

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. 112/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
OMISSIS

ASTE GIUDIZIARIE®

Sopralluoghi e Rilievi foto e mensori del 16/12/24, 02/01/, 08/01 e 17/01/25

LOTTO 1

- Immobili in Vestone (Bs) alla via Tesolo civ. 34

LOTTO 2

- Immobili in Bagolino (Bs) Loc.alità Ponte Caffaro alla via S. Valentino, civico n° 21

FOGLIO	RIEPILOGATIVO	CON FORMAZIONE	LOTTI	
LOTTO n° 01	Vestone (Bs) via Tesolo civ. 34 Villetta unifamiliare con giardino	Foglio n° 06 Mapp. 1627 Sub. n° 04 , Cat. A/7, Cl. 1 ^a vani sei, mq.108, R.C. €. 387,34	VALORE DI MERCATO €. 260.000	VALORE DI REALIZZO €. 232.000
		Foglio n° 06 Mapp. 1627 Sub. n° 05 , Cat. C/6, Cl. 2 ^a mq.27, R.C. €. 43,90		
LOTTO n° 02	Bagolino (Bs) Loc. Ponte Caffaro Via S. Valentino civico 21 Abitazione civile	Foglio n° 48 Mapp. n° 9653 Sub. n° 01 , Cat.A/3, Cl 4 ^a vani quattro mq. 89 R.C.€.167,33	VALORE DI MERCATO €. 74.000	VALORE DI REALIZZO €. 65.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. n° 112/2024

Promossa da :

Contro:

OMISSIS

> Pignoramento 09/03/2024 , Repertorio p. 1412 Trascritto a Salò , formalità ai nn. 2100/16

—oo—

OGGETTO : **Relazione Tecnica ed Estimativa** dell' esperto .

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
G.O.P. Dott.ssa Liana Zaccara
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 29/11/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Bruno Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse , e successivo Verbale Telematico di accettazione dell' Incarico del 10/12/2024 , completo del Giuramento di " *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi* " per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) ; più precisamente , oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/ sopralluoghi

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni e determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

-F/3) - Stima dell'intero incasso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con espressa indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) ,

stato di conservazione dell ' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile!

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell'aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonchè il valore d'uso dell'edificio .

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 01/04/2025** per la determinazione delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti , se richiesti nei termini .

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto , prestato giuramento nelle forme di legge (con accesso virtuale e telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia) , in data 10/12/2024 accettava l'incarico conferitogli

Attesa la mancanza della usuale documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile Ventennale)

- > Eseguiva le usuali ispezioni/visure catastali traendo copie dei seguenti docc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :
- Estratti di Mappa originali e coerenzati
- Estratti di mappa dal Geoportale Provincia di Brescia

- Visure Catastali per Immobili e per soggetto

- Planimetrie catastali (ultime in atti) delle U.I.U. staggite site nei comuni di Vestone e Bagolino Loc. Ponte Caffaro

- Elenco dei Subb. assegnati alla particella NCT mapp. 1627 del Foglio n° 06 e

relativo elaborato Planimetrico di Subalternazione.

- N.B. perla particella NCT 9653 del foglio NCT Foglio n° 48 di Bagolino/Ponte Caffaro non esiste EPA .

- > Con istanza Telematica al Legale del Creditore procedente , chiedeva ed otteneva copia dei seguenti doc. :

- Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile Ventennale.

- > Con istanza Telematica all'Archivio Notarile di Brescia chiedeva ed otteneva copia degli atti di provenienza rogati da Notai non più in attività

- > Con istanza Telematica c/o Studio Zampaglione chiedeva ed otteneva copia degli atti di provenienza rogati dal suddetto notaio

- in data 16/12/2024 veniva effettuata visita e rilievi fotografici esterni necessari per determinare il contesto ed il segmento di mercato degli singoli immobili staggiti.

- > Congiuntamente al Custode giudiziario nominato ed alla presenza delle parte esegutate e Brescia , dava avvio alle Operazioni Peritali **con sopralluogo del**

02/01/2025 agli immobili staggiti in Vestone e Bagolino , loc. Ponte Caffaro alla presenza dell' esecutato effettuando rilievo planialtimetrico e fotografico (interno ed esterno) delle U.I.U. pignorate e relative pertinenze esclusive.

- > Formalizzava istanza di accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Vestone e Bagolino

- Ulteriore sopralluogo in data 17/01/2025 per la individuazione delle " coerenze " non materializzate in sito per entrambi i Lotti periziati.

