

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE 1009/2018

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

CONSULENZA TECNICA BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI PALAZZOLO
SULL'OGLIO E BRESCIA DI PROPRIETA' DI:

- OMISSIS

Con Ordinanza di Nomina del 18.03.2019 e Verbale di Accettazione di Incarico e giuramento del 26.03.2019 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Arch. Dott. Ing. Giorgio Astori con studio in Brescia via Piero Calamandrei n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 748 ed all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1171, Consulente Tecnico ponendo i seguenti quesiti:

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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine 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 vi sia idonea planimetria del bene: indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure 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 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.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 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.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, 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 c.p.c. 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.

- 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 rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

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 di relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.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.
- 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., 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.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto 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

- 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 D.P.R. 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 praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att. c.p.c.;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c..

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

QUESITO

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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

RISPOSTA

- A 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.
A 2) Il caso non ricorre
A 3) Non necessario

QUESITO

- 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine 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 vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Previo accesso ai luoghi in presenza del Sig. OMISSIS e relative verifiche in loco e dei documenti catastali i beni pignorati sono individuati come di seguito.

B 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobili di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà:

1

1.1 – Appartamento: Comune di Palazzolo sull'Oglio - via Giacomo Matteotti piano T-1-

2-3-4; Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 156 sub 9 Cat. A/2 Classe 2

Consistenza 4 vani Sup. Cat. 104 mq Rendita € 371,85

1. 2 – Autorimessa: Comune di Palazzolo sull'Oglio - via Sarioletto piano S2; Catasto

Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 124 sub 185 Cat. C/6 Classe 3 Consistenza

14 mq Sup. Cat. 16 mq Rendita € 44,83

Oltre a quota indivisa di 13,10/1000 di 60,97/1000 di proprietà dei beni comuni non censibili al solo fabbricato "A" di cui fa parte solo l'autorimessa mapp. 124 sub 185.

(All. 1 – Estratto mappa) (All. 2 - Visure catastali) (All. 3 – Elenco subalterni – Elaborato Planimetrico - Planimetrie catastali)

2

2.1 - Autorimessa: Comune di Brescia – via Giuseppe Camillo Martinengo Cesaresco n.

9/A piano S1 - Catasto Fabbricati - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 25 Zona Cens. 2 Categoria C/6 Classe 7 Consistenza 53 mq Sup. Catastale Totale 53 mq Rendita € 281,93

2.2 - Deposito: Comune di Brescia – via Giuseppe Camillo Martinengo Cesaresco n. 9 piano S1 - Catasto Fabbricati - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 12 Zona

Cens. 2 Categoria C/2 Classe 7 Consistenza 53 mq Sup. Catastale Totale 71mq Rendita € 175,18

Oltre quote di comproprietà condominiali pari a 20,621/1000 dei beni comuni non censibili: fg. 15/MOM mapp. 2602 sub 13-14-15-24; mapp. 2602 sub 26 area urbana di mq 125.

(All. 4 – Estratto mappa) (All. 5 - Visure catastali) (All. 6 - Planimetrie catastali)

B 2 – Il caso non ricorre**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****1 – Immobili in Comune di Palazzolo sull'Oglio – Via Giacomo Matteotti – Via Sarioletto****1.1 – Appartamento Fg. 17 mapp. 156 sub. 9.**

Appartamento facente parte di una palazzina di 3 pini più sottotetto, appendice di un complesso immobiliare per il quale è stato effettuato un recupero negli anni '90.

Ubicato a piano terzo è costituito da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera. Mediante scala interna, in prossimità dell'ingresso, si accede al sottotetto costituito da un bagno e due camere. Finiture: pavimenti in gres porcellanato, muri intonacati e tinteggiati, soffitto con travetti in legno a vista, porte interne in legno, serramenti in legno con vetrocamera e persiane esterne (solo a piano terzo); bagni con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. I due bagni sono dotati di lavabo, wc, bidet della Ideal Standard serie Tesi e vasca; quello a piano terra anche di spazio e attacchi per lavatrice. L'impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda è autonomo e costituito da caldaia murale interna a gas e terminali in radiatori in alluminio. L'impianto elettrico è recente con tasti e placche nere. La scala interna è rivestita in marmo Botticino.

