

Esecuzione Immobiliare n. 175/2024

Giudice delegato: **Dott.ssa Bruno**

Creditore procedente:

Sig.ra [REDACTED]
residente a [REDACTED] (BS), [REDACTED]
CF [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Cherubini Simona
Pec: simonamariadomenica.cherubini@brescia.pecavvocati.it

Avvocato Foresti Elena
Pec: elenalucreziacarla.foresti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato N° 1:

Sig. [REDACTED]
residente a [REDACTED] Via [REDACTED]
C.F. [REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

INTERVENUTO N° 1:

Unicredit spa
Con sede in Piazza Gae Aulenti n° 3, 20154 Milano

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Tito Zilioli
Pec: avvtitozilioli@ordineavvocativrpec.it
C.so Porta Nuova, 11 - 37122 Verona
Tel. 045 8009181 - Fax 045 8003002
Via N. Castellini 2/A - 25123 Brescia
Tel. 030 293113 - Fax 030 2401954

Custode Giudiziaro

Avv. Pietro Repossì
Tel 030/7001722
mail: info@avvocatorepossì.it
pec: pietro.repossì@brescia.pecavvocati.it

Dott. Ing. Luisa Massenti
Via XX Settembre n° 21 - Rezzato (BS)
CF MSS LSU 73H69 B157W
Tel 030/2791070 - 3385656252
Fax 030/2791070
Mail: lu.massenti@gmail.com
Pec: luisa.massenti@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 3295



Date

Nomina dell'esperto: 24/07/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 30/07/2024

Udienza indicata in sede di Giuramento: 27/11/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 15/10/2024



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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”**

La documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è 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).”**

Il debitore è identificato nel Sig. ██████████ residente a ██████████ (BS), Via ██████████ n. ██████████, c.f. ██████████, che risulta proprietario del compendio immobiliare sito nel Comune di Concesio (BS) oggetto di esecuzione per la quota del 100% di piena proprietà catastalmente così identificato: Sez. NCT Fg 6 particella 147 sub 1.

Il bene, come si evince dalla relazione notarile agli atti, è pervenuto all'executato in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 27/06/2014 n. 2520/1560 di rep. Notaio ██████████ per la quota di 50% di proprietà ed in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 04/04/2018 n. 5504/3287 di rep. Notaio ██████████ per la rimanente quota di 50%.

Si allega alla presente copia dei due atti notarili sopra citati (vedasi allegato n° 1 e n° 2).

- 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.”**

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'executato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Concesio (BS), da cui si evince che, con provvedimento del Tribunale di Brescia n. 1█████████ / 2018 in data ██████████, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di BRESCIA n. R.G. ██████████ / 2021 in data ██████████ è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (vedasi allegato n° 3).

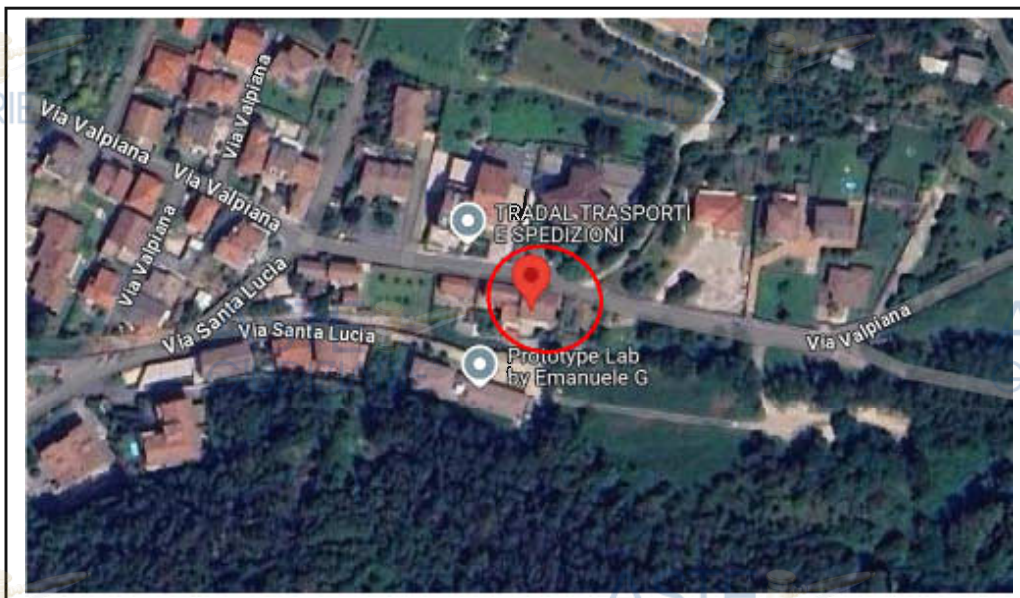
Identificazione e descrizione dei beni

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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."*

