



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1172/2017

G.E. DOTT.SSA GIULIA LA MALFA

(UDIENZA: 29.09.2021)

Promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOC.COOP.

con Avv. Davide Epicoco (pec davide.epicoco@brescia.pecavvocati.it)

con l'intervento di

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

con Avv. Marco Verdi (pec marco.verdi@milano.pecavvocati.it)

e di

LISIMM LEASING IMMOBILIARE S.P.A.

con Avv. Pieralberto Morbi (pec pieralberto.morbi@bbergamo.pecavvocati.it)

contro

con Avv.ti Andrea Cristani (pec andrea.cristani@brescia.pecavvocati.it) e Alessandra Cristani

RELAZIONE**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA**

Premesse:

L'Ill.ma Sig.ra G.E., Dott.sa GIULIA LA MALFA, ha nominato il sottoscritto geom. Luca Delorenzi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 4513 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec luca.delorenzi@geopec.it tel. 0302780783 fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 15.10.2020 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale. In data 18.03.2021 il sottoscritto era costretto a chiedere proroga dei termini per la consegna del proprio elaborato peritale in quanto non accessibili i locali per motivi emergenza Covid-19. In data 07.05.2021 il sottoscritto effettuava il sopralluogo previa autorizzazione degli occupanti dell'immobile.

A seguito di tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sotto estesa

RELAZIONE

Indice generale

§ 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura	3
§ 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”	3
§ 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	3
§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza	3
§ 2.3 – Acquisizione atto di matrimonio	4
§ 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”.....	4
§ 3.1 – Identificazione catastale	4
§ 3.2 – Descrizione dei beni	5
§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica	6
§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni	6
§ 3.5 – Conformità catastale.....	9
§ 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”.....	9
§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	9
§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	9
§ 4.3 – Valore locativo del bene	10
§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”	10
§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati	11
§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	11
§ 5.4 – Spese condominiali.....	12
§ 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”	12
§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa	12
§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	13
§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi	13
§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni	14
§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”.....	14
§ 7.1 – Della vendita in lotti.....	14
§ 7.2 – Della divisibilità dei beni.....	14
§ 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”	14
§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	15

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.) ed a seguito di rilevamento in loco.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA					
LOTTO 1/1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'	
APPARTAMENTO A PIANO PRIMO CON POSTO AUTO COPERTO A PIANO TERRA, UBICATO A PALAZZOLO SULL'OGGIO (BS) IN VIA FABBRI N. 44	APPARTAMENTO CON PERTINENZE	193,00	1.500,00	289.500,00	
	POSTO AUTO COPERTO	18,00	800,00	14.400,00	
	SOMMANO			303.900,00	
	DECURTAZIONI				
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc)		A CORPO	0,00	
	Immobile soggetto a contratto di locazione		A CORPO	0,00	
	stato particolare di conservazione		A CORPO	0,00	
	spese condominiali insolute		A CORPO	0,00	
	Spese per aggiornamenti mappe catastali (Prg. 3.5)		A CORPO	0,00	
	oneri per regolarizzazione abusi		A CORPO	0,00	
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI			303.900,00	
	manca di garanzie postume (Prg. 8.1)		10%	30.390,00	
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			273.000,00	

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”

2.1 – Verifica completezza documentazione 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”

Il sottoscritto, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dal Procedente la certificazione di rito di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

2.2 – Acquisizione titolo di provenienza

“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)."

Il sottoscritto ha provveduto a verificare il titolo di provenienza con i quali gli esecutati sono divenuti pieni proprietari per le quote di spettanza degli immobili oggetto del rapporto di valutazione, ovvero:

- ➔ Con atto di compravendita del notaio ██████████ rep. n. 46879 racc. 9239 del 02.04.1992, trascritto a Brescia il 10.04.1992 ai nn. 11925/8187; (*allegato n. 01*)
- ➔ Con atto di compravendita del notaio ██████████ rep. n. 13845 racc. 6193 del 30.12.2004, trascritto a Brescia il 05.01.2005 ai nn. 763/476; (*allegato n. 02*)
- ➔ Con atto di compravendita del notaio ██████████ rep. n. 15008 racc. 6910 del 28.09.2005, trascritto a Brescia il 05.10.2005 ai nn. 57534/35423; (*allegato n. 03*)

2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

"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."