La palazzina è dotata di ascensore.

1.2 – Autorimessa Fg. 17 mapp. 124 sub 185.

Autorimessa ubicata a secondo piano interrato con accesso da corsello comune, dotata di basculante.

2 - Immobili in Brescia via Martinengo Cesaresco n. 9/A**2.1 – Autorimessa piano S1 - Sezione MOM fg. 15 particella 2602 sub 25**

Grande autorimessa ubicata a piano interrato in grado di ospitare 4 vetture, con accesso da rampa condominiale e corsia comune. Pareti intonacate e tinteggiate ma con lesena e parte terminale interessata da vistose tracce di perdite di tubazione fognaria. Pavimento in cemento.

2. 2 - Deposito piano S1 - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 12

Deposito a piano interrato trasformato in alloggio con accesso sia dal corridoio interno condominiale sia dall'autorimessa di cui al punto precedente.

Costituito da due vani ed un bagno dotato di lavabo, wc e doccia, con pavimento e rivestimento in ceramica e restanti superfici murarie intonacate e tinteggiate. I locali sono totalmente ciechi e pavimentati in gres porcellanato, intonacati e tinteggiati; con impianto di riscaldamento con radiatori e impianto elettrico recente. Due piccole finestrelle ricavate dalla divisione di una di dimensione maggiore, sono ubicate rispettivamente nel bagno e nel vano adiacente ma comunicano esclusivamente con l'autorimessa.

(All. 7 n 16 fotografie immobili Palazzolo S/O) (All. 8 – n. 12 fotografie immobili Brescia)

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

I beni corrispondono a quelli indicati nella documentazione prodotta in atti dal creditore.

PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

Immobili di cui al punto **B1** – 1.1 – 1.2 - Palazzolo sull'Oglio - Abitazione – Autorimessa

Con atto di permuta in data 25/07/2013 n. 74282/30850 di repertorio Notaio Simone Frediani di Gavardo, registrato e trascritto a Brescia il 05/08/2013 nn. 27438/19129 tra società Global SRL con sede in Brescia C.F.: 03113830172 e OMISSIS per la piena ed esclusiva proprietà degli immobili e quota di pertinenza delle parti comuni.

Immobili di cui al punto **B1** – 2.1 – 2.2 – Brescia – Autorimessa - Deposito

Con atto di permuta in data 20/06/2016 n. 23401/10471 di repertorio Notaio D'Agostino Luigi Raffaele di Breno, registrato e trascritto a brescia il 04/07/2016 nn. 26142/16044 da Anzello Maria nata a Gardone Val Trompia (BS) il 14/12/1944 C.F.: NZLMRA44T54D918Y, per la quota di 4/6; Salvi Roberto nato a Brescia il 24/06/1982 C.F.: SLVRRT82H24B157T per la quoota di 1/6 e Salvi Veronica nata a Brescia il 04/09/1984 C.F.: SLVVNC84P44B157I per la quota di 1/6; a OMISSIS per la piena ed esclusiva proprietà degli immobili.



QUESITO

- 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 jure 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 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.
- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 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.

RISPOSTA

C 1) STATO DI POSSESSO

I seguenti immobili: abitazione ed autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio rispettivamente Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 156 sub 9 e Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 124 sub 185 risultano affittati al Sig. OMISSIS residente a Palazzolo Sull'Oglio via Sarioletto n. 3 con contratto di locazione ad uso abitativo datato il 01/12/2016 e registrato il 17/11/2016 presso Agenzia Entrate.

Tutti gli altri immobili risultano liberi e nella piena disponibilità del Sig. OMISSIS (All. 9 – Contratto di locazione – Ricevimento Agenzia Entrate)

C 3) VALORE LOCATIVO DEI BENI:

1.1 - 1.2 - Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio - Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 156 sub 9 e Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 17 particella 124 sub 185: immobili affittati al canone annuo di € 6240,00.

2.1- Autorimessa piano S1 - Sezione MOM fg. 15 particella 2602 sub 25.

Il valore locativo può essere individuato in circa € 1.500,00 all'anno.

2.2 - Deposito piano S1 - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 12

Il valore locativo può essere individuato in circa € 1.800,00 all'anno.