Il bene oggetto di perizia in capo all'esecutato per la **quota del 100%** è ubicato nel Comune di Concesio (BS) ed è catastalmente così identificato:

Sez. NCT Fg 6 particella 147 sub. 1, Cat. A/2, cl. 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 124 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, Rendita € 325,37: trattasi di appartamento al piano terra (rialzato) con cantina al piano seminterrato e corti esclusive.

Si allega alla presente copia della visura storica per immobile della particella n° 147 sub. 1 (vedasi allegato n° 4), della relativa planimetria catastale (vedasi allegato n° 5) e dell'estratto mappa catastale scaricato dal Geoportale della provincia di Brescia.



Fotografia aerea riprendente il compendio immobiliare tratta da Google maps

Confini:

I confini del mappale 147 **in corpo unico** desunti dalla mappa di C.T. risultano

A nord: via Valpiana.;

A Est: proprietà di terzi;

A Sud: Torrente Valpiana.

A Ovest: proprietà di terzi.

3)Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a-d 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.”

Nella procedura esecutiva non ci sono beni che necessitino del rilascio del CDU.

Identificazione progressa 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.

Relativamente al bene catastalmente identificato: Sez. NCT Fg 6 particella 147 sub 1, la scrivente relaziona che costituisce un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra (rialzato attualmente utilizzato dall'esecutato) con cantina pertinenziale al piano seminterrato e due corti esclusive, oltre a corte comune con proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva.

Dall'analisi delle planimetrie e dai documenti catastali,

La scrivente conferma che l'immobile oggetto di perizia è intestato in ragione della **quota del 100%** all'esecutato ed è costituito da:

piano terra (rialzato): da piccola corte esclusiva (indivisa con la corte comune anche a terzi, sub. 2) in parte piastrellata e con marciapiede in battuto di cemento ed in parte tenuta a prato, si accede all'appartamento composto da sala, cucina abitabile, disimpegno, lavanderia, due camere da letto ed un bagno.

Da piccola scala esterna esclusiva accessibile dalla portafinestra della cucina, è raggiungibile la corte comune a terzi (unità del piano primo – sub. 2) da cui si può accedere ai due locali ubicati al piano seminterrato: il primo rappresenta la cantina di proprietà di terzi (pertinenziale al sub. 2) ed il secondo, con unico accesso tramite la prima cantina di terzi, che rappresenta la cantina pertinenziale dell'unità oggetto di esecuzione immobiliare.

E' altresì oggetto di perizia la corte esclusiva tenuta a verde /orto attualmente indivisa con la corte esclusiva di proprietà di terzi (pertinenziale all'unità del piano primo estranea al contenzioso sub. 2). Anche in questo caso, l'accesso alla corte esclusiva oggetto di perizia avviene esclusivamente attraverso la corte esclusiva di proprietà di terzi. Si segnala la presenza di costruzioni abusive (tettoie /baracche/casetta in legno) nella corte esclusiva.

Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario nominato e dell'esecutato

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla particella 147 sub. 1 risulta **corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale.**

L'unità abitativa, facente parte di un fabbricato residenziale a due piani fuori terra oltre ad uno seminterrato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967, si presenta in uno stato manutentivo coerente con l'ultima ristrutturazione eseguita nell'anno 2014.

I pavimenti di tutto l'appartamento sono in ceramica (effetto parquet); il bagno ha le pareti parzialmente rivestite a mosaico.

Non è presente impianto di aria condizionata e non è presente impianto di allarme.

I locali hanno pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, apparentemente di recente realizzazione.

In sala è presente una stufa a legna con cui attualmente viene scaldato l'appartamento.

Il bagno è dotato di finestra apribile.

La caldaia è ubicata in un locale del piano seminterrato di proprietà di terzi (appartamento del piano primo sub. 2 estraneo al contenzioso). Durante il sopralluogo, l'esecutato ha riferito che la caldaia non è più funzionante. Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di caloriferi in ferro.

