

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **12/2024**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. **12/2024**

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

GIUDICE DELEGATO: Dott.sa BRUNO SIMONETTA

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis, RAPPRESENTA E DIFESA, DALL' AVV. *omissis* ED ELETTIVAMENTE
DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DEL PREDETTO AVVOCATO SITO *omissis*

CREDITORE INTERVENUTO:

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA
PROVINCIA DI BRESCIA – CREDITRICE NEI CONFRONTI di *omissis* della somma di
19.284,41 € per imposte diverse, compreso gli accessori di legge.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

omissis

ESPERTO INCARICATO:

geom. Santo Spavetti ,con studio in BERZO DEMO (Bs), in Via Nazionale n. 21.

C.F. SPVSNT62M12A816O -Tel. 0364/630449-Cell. 3392200942-Fax 0364/630449

e-mail santospavetti@libero.it -PEC santo.spavetti @geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3652

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia ,cat. VIIa

DATE

Data di nomina dell'esperto: 27/03/2024

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 09/04/2024

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 25/09/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 22/08/2023

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – unico LOTTO



LOTTO UNICO composto da abitazione al piano PRIMO e accessori al p. SEMINTERRATO(cantina – ripostiglio-portico) E SOTTOTETTO- 2 (soffitta).

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* piano 1

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Abitazione

Dati identificativi: Comune *omissis* (BS)

Foglio Particella Subalterno 4

Rendita: Euro 187,99

Categoria A/4a), Classe 5, Consistenza 6,5 vani

Indirizzo: VIA DEL LANICO n. 18 Piano SEM - T – 1

Dati di superficie: Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte b): 145 m²

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/07/1989, prot. n. 12425

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
			4	A/4	5	6,5		187,99 €

A cui va aggiunta la quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

Quota di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 1/1

ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA :SCRITTURA PRIVATA del 27/12/1989 Pubblico ufficiale PASSARI FRANCESCO Sede BRENO (BS) Repertorio n. *omissis* - AP Sede BRENO (BS) Registrazione n. *omissis*.

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato:

LOTTO UNICO : 95.935+5.500=€ 101.435,00 (centounomila435/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata:

LOTTO UNICO : € 80.000,00 + € 5.000,00=€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato – (dall' esecutato)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici tavola vincoli del PGT)	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	(vedasi allegata

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative SI NO se SI vedi pag. ____
Condizioni limitative SI NO se SI vedi pag. ____

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1-ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Nota di trascrizione

Registro generale n. *omissis*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data *omissis* Numero di repertorio *omissis*

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C Richiedente *omissis*

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

Comune *omissis* (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio Particella

Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo

VIA N. civico Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome *omissis* Nome *omissis*

Nato il *omissis* a *omissis* (BS) Sesso M Codice fiscale *omissis*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Gravante sull'immobile oggetto di stima.

2-CREDITORE INTERVENUTO:

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA PROVINCIA DI BRESCIA – CREDITRICE NEI CONFRONTI di *omissis* della somma di 19.284,41 € per imposte diverse, compreso gli accessori di legge.

INDICE

1. Fasi – accertamenti e date delle indagini	6
2. Premesse, elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	7
3. Superficie commerciale e valore dei lotti	30
4. Conclusioni ed elenco della documentazione allegata	33

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

26/03/2024 Nomina dell'esperto
09/04/2024 Conferimento d'incarico di stima e giuramento
04/2024 e succ.-Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
23/04/2024 richiesta di accesso agli atti Comune di MALEGNO(BS)
17/05/2024 SOPRALUOGO IMMOBILE CON CUSTODE GIUDIZIARIO.
05/06/2024 Presa visione e ritiro copie Uff. Tec. del Comune di MALEGNO (BS)
23/04/2024 richiesta VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune MALEGNO (BS)
06/06/2024 RICHIESTA COPIA atto di provenienza all' ARCHIVIO NOTARILE di BS.
13/06/2024 Ricevuto copia atto di provenienza dall' ARCHIVIO NOTARILE di BS .
07/05/2024 Ricevuto VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di MALEGNO (BS)
22/08/2024 Consegna della perizia tecnica di stima

PREMESSA

PER LA CRONISTORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, VEDERE ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA ALLEGATO ALLA PRESENTE. SCRITTURA PRIVATA del *omissis* Pubblico ufficiale PASSARI FRANCESCO Sede BRENO (BS) Repertorio n.- AP Sede BRENO (BS) Registrazione n. registrato in data

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

IN COMUNE AMMINISTRATIVO DI MALEGNO

L' unità immobiliare oggetto di stima consiste in appartamento al piano primo, composte da: cucina-soggiorno, 3 camere, disimpegno, bagno, terrazzo;

- al piano sottotetto: soffitta;

- al piano interrato: cantina , ripostiglio/deposito;

AUTORIMESSA realizzata sulla corte comune.