D –

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, 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 c.p.c. 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.

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 rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiale 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.

D 1)

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli

Immobili di cui al punto B1 – 1.1 – 1.2 - Palazzolo sull'Oglio - Abitazione – Autorimessa

1. Ipoteca volontaria in data 05/08/2013 n. 27439/4675 atto notaio Simone Frediani 25/07/2013 nn. 74283/30851 a favore Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop Per Azioni, contro OMISSIS.

2. Ipoteca volontaria in data 29/04/2014 n. 13715/2273 atto notaio D'Agostino Luigi Raffaele del 16/04/2014 nn. 20999/8944 a favore Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta – Pompiano (BS) – Società Cooperativa C.F.: 00436650170 contro OMISSIS.

3. Ipoteca giudiziale 04/05/2017 nn. 19263/2991 a favore Banco BPM Società per Azioni C.F.: 09722490969 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 21/04/2017 n. 2535/2017 contro OMISSIS.
4. Ipoteca giudiziale 24/05/2017 nn. 22853/3555 a favore Banco BPM Società per Azioni C.F.: 09722490969 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 19/05/2017 n. 3003/2017 contro OMISSIS.
5. Ipoteca giudiziale 14/07/2017 nn. 31889/5162 a favore Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A.: 000884060526 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30/06/2017 n. 3905 contro OMISSIS.
6. Pignoramento immobiliare n. 53893/34089 del 06/12/2018 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC COOP con sede in Brescia, C.F.: 00436650170 contro OMISSIS.

Immobili di cui al punto **B1** – 2.1 – 2.2 – Brescia – Autorimessa - Deposito

1. Vincolo di pertinenzialità del 20/06/2016 n. 23402/10471 repertorio Notaio D'Agostino Luigi Raffaele, registrato e trascritto a Brescia il 04/07/2016 nn. 26143/16045 (modificativo del vincolo di pertinenzialità del 15/01/ 1998 n. 103974/15395 Notaio Poli) dell'autorimessa mapp. 2602 sub 25 all'appartamento mapp. 7 sub 5 Fg. 179 NCT (Cat A/2) quest'ultimo di proprietà di OMISSIS in forza di atto di compravendita Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 18/10/2010 rep. n. 126080/20245 registrato e trascritto a Brescia il 28/10/2010 nn. 44555/25664.
2. Ipoteca volontaria in data 04/07/2016 n. 26144/4607 atto notaio D'Agostino Luigi Raffaele 20/06/2016 nn. 23403/10472 a favore BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC COOP con sede in Brescia, C.F.: 00436650170 contro OMISSIS.
3. Ipoteca giudiziale 04/05/2017 nn. 19263/2991 a favore Banco BPM Società per Azioni C.F.: 09722490969 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 21/04/2017 n. 2535/2017 contro OMISSIS.

4. Ipoteca giudiziale 24/05/2017 nn. 22853/3555 a favore Banco BPM Società per Azioni C.F.: 09722490969 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 19/05/2017 n. 3003/2017 contro OMISSIS.

5. Ipoteca giudiziale 14/07/2017 nn. 31889/5162 a favore Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A.: 000884060526 derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Brescia del 30/06/2017 n. 3905 contro OMISSIS.

6. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione in data 15/09/2017 nn. 40575/6565 a favore Agenzia delle Entrate –Riscossione C.F.: 13756881002 derivante da ruolo e avviso di addebito del 13/09/2017 n. 2915/2217 contro OMISSIS.

7. Pignoramento immobiliare n. 53893/34089 del 06/12/2018 a favore della BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO SOC COOP con sede in Brescia, C.F.: 00436650170 contro OMISSIS.

(All. 10 – Ispezione ipotecaria immobili in Palazzolo Sull'Oglio)

(All. 11 – Ispezione ipotecaria immobili in Brescia)

D 2) Il caso non ricorre

D 3)

1.1 – 1.2 - Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio

Spese condominiali medie annue € 2.200,00.

Spese condominiali totali insolute € 6.039,73

Spese straordinarie deliberate ma non ancora eseguite: € 854,00 di cui € 121,00 di competenza.