- > **Completava le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali , urbanistiche , le ricerche , ed indagini di mercato** relative al compendio immobiliare staggito .

- > **Trasmetteva al Custode Perizia CTU con allegati ed ai Legali Copia con gli " Omissis "**

—oo—

Del ché il sottoscritto , si pregia trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° **112/2024** - Immobili in Vestone (Bs) ed in Bagolino , Località Ponte Caffaro

Con la precisazione che i beni staggiti risultano oggetto di **n° 02 Lotti di Vendita .**

—oo—

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

E.I. n° 112/2024

Immobili siti in Vestone (Bs) via Tesolo civico 34

Immobili in Bagolino (Bs) località Ponte Caffaro via S.Valentino civ. 21

Sopralluoghi e Rilievi fotografici e mensori del 16/12/24 , 02/01/ , 08/01 e

17/01/25

Più precisamente :

LOTTO n° 01

-> Quota di 1/1 del Diritto di Piena Proprietà in Ditta a :

OMISSIS

Immobile sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo civ 34

Costituito da :

- Villetta singola unifamiliare di vani 6 oltre cantinato sviluppata su due piani fuori terra con giardino esclusivo

- Autorimessa pertinenziale al piano terra

LOTTO n° 02

- > Quota di 2/3 del Diritto di Piena Proprietà

- > Quota di 1/3 del Diritto di Nuda Proprietà

entrambe in Ditta a :

ASTE GIUDIZIARIE®
OMISSIS (***)

ASTE GIUDIZIARIE®

(***)

N.B.- Pende formalizzazione Successione in morte di vedasi :

- Estratto Decreto legislativo 18/09/2024 n. 139 - **Allegato n° 08**

- Memoria dell ' legale del Creditore procedente - **Allegato n° 07**

OMISSIS

-Immobile sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Bagolino , (Bs) , Località Ponte Caffaro alla via S. Valentino civ. 21

Costituito da :

- Abitazione di Tipo popolare di vani quattro , posta al piano rialzato con diritto alla corte comune

Tutte le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all ' esecutato in forza dei vari titoli e diverse servitù richiamati nella Allegata **RELAZIONE VENTENNALE del 22/07/2024 a firma Dottor Antonio Caranci , Notaio in Reggio Emilia che statuisce fino al 19/07/2024 .**

QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc - comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atti di Provenienza
- Estratti di Mappa
- Visure per immobile e/o per soggetto
- Planimetrie catastali , ultime in atti
- Elaborati planimetrici di Subalternazione (al fine della individuazione dei BCNC)
- Elenco dei Subb. assegnati

- A/2 - Acquisizione dei titoli di provenienza in favore del debitore/esecutato

Le Entità Immobiliari sopra citate che costituiscono i singoli Lotti di Vendita , sono pervenute all ' esecutato in forza dei seguenti rispettivi Titoli

LOTTO n. 1

- Atto di Compravendita del 10/11/2005 a Rogito Dott. Luigi Zampaglione , Notaio in Vestone , Repertorio nn. 68188/15640 , Registrato a Salò il 14/11/2005 a ln. 2701 , serie 1T

LOTTO n. 2

- Atto di Compravendita del 23/04/2001 a Rogito Dott. Luigi Zampaglione , Notaio in Vestone , Repertorio nn. 39446/6291 , Registrato a Salò il 04/05/2001 al n. 450 , serie 2V -
- Atto di Divisione del 27/04/1980 , a Rogito Notaio Pedrazzi Rep. 1.076 /405 registrato a Salò , il 16/05/1980 , serie 2^ .

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) e Certificato di Residenza N.B.

Gli esecutati , in sede delle rispettive di Compravendita dei beni staggiti , hanno dichiarato (vedi doc. agli Atti di causa) di essere in **regime di comunione dei beni e residenti in Vestone (Bs)** , Frazione Nozza alla via Tesolo n° 34 .