L'esecutata, persona giuridica, ha acquistato i beni *de quibus*, per l'intera proprietà, come rilevabile dagli atti di provenienza e con i dati rilevabili dalla visura camerale. (*allegato n. 04*)

3 – Risposta al punto "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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."

3.1 – Identificazione catastale

Piena proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato condominiale, composto da appartamento ad uso di civile abitazione posta a piano secondo e composto da due ampi vani soggiorno e pranzo-cucina dotati di ampia terrazza, due bagni, atrio, due ripostigli, due camere di cui una dotata di cabina armadio e balcone, con annessa lavanderia, autorimessa al piano terra e quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, sito in Via Fabbri n. 44 in comune di Palazzolo Sull'Oglio (Bs), individuato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/13, come segue:

p.lla 60 sub. 29 graffato alle p.lle 64 sub. 4 e 187 sub. 512 via Fabbri n. 40/44 p. 2 cl. 5 cat. A/2 vani 8,50 S.C. mq 193,00 rendita € 1.316,97

p.lla 60 sub. 9 via Fabbri n. 44 p. T cl. 2 cat. C/6 mq 12,00 S.C. mq 18,00 rendita € 32,85

Parti comuni: E' espressamente compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni

dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C.

Coerenze: per l'appartamento a nord ed est su corte interna comune, sud altro fabbricato e strada via Fabbri e a ovest strada comunale via Fabbri; per l'autorimessa a nord corsello di manovra comune, est altra proprietà così come a sud e ovest.

Per una migliore visualizzazione della collocazione e della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- Visura catastale aggiornata (*allegato n. 05 e 06*);
- planimetrie catastali (*allegati nn. 07 e 08*)

3.2 – Descrizione dei beni

L'unità immobiliare in esame è collocata in un fabbricato a condominiale composto da dieci unità abitative distribuite su tre livelli, situato nella zona nord del centro abitato del comune di Palazzolo Sull'Oglio. Il Comune è equidistante dai capoluoghi di Bergamo e Brescia, attraversato dal fiume Oglio.

Il fabbricato Si trova in Via Fabbri con accesso pedonale direttamente dalla via principale, quello carraio invece si trova su un tratto di strada che si dirama dalla via Fabbri. L'accesso pedonale avviene tramite due vani scale affaccianti sulla via pubblica, e quello carraio tramite area asfaltata comune.

La corte comune interna riguarda gli spazi di manovra che collega le autorimesse alla via pubblica. Le pavimentazioni risultano in calcestruzzo per gli spazi di manovra alle autorimesse. I vani scala invece sono caratterizzati da portoncino d'ingresso in alluminio e vetro, con scale rivestite in lastre di pietra naturale e parapetto in ferro; la proprietà condominiale risulta completamente delimitata dalla strada comunale e dagli altri fabbricati che compongono il quartiere.

La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, fognatura, parcheggi, zone verdi comuni, ecc.).

Le unità in esame fanno parte di un caseggiato condominiale di antica formazione composto da dieci alloggi distribuite su tre piani.

Strutturalmente l'edificio si presenta solido, ben dimensionato e, a un esame visivo, privo di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso (es. facciate, tetti, ecc.) si presentano in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente buono stato, murature intonacate e tinteggiate con ornamenti in mattoni faccia a vista, gronda del tetto in legno, scala comune con pavimentazione in lastre di pietra naturale e parapetto in ferro, serramento portineria in alluminio e vetro. Il fabbricato risulta dotato di due vani scale di accesso.