Il futuro acquirente, quindi, dovrà provvedere a spostare la caldaia dall'attuale posizione e a verificarne il funzionamento; ove non fosse riparabile dovrà provvedere alla sostituzione della stessa.

I serramenti sono in PVC, così come le tapparelle avvolgibili.

La porta di ingresso è blindata; le porte interne sono riferibili all'epoca della ristrutturazione.

Dall'analisi delle pratiche edilizie si è constatato che è stato realizzato un cappotto isolante nel 2014 ed è stato rifatto interamente il manto di copertura dell'edificio.

Per una visione dello stato manutentivo del bene si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

La corte esterna comune a terzi, accessibile da un cancello carraio, è in parte piastrellata/in parte con porfido ed in parte con pavimentazione in battuto di cemento.

Nella corte comune è presente un piccolo barbecue in muratura ed è presente una scala che conduce al piano seminterrato dove ci sono i due locali cantina pertinenziali delle abitazioni soprastanti accessibili da porta in ferro e vetro. La cantina dell'esecutato ha l'unico accesso attraverso la cantina di proprietà di terzi (appartamento del piano primo- sub 2 estraneo al contenzioso) ed è dotata di piccola finestra apribile. Le finiture del locale cantina pertinenziale del sub. 1 sono con pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al grezzo.

Dalla corte comune si accede alla corte esclusiva tenuta ad orto che catastalmente risulta suddivisa in due proprietà, una pertinenziale del sub. 1 ed una associata al sub. 2, di proprietà di terzi. La corte pertinenziale all'unità oggetto di esecuzione è quella ubicata ad est. Attualmente non c'è una divisione fisica delle due corti e l'area è tenuta ad orto. Si è

rilevata la presenza di baracche/tettoie in legno e di una casetta in legno per attrezzi che risultano abusive ed andranno demolite.

La scrivente ipotizza un costo per la demolizione e lo smaltimento delle sole costruzioni abusive sul terreno pertinenziale all'unità oggetto di perizia pari a circa € 1.500,00.



Fotografia aerea riprendente le costruzioni accessorie abusive tratta da Google maps

- 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 scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di 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."*

L'unità immobiliare oggetto di perizia è utilizzata personalmente dall'esecutato.

- 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.

E' parere della scrivente, viste le attuali condizioni del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e la sua ubicazione, che si possa identificare il seguente canone di locazione: particella 147 sub 1: €/mese 450,00.

- 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 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."

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria aggiornata alla data del 13/05/2024), integrata dalla scrivente con ispezione ipotecaria

alla data del 02/10/2024, si sono riscontrate le seguenti formalità che gravano sul bene oggetto di esecuzione:

- a- ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2014 - Registro Particolare 3545 Registro Generale 21016 Pubblico ufficiale Ariasi Nicola Repertorio 2521/1561 del 27/06/2014 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, Immobili siti in Concesio (BS);
- b- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2024 - Registro Particolare 15825 Registro Generale 22579 Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario UNEP Repertorio 458 del 26/04/2024 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento Immobili siti in Concesio (BS).

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 02/10/2024, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 02/10/2024 (vedasi allegato n° 7) e la copia dell'iscrizione ipotecaria relativa al mutuo bancario (vedasi allegato n°8); la nota di trascrizione del verbale di pignoramento, invece, non viene allegata in quanto è già agli atti.

In data 03/10/2024, è intervenuta nella presente procedura esecutiva Banca Unicredit spa, in virtù dell'iscrizione ipotecaria di cui al punto a).

c) 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."

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione non è parte di un condominio.

In merito ai vincoli urbanistici, la scrivente ha avuto un confronto con il tecnico preposto del Comune di Concesio (BS) ed ha appreso che il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è soggetto a:

- Vincolo paesaggistico ambientale;
- Vincolo del reticolo idrico minore (variato nel 2023).

Si rileva, infatti, che l'immobile è stato edificato a confine del Torrente Valpiana.

d) 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.”

Non esistendo condominio per il fabbricato in esame, non è possibile rispondere a questa parte del quesito.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:

verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo

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.”

La scrivente, in data 05/09/2024, ha presentato la richiesta generale di accesso ad atti presso il Comune di Concesio (vedasi allegato n° 9).