(All. 12 – Attestazioni Amministratore Condominio “Matteotti”)

2.1 – 2.2 - Autorimessa e Deposito in Brescia

Risulta un credito a favore del Sig. OMISSIS di € 997,36

(All. 13 – Attestazioni Amministratore Condominio La Magnolia)

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 di relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.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.
- 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., 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.

RISPOSTA

E 1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

1 – Immobili in Palazzolo Sull'Oglio

Dalle ispezioni presso il comune di Palazzolo Sull'Oglio sono emerse le seguenti risultanze.

1.1 - 1.2 - Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio

Gli immobili fanno parte di un cospicuo intervento di recupero "Ex Guzzi" che si è protratto nel tempo sulla base di vari provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia Prot. n. 14655 del 15.05.1996;
- Concessione Edilizia n. 114/99 Prot. n. 7130 del 13.05.1999
- DIA prot. n. 19420 del 03.10.2000

(All. 14 – Provvedimenti autorizzativi)

E' stata depositata Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità prot. n. 17168 del 09.08.2001 corredata da Collaudo Statico prot. n. 24706 del 18.12.2000 ed a seguito di integrazioni con risposta prot. n. 7231 del 04.03.2008 è stata attestata l'agibilità per silenzio assenso.

(All. 15 – Documenti Agibilità e Collaudo Statico)

Con pratica n. 97/2017 prot. n. 30459 del 10.10.2017 è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria, al Sig. OMISSIS, che prevede l'obbligatorietà di armature fisse nelle due camere del sottotetto al fine di ottemperare alle normative vigenti.

Successivamente non è stata presentata la fine lavori e non è stato effettuato l'aggiornamento catastale e la richiesta dell'agibilità.

(All. 16 – Permesso di Costruire in Sanatoria e disegni allegati)

2 – Immobili in Brescia

2.1- 2.2 - Autorimessa e deposito in Brescia Via Martinengo Cesaresco.

Dalle ispezioni presso il comune di Brescia non sono state rinvenute pratiche afferenti ed in particolare alcuna pratica relativa al cambio di destinazione d'uso del deposito in alloggio.

Si ritiene peraltro non assentibile in alcun caso la variazione di destinazione d'uso, in base alla normativa vigente, stante l'assenza delle condizioni minime igienico sanitarie dei locali.

AZZONAMENTO DI P.G.T. - N. T. A.

1 – Immobili in Palazzolo Sull'Oglio

1. 1 – 1.2 - Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio

Gli immobili ricadono nel PGT del comune di Palazzolo s/O in "Edifici di valore storico testimoniale".

(All. 17 – Estratto PGT – Estratto NTA)

2 – Immobili in Brescia

2.1 - 2.2 - Autorimessa e deposito in Brescia Via Martinengo Cesaresco.

Gli immobili ricadono nel PGT vigente del comune di Brescia in "Tessuti storici (NTA art. 80) ed in particolare nel perimetro del TS14 – Via Chiassi.

(All. 18 – Estratto PGT – Estratto NTA)

E 2 - E3 - DIFFORMITA' SANABILITA'

1 – Immobili in Palazzolo Sull'Oglio

1. 1 – Appartamento in Palazzolo Sull'Oglio

Dal confronto tra i disegni e lo stato dei luoghi emergono le seguenti difformità:

non sono presenti gli arredi fissi nelle due camere del piano sottotetto come previsto dal Permesso di Costruire in Sanatoria (vedi precedente punto E1).

La situazione è sanabile esclusivamente ottemperando a quanto previsto.

2 – Immobili in Brescia

2.2 - Deposito in Brescia Via Martinengo Cesaresco.

Dal sopralluogo è emersa la variazione di destinazione d'uso da deposito a spazio abitativo con arredi e finiture a tale scopo ma in totale assenza dei presupposti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente e che ne possano consentire l'autorizzazione di cui peraltro non vi è traccia presso il Comune di Brescia.

Per la regolarizzazione non si individuano alternative al ripristino della destinazione d'uso originaria di deposito che non comporta oneri.

STIMA DEL VALORE

QUESITO

F –

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

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

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto 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.

RISPOSTA

F 1)

LOTTO 1

Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio - Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 156 sub 9 e Catasto Fabbricati Sezione NCT foglio 17 particella 124 sub 185: immobili affittati.