L'unità abitativa si trova a piano secondo e si può accedere tramite il vano scala collocato a sud e anche da quello a nord. L'abitazione si distribuisce con una forma ad "L" su gran parte del piano secondo, la zona a est affacciante su via Fabbri troviamo i locali giorno, cioè cucina, pranzo con ampia

terrazza e a lato ad una quota diversa il soggiorno dotato di bagno, ripostiglio con sovrastante piccolo sopralco; i locali notte invece sono collocati più interni e si rilevano due camere di cui una dotata di bagno, cabina armadio e balcone, l'altra affacciante su cavedio interno, disimpegno, ripostiglio e lavanderia. Al piano terra si trova l'autorimessa priva delle delimitazioni murarie.

Le finiture, di particolare pregio, risultano rinnovate a seguito della recente ristrutturazione edilizia e sono riassumibili come segue: pareti intonacate al civile e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti interni in ceramica e legno; sanitari in ceramica bianca con rubinetteria cromata; porte interne in legno; finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo dotate di ante d'oscuro, ingressi con portoncino blindato, soffitti in legno a vista e parte coperti con cartongesso. Gli impianti tecnologici risultano da un esame a vista funzionanti ed in buono stato.

Le finiture del locale autorimessa: pareti tinteggiate, pavimento in cemento liscio, serramenti con cancellate aventi apertura automatizzata.

Dati stereometrici:

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente, le superfici lorde e poi ragguagliate dell'appartamento e degli accessori risultano le seguenti:

- Abitazione	mq 175,10	coeff. 1,00	mq 175,10
- Balcone	mq 12,30	coeff. 0,35	mq 4,30
- Terrazza	mq 35,40	coeff. 0,40	<u>mq 14,10</u>
		SOMMANO	mq 193,50
- Posto auto coperto	mq 18,00		

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (allegato n. 09)

3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

“2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.”

Le aree scoperte da alienare attualmente sono “aree urbane” che costituiscono pertinenza di immobile regolarmente accatastato e censito al Catasto Fabbricati ed hanno una consistenza complessivamente di molto inferiore a mq 5.000, pertanto non si è ritenuto necessario procedere al reperimento del C.D.U.

3.4 – Identificazione pregressa dei beni

“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

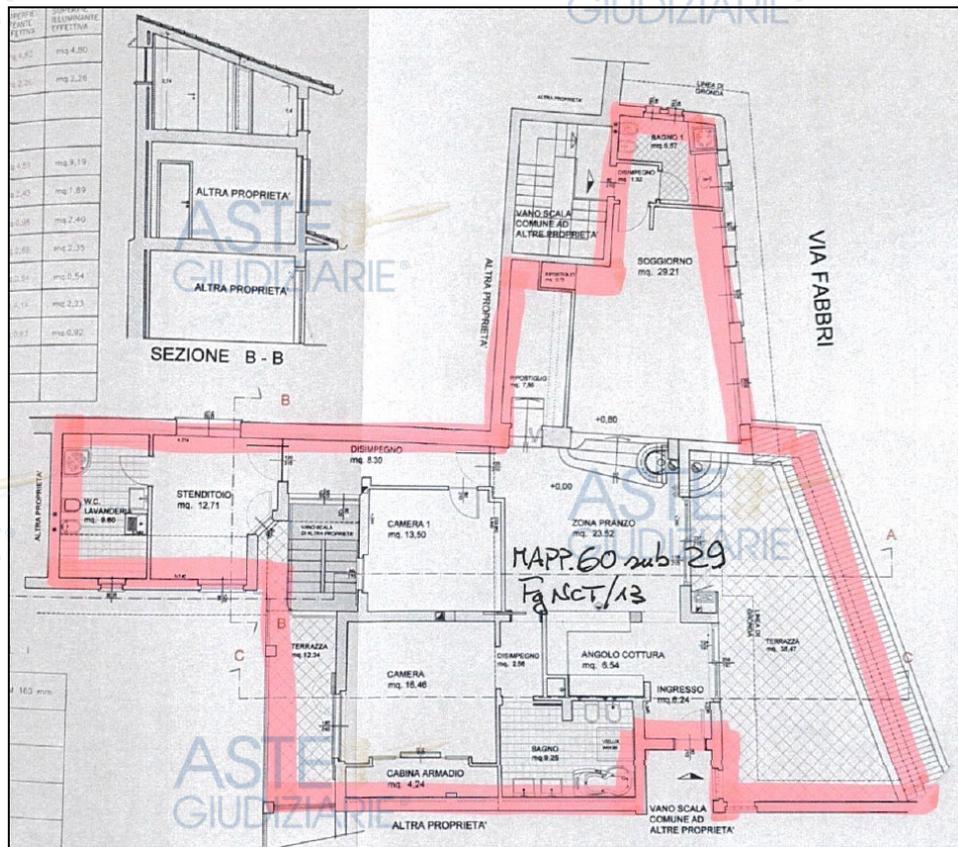
ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta 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 presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”