All' unità immobiliare compete quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni , vano scala e cortile.

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti, concluso anche quelle verifiche ritenute necessarie dall'esperto, eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari, è stato possibile redigere il rapporto di valutazione. Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

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

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

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

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Dai documenti agli atti e con quanto acquisito, si è potuto verificare che il debitore e' venuto in possesso degli immobili oggetto di pignoramento a seguito dei seguenti atti:

SCRITTURA PRIVATA del *omissis* Pubblico ufficiale PASSARI FRANCESCO Sede BRENO (BS) Repertorio n. *omissis* - AP Sede BRENO (BS) Registrazione n. ... registrato in data

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.*

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di MALEGNO (BS) si è reperito il estratto per riassunto dell' atto di matrimonio, da cui risulta:

Dal registro degli Atti di Matrimonio *omissis* a MALEGNO (BS) Codice Fiscale *omissis* Atto N. *omissis* (BS) e *omissis* a *omissis* Codice Fiscale *omissis* Atto N. *omissis* (BS) del comune di MALEGNO al N. *omissis* hanno contratto matrimonio in MALEGNO (BS) .

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto **gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.** Malegno *omissis*

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno tutte parte del fabbricato residenziale in MALEGNO , il fabbricato e' distinto in catasto Comune di MALEGNO(BS), Via *omissis* , **Foglio .. Particella** **Subalterno 4**, composto da appartamento al piano primo: cucina-soggiorno, 3 camere, disimpegno, bagno, terrazzo;

- al piano sottotetto: soffitta;
- al piano interrato: cantina , ripostiglio/deposito;
come di seguito meglio inquadrato:

A cui va aggiunta la quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune MALEGNO
- Via/Piazza via *omissis*

Civico n.

Zona

Urbana

Centrale

Semicentrale

Periferica

Extra urbana

Agricola

Industriale

Artigianale

Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile

residenziale

direzionale

commerciale

turistico-ricettivo

industriale

artigianale

terziario

sportiva

agricolo

Tipologia immobiliare

terreno

fabbricato:

indipendente (con altra U.I.-appartamento altra ditta)

in condominio

Stato di conservazione:

nuovo

ristrutturato

seminuovo

usato

abbandonato

rudere

altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamiliare

fabbricato tipico

fabbricato a corte

Dimensione

piccola

media

grande

Forma di mercato

concorrenza monopolistica

concorrenza monopolistica ristretta

oligopolio

monopolio

monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

lato acquirente

privato

lato venditore

privato

società

società

cooperativa

cooperativa

ente

ente (Es. Imm.)

grado di commerciabilità'

ottimo

discreto

scarso

buono

sufficiente

Inquadramento:

Fabbricato - vista da via *omissis*

Ortofoto Data Base Regione Lombardia

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista generale MALEGNO
ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO – PIANO PRIMO : cucina-soggiorno, 3 camere, disimpegno, bagno, terrazzo; CON ACCESSORI:

- al piano sottotetto: soffitta;
- al piano interrato: cantina , ripostiglio/deposito distinto in catasto

Distinto in catasto - **Foglio .. Particella Subalterno 4**

A cui va aggiunta la quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input type="checkbox"/> altro: _____ |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche generali dell'immobile.

Immobile costruito ante 1967, stante quanto dichiarato dalle parti in atto notarile .

Certificato di abitabilità/agibilità: non reperito. Successivamente e' stata realizzata autorimessa interrata sulla corte comune con altra unita' immobiliare titolo autorizzativo: concessione edilizia n *omissis*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | a falde, orditura legno,manto in tegole. |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | non rilevabili. |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | legno con vetro semplice. |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno tamburato e vetri |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica/mattonelle in scaglie di marmo. |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | civile |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | assente |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | non presenti |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



■ finiture esterne

intonaco e tinteggiatura.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L' appartamento sito al piano 1 con accessori al piano 2 (soffitta) e al piano seminterrato.