Il perito, di seguito, relaziona quindi le risultanze in merito all'accesso ad atti eseguito per l'analisi delle pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Concesio (BS) in relazione alla costruzione del compendio ubicato sulla particella 147 che si riepilogano di seguito:

- Concessione originaria per costruzione fabbricato: tale pratica non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico. Non è dato sapere se fosse stata rilasciata l'abitabilità al tempo della prima costruzione e se fosse stato depositato il collaudo statico.

- Licenza Edilizia datata 07/08/1972 n° 2072 di prot. e 559 R.C (vedasi allegato n° 10) avente per oggetto l'ampiamiento del fabbricato originario;
- Pratica Edilizia n° 29/2014 PDC, n° 10478 di prot. del 22/04/2014 – Permesso di Costruire in Sanatoria per opere difformi da quanto autorizzato con Concessione Edilizia N. 559/1972 Prot. 2072. In tale pratica viene specificato dal progettista che l'immobile nel PGT ricade in Ambito/Zona: SISTEMA RESIDENZIALE - AMBITI TERR CON DEST PREV RESID CON TIP EDIL A BLOCCO ISOLATO. Il progettista specifica, inoltre, che: *“N.B. Il volume in eccesso a piano primo riduce la distanza dal vicino torrente a 4,10 m, distanza superiore ai 4 m minimi previsti dalle vigenti normative.”* (vedasi allegato n° 11). A tal proposito la scrivente segnala che nel 2023 le normative relative al vincolo di reticolo idrico minore impongono una nuova distanza minima di 10 m.
- Pratica Edilizia n° 103/2014 PDC, del 27/11/2014 avente per oggetto la ristrutturazione del fabbricato con una diversa distribuzione interna dell'abitazione del piano terra (sub. 1 oggetto di perizia), il rifacimento degli impianti dell'unità al piano terra (sub. 1 oggetto di perizia), rifacimento del manto di copertura (comune ai sub. 1 e sub. 2) con realizzazione di linea vita, creazione di cappotto esterno (vedasi allegato n° 12);

Dall'esame della documentazione depositata in Comune, non risulta essere stata richiesta/rilasciata abitabilità per il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di perizia; non risulta depositato collaudo statico o, comunque, non è stato reperito in Comune ad esclusione di quello relativo alla porzione di solaio realizzato con la pratica edilizia del 1972. Non è dato sapere se sia stato presentato un collaudo statico contestualmente alla Licenza Edilizia relativa alla costruzione originale del fabbricato in quanto non è stata reperita dall'Ufficio Tecnico.

Si rileva che nemmeno con la pratica edilizia del 1972 era stata richiesta l'abitabilità/agibilità del fabbricato.

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.

- 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."*

Dal confronto tra quanto rilevato in loco, l'analisi delle pratiche edilizie reperite in Comune e l'analisi delle planimetrie catastali, **non si rilevano difformità catastali e urbanistiche, ad eccezione della mancanza del rilascio dell'agibilità dell'unità abitativa.**

La scrivente, stante la pratica di agibilità da predisporre, compreso il certificato di idoneità statica (sostitutivo del mancante collaudo statico), compresa l'acquisizione dei certificati di conformità degli impianti elettrico ed idraulico e dell'APE, non reperiti presso il Comune di Concesio, non avendo reperito documentazione che attesti il collegamento del fabbricato alla pubblica fognatura, ipotizza un costo complessivo da

sostenere per il futuro acquirente dell'unità immobiliare dell'esecutato pari a circa € 6.000,00.

- 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. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.**

Come anticipato in precedenza, il bene oggetto di perizia non necessita di CDU.

- 5) si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale”**

La scrivente non ha reperito in Comune copia della dichiarazione di fine lavori per la ristrutturazione eseguita ai sensi della pratica edilizia del 2014.

Non è stata presentata richiesta di agibilità.

- 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.**

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile in un

LOTTO UNICO:

compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Serle, NCT: **Fg 6 particella 147 sub I** piano terra (rialzato), seminterrato, corti esclusive.

Si ricorda che per accedere al locale cantina ed alla corte esclusiva, attualmente tenuta ad orto, è necessario passare da proprietà di terzi (unità immobiliare del piano primo).