L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento è corretta con riferimento all'attuale individuazione del bene, variata però rispetto a quella contenuta negli atti di provenienza. Infatti con atto del 1992 (*allegato n. 01*) la ditta esecutata acquistava la parte di piano primo identificata con scheda 1293/1978 (identificata porzione verde), con il primo atto del 2005 (allegato n. 02) acquistava la parte di piano primo identificata al foglio NCT/13 mapp. 60 sub. 24 (identificata porzione gialla) e successivamente sempre nel 2005 (allegato n. 03) acquistava la parte di piano primo identificata al foglio NCT/13 mapp. 60 sub. 23 – mapp. 64 sub. 3 (identificata porzione azzurra):



Disegno estratto dall'ultima pratica autorizzativa depositata in comune a Palazzolo sull'Oglio

A seguito delle variazioni catastali ottenute per opere di fusione e cambio di destinazione dei locali, piano primo risulta un unico appartamento identificato al foglio NCT/13 mapp. 60 sub. 29 graffato al mapp. 64 sub. 4 e mapp. 187 sub. 512 (identificata porzione rosa):



Disegno estratto dall'ultima pratica autorizzativa depositata in comune a Palazzolo sull'Oglio

3.5 – Conformità catastale

La situazione rappresentata dalle visure catastali è conforme allo stato di fatto sia per l'abitazione che per l'autorimessa.

4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”

4.1 – Occupazione e godimento del bene

“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 certo anteriore alla trascrizione dell'immobile. 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 scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”

Al momento della presente stima gli immobili risultano occupati da persone autorizzate dalla ditta proprietaria, in particolare dai titolari della ditta esecutata.

4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

“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.

Non si sono rilevati contratti di affitto.

4.3 – Valore locativo del bene

“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 155 quater 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.”

Come specificato nel paragrafo 4.1 al punto 1), gli immobili risultano occupati dai titolari della ditta esecutata, quindi senza previsione di corrispettivo per l'occupazione dei locali.

Per rispondere alla richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto quindi, oltre che in base alla propria conoscenza diretta del mercato della zona, ha provveduto a sentire operatori del settore del luogo, ha effettuato opportuna ricerca attraverso i canali ordinari del marketing (es. siti web specializzati) e ha verificato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui sono ricompresi gli immobili.

Ne è emerso che, all'attualità, nella zona, per tipologie simili a quella in esame, l'importo mensile per l'affitto, in base alla superficie netta delle unità (complessivamente circa mq 157,00 oltre a balcone di mq 12,00 e terrazza di mq 35,00 di superficie utile), varia per immobili in normale stato d'uso da €/mq 4,5 ad €/mq 6,00, per le abitazioni con accessori, e per le autorimesse da €/mq 2,00 ad €/mq 2,90.

A giudizio dello scrivente, nel caso in esame e nello stato in cui si è rilevato l'immobile, si può applicare un valore inferiore rispetto al mercato per immobili in normale stato d'uso, per tutta la proprietà comprensiva di abitazione, accessori e autorimessa, pari a €/mq 4,00, in considerazione delle caratteristiche oggettive del bene di riferimento.

Pertanto si ottengono i seguenti importi:

Canone d'affitto mensile:	€ 700,00
Canone annuo:	€ 8.400,00

5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”

“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipo-catastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,

sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

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

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 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.”