Tuttavia con successivo Atto Zampaglione hanno optato per il regime di " **Separazione dei Beni** " - vedi estratto Atto di matrimonio del Comune di Storo , n. 82/2025 - **vedi All. n° 20**

- B -

B/1 - Identificazione catastale dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano correttamente censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

Lotto n° 01

- Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) , via Tesolo 34

- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 06 - Mappale n° 1627

- Subalterno n° 04 , Cat. A/7 Cl.1^ , vani n.6 , superficie mq. 108 , R.C. €387,34
Villetta singola ai piani terra e 1° con giardino esclusivo

- Subalterno n° 05 , Cat. C/6 Cl.2^ , superficie mq. 27 , R.C. €43,00
Autorimessa pertinenziale

Il tutto con diritto al Sub. 08 , corte/giardino comuni ai Subb. 4 e 5

In forza di :

Variatione identificativi per allineamento mappe del 04/07/2019 , in atti dal 04/07/2019 ,

Variatione Identificativo per riordino Fondiario (n. 12/2019)

- Coerenze (**) , in giro da Nord :

Ragioni dei mapp. 1787 , 1844 , 530 , 80 , 1720 , 1791 e 1788

(**) le dividendi/confini verso i mapp. 1787 e 1844 NON sono materializzati in sito

Lotto n° 02

- Comune Censuario ed Amministrativo di **Bagolino** (Bs) , Località Ponte Caffaro alla via S. Valentino civ. 21

- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 48 - Mappale n° 9653

- Subalterno n° 01 , Cat. A/3 , Cl. 4^ vani 4 , superficie mq. 89 , R.C. € 167,33

Abitazione di tipo economico posta al piano rialzato
di un fabbricato a tre piani fuoriterra

In forza di :

Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/05/2022 , in atti dal 13/05/2022 ,
Pratica n. BS0125664

Variazione Identificativo per riordino Fondiario (n. 125664. 1/2022)

Coerenze in giro da Nord , del fabbricato che ospita la U.I. staggita
Ragioni dei mapp. 6546 , 7426 , 2041, 2042 ,11035 ,11306 , Via S. Valentino civ. 21.

Non esistono pertinenze esclusive

Per tutti gli immobili sopra staggiti , sempre **con diritto alle parti Comuni degli edifici** e/o
complessi edilizi che li ospitano ai sensi dell ' Art. 1117 e 1119 C.C. e con tutte le servitù e
limitazioni come meglio descritto negli Atti di Divisione (Rogito Notaio Pedrazzi) e
Provenienza/Acquisto (Rogito Notaio Zampaglione) e citati/indicati nella allegata
Relazione Ventennale e degli eventuali Regolamenti d ' uso richiamati nei suddetti Titoli .

- B/2 - Conformità catastale dei beni staggiti e quì periziati, ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010

Dall ' esame delle planimetrie catastali agli Atti dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Brescia-Territorio è emerso quanto segue :

Lotto n° 01

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 02/01/2024 e 08/01/2025 e 17/12/2025 **NON
rispecchia** la rappresentazione grafica riportata nella **Planimetria catastale dell' alloggio**
,allegata allo atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep.68188.

In particolare sono state riportate le seguenti variazioni , come in appresso indicate :

- **chiusura del portico** al p. primo con la **formazione di un ulteriore vano adibito a piccola
cucina**

- **diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra** - cantinato ; alcuni lavori risultano
ancora in corso

Pertanto **NON sussiste** la piena Conformità Catastale .

Lotto n° 02

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 02/01/2025 , 08/01/2025 e 17/01/2025 **NON
rispecchia** la rappresentazione grafica riportata nella **Planimetria catastale dell' alloggio**
Prot. n.447 del 01/02/1980 allegata allo atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione
Rep.68188.

In particolare risultano le seguenti variazioni :

- Diversa distribuzione degli spazi interni

- Eliminazione del vecchio vano scale interno , comune al piano terra

- Cerazione di nuova scala esterna del tipo aerea/aperta e scoperta che insiste sull' area
esclusiva dei Subb 2 e 3 non pignorati , che ha comportato anche Modifiche di facciata in
lato sud .

Pertanto **NON sussiste** la piena Conformità Catastale .

- B/3 - Identificazione pregressa dei beni, con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/sopralluoghi.

La identificazione, pregressa, e la storia catastale delle sole U.I.U. staggite, risultano corrette come da visure catastali, anche storiche, aggiornate alla attualità e **Relazione Notarile che statuisce fino alla data del 19/07/2024**.

- B/4 - Ubicazione dei beni,

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati come in appresso:

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale a verde in **Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs)** alla via Tesolo 34 e più precisamente costituita da:

- autorimessa pertinenziale al piano terra
- n° 03 vani cantina, locale caldaia, lavanderia ed un ripostiglio al piano terra
- alloggio al piano 1° composto da due camere, atrio notte, atrio d'ingresso, soggiorno, cucina e balcone sui lati est e sud.