Ubicazione: Immobile sito Comune di MALEGNO(BS), Via *omissis*, ..., **Foglio ..**

Particella Subalterno 4

identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
			4	A/4	5	6,5 vani	-	187,99

A cui va aggiunta la quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano PRIMO e si sviluppa su di un unico livello. L'accesso avviene da scala interna a cui si accede dalla via *omissis*.

L'abitazione e' composta da : **APPARTAMENTO – PIANO PRIMO** : cucina-soggiorno, 3 camere, disimpegno, bagno, terrazzo; CON ACCESSORI:

- al piano sottotetto: soffitta;

- al piano interrato: cantina , ripostiglio/deposito.

-quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

L' appartamento internamente risulta completo di finiture e impianti . La soffitta e' al rustico.

Confini (catastali)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento , mappale *omissis* ,confina con: a sud e' in aderenza con altra ditta mappale n, a ovest esposizione su via *omissis*, a nord esposizione su fabbricato adibito ad abitazioni, a est esposizione libera con vista sul fiume Oglio.

Consistenza

■ rilievo: controllo scheda catastale e misure dirette.

desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato

■ data del sopralluogo 17/05/2024

La scheda catastale agli atti , va modificata secondo lo stato attuale, per variazione della corte comune per la realizzazione di autorimessa al piano seminterrato, e variazioni di rappresentazione "per esatta rappresentazione grafica" per difformità del terrazzo al piano 1, che e' di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato in scheda, modifica di alcune aperture e variazione al sottotetto per finestra non indicata e altezze non corrispondenti alla stato di fatto (le altezze reali sono minori di quelle indicate nella scheda catastale).

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

livello di piano: piano primo
 ascensore presente assente vetustà __ anni

n. 1 servizio igienico, vetustà 30/40 anni

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

impianto di riscaldamento

presente assente
se presente: autonomo centralizzato
alimentazione:
 metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
 pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

impianto di condizionamento

presente assente
vetustà __ anni

impianto solare termico

presente assente
vetustà __ anni

impianto elettrico

presente assente
se presente: autonomo centralizzato
vetustà 30/40 anni

impianto idraulico

presente assente
se presente: autonomo centralizzato
vetustà 30/40 anni

impianto antintrusione

presente assente
vetustà __ anni

impianto geotermico

presente assente
vetustà __ anni

impianto domotica

presente assente
vetustà __ anni

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Manutenzione unità immobiliare minimo media massimo

Classe energetica

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

non desumibile o APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente
 acustico presente assente (adiacente a strada provinciale).
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile

minimo medio massimo

Luminosità dell'immobile

minimo medio massimo

Panoramicità dell'immobile

minimo medio massimo

Funzionalità dell'immobile

non frazionabile

Finiture dell'immobile

minimo medio massimo

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Benché non necessario per la tipologia di immobile, con lo scopo di meglio localizzare l'edificio, durante l'ispezione catastale si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa. Mentre per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, dato che l'immobile pignorato non riguarda terreni o aree libere, non è stato necessario acquisirlo.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e

non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

LOTTO UNICO-APPARTAMENTO al PIANO PRIMO CON ACCESSORI- distinto in catasto **Foglio .. ParticellaSubalterno 4.**

E quota di 1 / 2 dell' autorimessa costruita sulla corte comune (da accatastare).

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

confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

la disposizione degli spazi interni è sostanzialmente conforme alla scheda catastale rispetto alla scheda catastale risultano alcune difformità relative alle finestre: spostata la finestra della cucina verso via del Lanico e realizzata una finestra al lato nord al piano sottotetto e realizzato un divisorio interno al piano sottotetto, l' altezza interna risulta m. 2,72 (la variazione non comporta problematiche essendo comunque superiore all' altezza minima consentita di m 2,70) , mentre nella scheda catastale e' indicato m. 2,75. La planimetria catastale va aggiornata per le difformità riscontrate con presentazione di nuova planimetria che rappresenti lo stato di fatto , come meglio specificato nel seguito.

Immobile costruito ante 1967, come dichiarato dalle parti in atto notarile .

Certificato di abitabilità/agibilità: non reperito.

Successivamente e' stata realizzata autorimessa interrata sulla corte comune con altra unità immobiliare, titolo autorizzativo: concessione edilizia n *omissis* del *omissis*.