- 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 congruaggi 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."*

Il bene oggetto di stima è stato pignorato da parte della procedente **in ragione del 100% di quota di proprietà dell'esecutato.**

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

L'immobile pignorato ha un'unica natura: immobile residenziale con cantina pertinenziale, due aree esterne pertinenziali, oltre a parti comuni a terzi.

- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto 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 numero 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).*

Il compendio oggetto di procedura esecutiva è sprovvisto di autorimesse/posti auto pertinenziali.

Da sopralluogo eseguito, si è rilevata la presenza di una corte interna comune a terzi, avente una superficie di circa 120 mq, accessibile da cancello carraio. E' presumibile

che gli attuali proprietari (sub. 1 (esecutato) e sub. 2 (estraneo alla procedura esecutiva)) utilizzino la corte comune per parcheggiare le proprie auto, ma non sono stati reperiti documenti che ne attestino la ripartizione e le regole di utilizzo.

- 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.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

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 vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

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

La scrivente ha redatto la seguente stima del compendio immobiliare analizzando il mercato immobiliare della zona, tramite l'analisi degli annunci immobiliari, sulla base della propria esperienza professionale, consultando i valori, puramente indicativi, forniti dai Listini in commercio (Listino Pro Brixia, OMI e Borsino Immobiliare – vedasi allegato n° 13), tenendo conto di numerosi aspetti che hanno una influenza sul valore del compendio immobiliare in oggetto (fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, della tipologia dell'immobile, dello stato manutentivo, della vetustà, dell'accessibilità e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare).

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità (positiva o negativa a seconda dei casi) dei beni in oggetto.

Nei paragrafi precedenti, la scrivente ha ipotizzato un costo da sostenere da parte del futuro acquirente pari a € 6.000,00 per l'ottenimento dell'agibilità ed un costo di

demolizione e smaltimento delle strutture abusive presenti nella corte esclusiva del sub. 1 pari a € 1.500,00.

LOTTO UNICO:

Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi –
valore complessivo del compendio immobiliare:

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

Compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Concesio (BS), NCT:

Fig 6 particella 147 sub 1:

- Abitazione piano terra (rialzato): circa 110 mq
- Cantina piano seminterrato: circa 22 mq x 35% (stante il fatto che per accedere bisogna passare per la cantina pertinenziale del sub. 2 di proprietà di terzi estranei al contenzioso) = circa 7,70 mq
- Corte esclusiva tenuta ad orto (desunta dalla planimetria catastale in quanto attualmente è indivisa con la corte esclusiva pertinenziale del sub. 2 di proprietà di terzi estranei al contenzioso): 130 mq circa = $97 \text{ mq} \times 10\% + 33 \text{ mq} \times 5\% =$ circa 11,35 mq
- Corte esclusiva identificante l'area di accesso dell'unità immobiliare: circa 13 mq x 10 % = circa 1,30 mq

Per un totale approssimabile a 130 mq.

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 1.450,00, da cui si deduce un importo pari a € 188.500,00, a cui va detratto il costo ipotizzato per l'ottenimento dell'agibilità stimato cautelativamente in € 6.000,00 ed il costo di demolizione e smaltimento costruzioni abusive presenti nel solo sub. 1 pari a € 1.500,00. Il valore di stima della scrivente tiene conto intrinsecamente del valore della quota di spettanza delle proprietà comuni a terzi.

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO approssimabile ad € 180.000,00 (diconsi euro centottantamila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO 1 per la quota del 100% di proprietà dell'esecutato, viene ottenuto riducendo il valore di libero mercato quantificandolo quindi € 150.000,00 (diconsi euro centocinquantamila/00).

Rezzato (BS), 15/10/2024

In fede.



Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: atto Notaio [REDACTED];
- Allegato 2: Atto Notaio [REDACTED];
- Allegato 3: estratto matrimonio;
- Allegato 4: visura catastale storica;
- Allegato 5: planimetria catastale;
- Allegato 6: estratto mappa dal Geoportale;
- Allegato 7: elenco sintetico delle formalità;
- Allegato 8: nota ipotecaria;
- Allegato n° 9: istanza accesso ad atti Comune di Concesio;
- Allegato n° 10: documentazione pratica edilizia 1972;
- Allegato n° 11: documentazione pratica edilizia sanatoria - Aprile 2014;
- Allegato n° 12: documentazione pratica edilizia - Novembre 2014;
- Allegato n° 13: estratto Listino Pro Brixia, Borsino Immobiliare, estratto valore OMI.