LOTTO 2

Autorimessa in Brescia piano S1 - Sezione MOM fg. 15 particella 2602 sub 25

LOTTO 3

Deposito in Brescia piano S1 - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 12

La suddivisione degli immobili in Brescia in due lotti presuppone la chiusura della porta e della finestra (divisa in due finestrelle) esistenti nel muro che separa l'autorimessa dal deposito.

Tale individuazione deriva dal vincolo di destinazione dell'autorimessa e dalla carenza di autorimesse nell'immobile e nella zona con conseguente maggiore possibilità di realizzo.

I locali di deposito trasformati in alloggio e che devono ritornare alla destinazione originaria non ne sarebbero penalizzati essendo già ora ciechi.

F 2) Il caso non ricorre.

QUESITO

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:

- 1) *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 D.P.R. 131/1986;*
- 2) *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;*
- 3) *stato di conservazione dell'immobile;*
- 4) *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 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"

RISPOSTA

G 1) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, tenendo conto dell'ubicazione, della zonizzazione urbanistica, delle dimensioni delle unità immobiliari, dello stato di conservazione e delle finiture, della situazione attuale del mercato immobiliare in generale e di quello locale in particolare.

1 - LOTTO 1

Appartamento e autorimessa in Palazzolo Sull'Oglio - Catasto Fabbricati - Sezione NCT foglio 17 particella 156 sub 9 e foglio 17 particella 124 sub 185: immobili affittati.

Appartamento

Piano terzo sup. lorda circa 72 mq x € 1.400,00/mq = € 100.800,00

Mansarda sup. lorda circa 48 mq x € 1.400,00/mq = € 67.200,00

Autorimessa sup. catastale 14 mq – a corpo € 9.800,00

Sommano € 177.800,00

Riduzione per immobile affittato € 7.800,00

TOTALE LOTTO 1 € 170.000,00

(Diconsi euro centosettantamila)

Spese condominiali totali insolute € 6.039,73

2 - LOTTO 2

Autorimessa in Brescia piano S1 - Sezione MOM fg. 15 particella 2602 sub 25.

Autorimessa sup. lorda circa 54 mq x € 1.000,00/mq = € 54.000,00

(Diconsi euro cinquantaquattromila)

LOTTO 3

Deposito in Brescia piano S1 - Sezione MOM foglio 15 particella 2602 sub 12

Deposito sup. lorda circa 73 mq x € 800,00/mq = € **58.400,00**

(Diconsi euro cinquantottomilaquattrocento)

Risulta un credito afferente i lotti 2 e 3 a favore del Sig. di € 997,36 ed a carico del
condominio

G 2) Vedi E2) – E3).

G 3) Il caso non ricorre.

Brescia, 30 maggio 2019

Il perito C.T.U.

Seguono allegati: per complessive 178 pagine A4

ELENCO ALLEGATI

- | | |
|----|---|
| 1 | Estratto mappa – Palazzolo s/O |
| 2 | Visure catastali - Palazzolo s/O - OMISSIS |
| 3 | Planimetrie catastali - Palazzolo s/O |
| 4 | Estratto mappa Brescia |
| 5 | Visure catastali Brescia - OMISSIS |
| 6 | Planimetrie catastali Brescia |
| 7 | N. 16 Fotografie – Palazzolo s/O |
| 8 | N. 12 Fotografie – Brescia |
| 9 | Contratto di locazione – Appartamento e autorimessa Palazzolo s/O - OMISSIS |
| 10 | Ispezione Ipotecaria – Palazzolo s/O - OMISSIS |
| 11 | Ispezione ipotecaria - Brescia - OMISSIS |
| 12 | Attestazioni Amministratore Condominio “Matteotti” Palazzolo s/O - OMISSIS |
| 13 | Attestazioni Amministratore Condominio “La Magnolia” Brescia - OMISSIS |
| 14 | Provvedimenti autorizzativi - Palazzolo s/O |
| 15 | Documenti Agibilità e Collaudo Statico |
| 16 | Permesso di Costruire in Sanatoria e disegni allegati - OMISSIS |
| 17 | Estratto PGT – NTA – Palazzolo s/O |
| 18 | Estratto PGT – NTA – Brescia |