Gli accessi pedonali e carrai avvengono come in appresso:

- pedonale al civico n. 34 di via Tesolo
- carraio dalla via Tesolo senza civico

Entrambi esercitati attraverso area di Terzi non staggiti (mapp. 1844) in forza della **servitù attiva costituita con atto di provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n. 68188**.

N.B.

Agli Atti dell' U.Tecnico comunale esiste una pratica edilizia del 14/09/2015 per un **secondo passo carraio con cancello arretrato** (allo stato non realizzato) e con un percorso sempre su area di Terzi non staggiti ma **con un nuovo tracciato diverso da quello pattuito** con l' Atto di compravendita a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n.68188.

Il tutto ubicato **in zona periferica e collinare del Comune di Vestone** caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali (molti unifamiliari) vetusti e/o in corso di ristrutturazione. Gli immobili staggiti ivi ubicati (prossimi a Comune, scuole, banche e negozi di vicinato) risultano dotati di **commerciabilità e redditività normali/discreti**

Lotto n° 02

In Comune Censuario ed Amministrativo di **Bagolino**, **Località Ponte Caffaro** alla via S. Valentino civico n.21 e più precisamente:

Alloggio bilocale di tipo economico posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra composto da:

Terrazzo coperto, camera, cucina, soggiorno, atrio di ingresso e corridoio, bagno e ripostiglio sottoscala.

Il tutto ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Bagolino Loc. Ponte Caffaro prossima al Torrente omonimo, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano vetusti.

Gli accessi avvengono tutti dalla antistante area comune condominiale che si affaccia sulla Via S. Valentino , priva di recinzione , cancelli e chiusure verso pubblica via
L ' immobile sopra staggito (Alloggio di tipo economico posto al piano rialzato - privo di annessi , area e spazi pertinenziali di uso esclusivo) prossimo a , scuole , banche e negozi di vicinato) risulta dotato di **commerciabilità e redditività appena sufficienti** .

B/5 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze del sopralluogo (interno ed esterno - , effettuato in data **08/01/2025** alla presenza del Custode Giudiziario nominato , e dell ' esecutato (nonchè del successivo sopralluogo integrativo del **17/01/2024**) e sulla scorta della documentazione tecnica legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti , si ottiene quanto segue :

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale esclusiva a verde (***) in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo 34 ; il compendio immobiliare è così composto :

- autorimessa pertinenziale esterna al piano terra
- n° 03 vani cantina ed un ripostiglio al piano terra/semi-interrato
- alloggio al piano 1° composto da due camere , atrio notte , atrio d ' ingresso , soggiorno , cucina e balcone ; il tutto con scala esterna di comunicazione tra i 2 piani (***)

N.B. Il confine dell ' area pertinenziale a verde non risulta materializzato in loco nei lati est e ovest ; **non presenti elementi presuntivi**

- caratteristiche

autorimessa esterna

- ridossata all' edificio principale in lato nord , realizzata con esile struttura (tavolato con blocchetti cavi in cls da cm.15) , copertura leggera con arcarecci in ferro e manto di copertura lastre ondulate di fibro-cemento colorato ; pavimentazione in cls. rustico ; portone con assito in legno ;
- finestrini in ferro verniciato

- abitazione

- realizzata con murature in c.a. al piano terra/rialzato ed in muratura portante in laterizio al 1° piano ; solaio in laterizio armato .
Tetto e gronde in legno con manto di copertura in tegole in cemento(tipo Wierer)
Facciate esterne e locali del 1° piano con intonaco al civile tinteggiato
Pavimento in cls al quarzo per il piano terra/rialzato ; in ceramica di tipo corrente usuale
Rivestimenti in ceramica per Bagno e Cucina , sempre di tipo corrente usuale
Porte interne in legno pregiato con varie modanature
Portoncino di ingresso in Alluminio elettrocolre
Serramenti esterni al piano terra in ferro verniciato e basculante in lamiera zincata
Serramenti esterni al piano primo in legno lucido , con vetro-camera ; griglie d ' oscuro in legno mordenzato.
Risultano installati un Caninetto di foggia moderna al piano 1° ed uno di tipo Tradizionale al piano terra .

Sono presenti :

- impianto elettrico e citofonico con portiere elettrico in buono stato , mentre risulta incompleto e da rimettere a norma al piano terra/semi-interrato .

