 € 68.496,00 €

Totale **171.281,56 €**

* coefficienti correttivi

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è pari a 99/288 quindi il valore della stessa risulta:

€ 171.281,56 x 99 / 288 = 58.878,04 € che si arrotonda a **€ 59.000,00** (euro cinquantanovemila/00)

Le spese a carico dell'aggiudicatario sono quantificate in **€ 2.816,00** di cui: € 516,00 per l'oblazione, € 1.500,00 per la pratica edilizia in sanatoria e 800,00 per la variazione catastale.

CONCLUSIONI

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

Civate Camuno, lì 19/03/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Angelo Cretti