5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale. Risulta in zona Centro Storico secondo il Piano Governo del Territorio.

5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dalla “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998” prodotta dal Procedente in data 28.01.2021 opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, **con aggiornamento della repertoriazione al 23.06.2021**, non si sono reperite altre scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'Esecutato e/o gravanti gli immobili in esame oltre a quelle già in atti.

5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

“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.”

La proprietà è parte di un fabbricato condominiale composto da cinque unità abitative oltre pertinenze e risulta in essere un regolamento condominiale che fissa i rapporti di diritto e di fatto riguardanti la proprietà divisa ed indivisa del Condominio “Fabbri”.

5.4 – Spese condominiali

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

In merito al presente quesito il sottoscritto non è riuscito a rintracciare l'amministratore di condominio in quanto, dalle informazioni ricevute dagli occupanti dell'unità abitativa, il condominio si gestisce in autonomia. Uniche spese riguardano la normale amministrazione tra gli appartamenti riguardanti le spese dei consumi e mantenimento delle parti comuni. Si evidenzia però che risulta iscritta una ipoteca giudiziale a favore del Condominio Fabbri e contro la ditta eseguita.

6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”

6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

“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.”

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare quanto segue.

Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità oggetto della presente valutazione, è stato edificato anteriormente al Settembre del 1967 e che successivamente risulta ristrutturato a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia per trasformazione urbanistico – Edilizia prot. 2744/6046 del 21.04.1989, e successiva variante prot. n. 4103 del 09.04.1990; (*allegati nn. 10 e 11*)
- Denuncia d’Inizio Attività n. 149/2005 prot. 8923 del 18.04.2005, fusione di tre unità a piano primo, e successiva variante prot. 30846 del 05.12.2006 (*allegati nn. 12 e 13*)

Non risulta rilasciata l’agibilità.

6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

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

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

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

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie succitate, per quanto possibile accertare, non si sono rilevati abusi e/o difformità.

6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

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

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l’esperto dovrà: verificare l’esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”

Niente da indicare.

6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni

“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.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.

7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”

7.1 – Della vendita in 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.”

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un unico lotto, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1.

7.2 – Della divisibilità dei beni

“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

Gli immobili sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono alla ditta esecutata, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

8 – Risposta al punto “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 quadrato 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.

8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto

significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 1/2020) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.500,00;
- comparazione con immobili simili e rilevati nella stessa zona oggetti di compravendite negli ultimi 24 mesi;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di €/mq 1.500,00, dato che verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni di eventuali decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

b) Decurtazioni

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito in particolare, non si rilevano decurtazioni.

c) Stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene

(rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10% e opportunamente arrotondato**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA					
LOTTO 1/1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'	
APPARTAMENTO A PIANO PRIMO CON POSTO AUTO COPERTO A PIANO TERRA, UBICATO A PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) IN VIA FABBRI N. 44	APPARTAMENTO CON PERTINENZE	193,00	1.500,00	289.500,00	
	POSTO AUTO COPERTO	18,00	800,00	14.400,00	
	SOMMANO			303.900,00	
	DECURTAZIONI				
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc)			A CORPO	0,00
	Immobile soggetto a contratto di locazione			A CORPO	0,00
	stato particolare di conservazione			A CORPO	0,00
	spese condominiali insolute			A CORPO	0,00
	Spese per aggiornamenti mappe catastali (Prg. 3.5)			A CORPO	0,00
	oneri per regolarizzazione abusi			A CORPO	0,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI				303.900,00
	mancanza di garanzie postume (Prg. 8.1)			10%	30.390,00
PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)				273.000,00	

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 08.07.2021

ELENCO ALLEGATI:

1 – Atto provenienza

2 – Atto provenienza

3 – Atto provenienza

4 – visura camerale

5 – visura catastale appartamento

6 – visura catastale posto auto coperto

7 – planimetria appartamento

8 – planimetria posto auto coperto

9 – relazione fotografica

10 – Concessione edilizia 1989

11 – Concessione edilizia in variante 1990

12 – DIA 2005

13 – DIA in variante 2006