L 'impianto idro-termo-sanitario è alimentato con Caldaia (confinata in apposito Locale aereato e porta in ferro) a gas del tipo a basamento e termosifoni in ghisa ; riscaldamento non presente al piano terra/semi-interrato Al piano 1° il riscaldamento è integrato con na stufa a " pellet " .

L 'impianto fognario e di smaltimento delle acque meteoriche confluisce in un pozzo e/o fossa di dispersione ; allo stato **non esiste collegamento alla fognatura comunale**

Lotto n° 02

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro , via S. Valentino n° 21 , **Alloggio bilocale** al piano rialzato di tipo economico in piccolo edificio vetusto a tre piani fuori terra .

La U.I.U. é composta da :

Terrazzo di ingresso coperto , camera ,cucina , atrio di ingresso e corridoio , bagno e ripostiglio sottoscala (ricavato dalla ex scala comune ed abbandonata di accesso alla U.I.U. non staggita)

caratteristiche

Sono presenti :

- impianto elettrico da rimettere a norma
- impianto idro-termo-sanitario (con Caldaia murale a Gas di tipo " C "con termosifoni in alluminio verniciato) in normale stato d ' uso.
- porte interne vetuste con specchiature a vetro
- finestre in legno mordenzato con vetrocamera ; avvolgibili in legno già verniciato , in cattivo stato di manutenzione .
- pavimenti in ceramica in parte vetusta (canera)
- rivestimenti in ceramica di tipo corrente usuale
- pareti interne intonacate al civile con tinteggiatura recentissima
- pareti esterne di facciata con intonao al civile vetusto ; la facciata nord-fronte strada è interessata da tracce di umidità di risalita dal terreno e macchie giallastre di fuligine proveniente dalla canna fumaria comune per le caldaie .

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

Gli immobili staggiti all ' atto del Sopralluogo in data **08/01/2025** sono risultati come in appresso :

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale a verde esclusivo in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo 34 , **occupata , goduta utilizzata e nella disponibilità delle parti esegutate .**

Lotto n° 02

Alloggio bilocale al piano rialzato ,di tipo economico in piccolo fabbricato vetusto a tre piani fuori terra ubicato in Comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro ; l ' appartamento staggito risulta **libero da persone , sfitto e nella disponibilità di parte eseguita .**

Come risulta dalla dichiarazione della AdE (**vedi All. n° 21**) , non esistono contratti di locazione in essere .

- C/3 - *Determini il Valore locativo del Bene*

Con riferimento :

- al mercato locale delle locazioni , praticato e/o sopportabile
- avuto riguardo alle quotazioni OMI e PROBRIXIA

Si assumono , coritenuti equi e di mercato , i seguenti **Valori locativi :**

Lotto - 1 - in Vestone

Villetta singola a 2 piani fuori terra con autorimessa pertinenziale e giardino esclusivo
Valore € . 260.000,00 x 3,75% = € . 9.750,00/12 = € . 812,50 arrot. a = € . **800,00 mensili**

Lotto - 2 - in Ponte Caffaro

- **Appartamento** al piano rialzato , privo di pertinenze esclusive no! autorimessa
Valore € . 74.000,00 x 5,00% = € . 3.700,00/12 = € . 308,33 arrot. a = € . **300,00 mensili**

- D -

*- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla **attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .***

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

Lotto n° 01

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato** nascenti dalle proprietà finitime/confinanti come richiamati nell ' atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n.68188 e più precisamente :

- **servitù reale attiva** di transito pedonale e carraio a carico del mappale 1844 - Foglio n.06 del Comune di Vestone da esercitarsi sulla parte sud confinante con il mapp. 530.

- **diritto di passaggio per impianti tecnologici** diogni tipo a favore dei mapp.1791 ,1788 e 1790 , gravante , tra gli altri ,anche sul mappale staggito n° 1627 ; il tutto come convenuto con Atto trscritto a Salò il25 marzo 2003 , formalità ainn.1962/1161

- **convenzione Urbanistica** per il P.L. " Tesolo " stipulata con il Comune di Vestone Repertorio Segretario comunale n° 749 del27/09/194

- **Identificazione catastale** delle aree oggetto di convenzione e delle aree cedute e da cedere gratuitamente al comune - Repertorio n.753 del Segretario del Comune di Vestone in data 13/09/1995.

- **Attitudine edificatoria** come da PRG/PGT vigenti

Lotto n° 02

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato** nascenti dalle proprietà finitime/confinanti e soprastanti la U.I.U staggita come **apparenti** in sito e quali indicate e meglio descritte negli Atti di Provenienza a Rogito Notaio Pedrazzi - Rep.n. 1076 /405 del27704/1980 e Notaio Zampaglione Rep. 39446 del 23/04/2001.
più precisamente :

D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente per gli Immobili staggiti

Dalla Relazione Notarile Ventennale allegata a firma Dr. Antonio Caranci , Notaio in Reggio Emilia che , rettificata in data 27/05/2024 , statuisce fino alla data del 19/07/2024 emergono , le seguenti formalità pregiudizievoli :

Lotto n° 01

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Salò il 16/11/2005 formalità ai nn.8646/1832 per E. 180.000 a favore di

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Salò il 104/12/2007 formalità ai nn.8646/1832 per E. 140.000 a favore di

- **Convenzione Urbanistica** a favore del Comune di Vestone-atto del Segretario Comunale del 27/09/1994 Rep. n. 719 e successiva integrazione detrascritta , Rep.n. 3143 a Salò il 11/10/1995.

- **altro atto del segretario comunale** - 13/09/1955 registrato a Salò il 11/10/1995 , formalità n. 3144 - esecuzione della suddetta Convenzione **con atto di identificazione catastale** delle particelle interessate

-Atto Notaio Pedrazzai - Rep.95064 del 07/03/2003 per il **riconoscimento del diritto di passaggio per impianti tecnologici** a carico dei mapp.1 627 ,1787 e 1789 , con la costituzione delle relative servitù .

Lotto n° 02

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Salò (Bs) in data 25/01/2024 , formalità ai nn. 534/48 per €. 120.000 a favore di _____ gravante l' immobile in Bagolino loc. Ponte Caffaro al mapp. 9653/sub 1 del foglio 48 .

- **Pignoramento Immobiliare** Trascritto a Salò in data 29/03/2024, formalità ai nn. 2100/1665 a favore di _____ gravante l' immobile in Bagolino loc. Ponte Caffaro al mapp. 9653/sub 1 del foglio 48

D/3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

NON pertinente per il caso di specie per entrambi i lotti pignorati

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che l' accesso agli Atti Amministrativi c/o gli UT dei Comuni di Vestone e Bagolino ha evidenziato quanto segue :

Lotto n° 01

Con accesso Telematico U.T. Vestone (Bs) e relativamente alle U.I.U. site nel suddetto comune sono state riscontrate e scrutinate le seguenti Pratiche Edilizie Concessioni , Autorizzazioni Certificazioni e Permessi con relativi allegati letterali ed elaborati Tecnici di Progetto ; più precisamente :

1)- > Il fabbricato che ospita le U.I.U. staggite è stato **edificato** in forza **della Licenza di Costruzione 18/05/1972** - Registro costruzioni n. 15/72 , Protocollo n. 2008

- > Autorizzazione alla Abitabilità rilasciata il 02/10/1973 .

Sussiste una diversa distribuzione degli spazi interi al p.Terra che dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia

2) - > **Concessione Edilizia n. 5/01** del 02/03/2001 - P.E. n.90/00 , Prot. n. 1812 per la costruzione di una Autorimessa pertinenziale.
non sono presenti :

- Dichiarazione che le Opere eseguite sono conformi a quanto Autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza

- Collaudo o Idoneità statica della nuova struttura aggiunta

- Autorizzazione alla Agibilità

3) - > **D.I.A. n. 19/09** del 22/05/2009 per la chiusura del portico al 1° piano con formazione di nuovo locale cucina
non sono presenti :

- Dichiarazione che le Opere eseguite siano conformi a quanto Autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza vigenti

- Collaudo o Idoneità statica della nuova struttura aggiunta

- Autorizzazione alla Agibilità

4) - > **Istanza per la formazione di nuovo ingresso carraio** del 15/09/2015 sul mappale n° 1844 (area di Terzi) del Foglio 6/all. A - Opera NON realizzata .
non è presente l' assenso alla esecuzione della opera suddetta progettata su area non di proprietà del richiedente eseguito ; Serve preventiva Convenzione tra le Parti.

Per tutto quanto sopra **Il Lotto n° 01 NON possiede** la piena conformità Urbanistica ed Edilizia, degli immobili staggiti

Lotto n° 02

Con accesso Telematico U.T. di Bagolino (Loc. Ponte Caffaro) (Bs)

- > Il fabbricato che ospita l' immobile staggito è stato **edificato** (per ampliamento e sovrizzo di un edificio esistente) in forza dei seguenti provvedimenti/procedimenti autorizzativi :

- Licenza Edilizia del 07/09/1968 , prot. n° 1928 , Reg. Costruzioni n. 134

- Autorizzazione all' Abitabilità rilasciata il 20/06/1972 **limitatamente ai soli due locali del piano terra/rialzato** . Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo **non rispecchia** quanto autorizzato ; si riscontrano le seguenti **difformità** :

- Diversa distribuzione degli spazi interni

- Modifiche di prospetto in lato Sud del fabbricato

- Demolizione scala comune interna al piano terra/rialzato per il collegamento con gli altri due piani di Terzi (non pignorati)

- Cerazione di nuova scala esterna del tipo aerea/aperta e scoperta che insiste sull'area esclusiva dei Subb 2 e 3 non pignorati , che ha comportato anche Modifiche di facciata in lato sud .

- **Non risulta rinnovata l' autorizzazione all' Abitabilità** dopo le varianti eseguite (ed in parte ancora in corso)

Pertanto le conformità/regolarità Edilizia ed Urbanistica NON risultano accertate

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Per il caso di specie , non richiesto per nessuno dei lotti di Vendita.

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Per il caso di specie , non richiesto per nessuno dei lotti di Vendita.

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Per l' immobile pignorato , sfitto e libero da persone **NON sussiste Certificazione energetica**

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Nel caso di specie , trattandosi di due immobili **posti in Comuni Diversi , si ravvisa la possibilità di vendita in n° 02 Lotti**, per facilitare la procedura **di vendita forzata**, come già in dicato a pag. 5

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Per il caso di specie , non pertinente per nessuno dei lotti di Vendita.

F/3) - Stima dell' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Non pertinente per il caso di specie

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze

degli immobili staggiti (nonchè degli **ampliamenti/sovralzi effettuati ed oggetto di futuro pignoramento integrativo**) e come sopra descritti , espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili per i fabbricati ed in superficie catastale per l' area Urbana**, desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti dei Comuni di Lumezzane e Toscolano Maderno (tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto anche con rilievo in sito e misure dirette) risultano come in appresso :

Lotto n° 01

In comune di Vestone , alla via Tesolo n° 34 - Villetta Monofamiliare ed Autorimessa pertinenziale al p. Terra con giardino/verde esclusivo

Mapp. 1627/4 - Autorimessa al piano interrato

Superficie fisica lorda come da rilievo = mq. 26,02
Superficie commerciale lorda equivalente
= mq. 26,02 x 0,35 = mqe 9,10 , arrotondati a= mqe.9,00

Mapp. 1624/05 - Civile abitazione ai piani terra e 1°

Superfici fisiche lorde come da rilievo =
- piano primo = mq. 89,02 x 1,00 = mqe. 89,02
- piano terra , cantinato = mq. 93,75 x 0,60 = mqe. 56,25
- scala esterna aperta e coperta = mq. 4,08 x 0,50 = mqe . 2,04
- balconi = mq.12,76 x 0,30 = mqe. 3,82

1° sub totale = mqe. (9,10 + 89,02 + 56,25 +2,04 +3,82) = mqe. 160,23

- Giardino /verde = mq. 160,23 x 0,05 (5%) = mqe. 8,01

Totali = mq. 168,24 , arrotondati a = **mqe. 168,00**

Lotto n° 02

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro
Mappale n. 9653/01 del F. 48 .

Abitazione civile al piano Terra/rialzato ,
Superficie commerciale lorda equivalente = **Mq. 90,00**

così calcolata :

- Alloggio = mq. 80,46 x 1,00 = mqe. 80,46
- Portico/Loggito ingresso = mq. 8,00x 075 = mqe. 6,00
- Ripostiglio /sottoscala = mq.8,40 x 0,40 = mqe. 3,36

Tornano complessivi = mqe. 89,82 , arrotondati in c.t. a = **mqe. 90,00**

I Criteri/metodi di Stima

Considerato

- le caratteristiche intrinseche/estrinseche degli immobili descritti
 - le finiture e la dotazione di impianti presenti e la relativa vetustà
 - la posizione ed il segmento di mercato
 - lo **stato di manutenzione e conservazione** delle porzioni immobiliari staggite
 - la **commerciabilità e redditività** degli immobili
 - i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dai mercati immobiliari locali per gli immobili simili
 - le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni **valori unitari, espressi in mqe.** per i fabbricati
- Si procede con il criterio di Stima del “ **Metodo del Confronto di Mercato** ” (Market Comparison Approach - MCA -) con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con gli immobili staggiti e quì periziati ed ubicati in zone analoghe a quelle in cui sono allocati i soggetti di stima, individuandoli tra quelli che, illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti, presentano maggiori affinità per consistenza, allocazione, caratteristiche tipologiche, qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggite.-
più precisamente :

Lotto n° 01

1° bene comparabile - sito in Vestone

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe.102,00
- Offerto a = €.158.000 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

2° bene comparabile - sito in in Vestone

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 95,00
- Offerto a = €. 160.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

3° bene comparabile - sito in Anfo

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 95,00
- Offerto a = €. 150.000 - sconto 3% sul prezzo rilevato

Pertanto, richiamata la **Tabella di Calcolo allegata**, si assume il seguente valore di stima dell' intero del bene staggito, ritenendolo il più probabile valore attuale lordo di mercato considerato come in piena proprietà e liberamente commerciabile pari a

= Euro 260.000/00 (Diconsi Duecentosessantamila Euro)

Lotto n° 02

In comune di Bagolino, Loc. Ponte Caffaro
Mappale n. 9653/01 del F. 48.

Abitazione civile al piano Terra/rialzato, con relative pertinenze

1° bene comparabile - sito in Via S. Valentino, via Tito Speri

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe.70
- Offerto a = €. 70.000 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

2° bene comparabile - sito in in Ponte Caffaro, via Tito Speri

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 130,00
- Offerto a = €. 115.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

3° bene comparabile - sito in in Ponte Caffaro, via Caduti

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 150,00
- Offerto a = €. 120.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

Pertanto, richiamata la **Tabella di Calcolo allegata**, si assume il seguente valore di stima dell'intero del bene staggito, ritenendolo il più probabile valore attuale lordo di mercato considerato **come in piena proprietà (***)** e liberamente commerciabile pari a

= Euro 74.000,00 (Diconsi settantaquattromila Euro)

(***)

N.B.- Pende formalizzazione Successione in morte di vedasi :

- Estratto Decreto legislativo 18/09/2024 n. 139 - **Allegato n° 08**
- Memoria dell' **legale del Creditore procedente - Allegato n° 07**

- G/3) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

-> i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ; considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonché il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .
Pertanto ritenendo equa una **Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 10 % circa** (6% per il deprezzamento e 4% per Oneri e Costi della procedura) **dei suddetti valori lordi di Mercato** , si ottiene il più probabile **Valore di realizzo** delle U.I.U. per come staggite pari a :

Lotto n° 01 = di lordi = € . 260.000,00

in ditta a OMISSIS

Mapp. 1627/4 e 1627/5 del F. 4

Villetta mono-familiare con autorimessa pertinenziale e giardino esclusivo

- Oneri per regolarizzazione piccole opere interne e variazione catastale = € . 2.000,00

- Deprezzamento = € . 260.000,00 x 6% = € . 15.600,00

- Oneri e Costi della procedura = € . 260.000 x 4 % = € . 10.400,00

€ . 260.000 - (2.000 + 15.600,00 + 10.400,00) = € . 28000,00 arrotondato a = € . 232.000,00

- Valore finale di Realizzo = € . 232.000,00

(Diconsi Duecentotrentaduemila Euro)

Lotto n° 02 = di lordi = € . 74.000/00

in ditta a OMISSIS

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro

Mappale n. 9653/01 del F. 48 .

Abitazione civile al piano Terra/rialzato , con relative pertinenze

- Oneri per regolarizzazione piccole opere interne e variazione catastale = € . 1.600,00

- Deprezzamento = € . 74.000,00 x 6% = € . 4.440,00

- Oneri e Costi della procedura = € . 74.000 x 4 % = € . 2.960,00

€ . 74.000 - (1.600 + 4.440,00 + 2.960,00) = € . = € . 65.000,00

- Valore finale di Realizzo = € . 65.000,00

(Diconsi Sessantacinquemila Euro)

- G/4) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonchè il valore d ' uso dell ' edificio .

Quesito non pertinente con il caso di specie

Ciliverghe di Mazzano , 10/02/2025

Con Osservanza

In Fede
Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Geom. Bruno Botter)