L' altezza della soffitta indicata nella scheda catastale al colmo e' di m 3,10, mentre la reale e' 2,80 .

L' altezza della cantina al piano seminterrato indicata nella scheda catastale e' di m 2,60 mentre l' altezza reale e' di m 2,55. L' altezza del ripostiglio/deposito indicata nella scheda catastale e' di m 2,60 mentre l' altezza reale e' di m 2,79.

Varia la corte per la realizzazione di autorimessa.

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

non essendo stati reperiti, dalla ricerca effettuata in comune, elaborati grafici relativamente alla costruzione dell' edificio, costruito stante quanto dichiarato dalle parti nell' atto notarile, ante 1967, non e' possibile confrontare la situazione attuale con elaborati di progetto.

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

risultano modeste difformità rilevata durante il sopralluogo: rispetto alla scheda catastale risultano alcune difformità relative alle finestre: spostata la finestra della cucina verso via del Lanico e realizzata una finestra al lato nord al piano sottotetto e realizzato un divisorio interno al piano sottotetto, l' altezza interna risulta m. 2,72 (la variazione non comporta problematiche essendo comunque superiore all' altezza minima consentita di m 2,70) ,

mentre nella scheda catastale e' indicato m. 2,75. Si riscontrano lievi lievi difformita' di altezza interna degli accessori, tra quanto indicato nella scheda catastale e le misure rilevate.

Le lievi difformita' riscontrate, appaiono dovute ad errori grafici per inesatta rappresentazione grafica. in sede di redazione della scheda catastale (in quanto le modifiche non appaiono realizzate successivamente alla redazione della planimetria) .

Pertanto **E' NECESSARIO** variare la planimetria catastale per tali incongruenze. **VA INOLTRE REDATTA PLANIMETRIA CATASTALE PER LA REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSA INTERRATA** ai sensi art. 9 della legge 122/89.

Le autorimesse realizzate nel cortile comune con regolare permesso edilizio in considerazione del principio di accessione diventano di tutti i comproprietari del cortile ai sensi dei riferimenti normativi: artt. 1117c.c.; 934 c.c.,precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. Un., Sentenza n. 3873 del 16/2/2018 le autorimesse, realizzate nel cortile comune, devono intendersi per accessione, ai sensi dell'art. 934 c.c., di proprietà comune pro indiviso a tutti i condomini dell'immobile, salvo contrario accordo, che deve rivestire la forma scritta per la validità dell'atto – la richiesta di concessione edilizia per la realizzazione dell'autorimessa, presentata in data 27/02/1992 n 663 prot. e' stata presentata dai comproprietari della corte comune, *omissis* , **PERTANTO L' AUTORIMESSA REALIZZATA SUL CORTILE COMUNE E' DA CONSIDERARSI PER LA QUOTA di 1 / 2 di *omissis*.**

E' pertanto necessario l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali per l' esatta rappresentazione grafica in merito alle difformita' delle scheda e l' accatastamento dell'autorimessa costruita sul cortile comune.

Le spese tecniche per la redazione aggiornamento scheda catastale, sono determinate in 500,00 € per la redazione di planimetria PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, dell' unita' immobiliare con rilievo . Con contestuale presentazione di tipo mappale per aggiornamento mappa catastale, pratica pregeo, per ampliamento di modesta entita', relativamente alla realizzazione di autorimessa sulla corte comune, costo euro 400,00, redazione planimetria della nuova autorimessa e pratica docfa, euro 200,00, redazione elaborato planimetrico, costo euro 200,00, oltre alle tasse catastali: euro 44 per richiesta estratto mappa per tipo mappale, euro 64 per presentazione tipo mappale, euro 50 modifica scheda abitazione, euro 50 per redazione scheda catastale autorimessa, totali spese = euro 208, per un totale complessivo, per la redazione della pratica catastale di euro 1.408,00. La cifra totale,per la regolarizzazione catastale, può essere determinata in **1.508,00 €** .

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si

specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-L' appartamento al piano 1 con accessori, risulta abitato dall' esecutato, che vi risiede stabilmente.

IN MERITO SCRIVE L' AGENZIA delle ENTRATE di BRENO:

OGGETTO: Richiesta esistenza contratti di locazione e comodato registrati.

Immobili intestati a: *omissis* ed a carico del seguente immobile sito in Comune di MALEGNO – Via *omissis*.

In relazione alla richiesta pervenuta in data 23/04/2024 recante protocollo 104864

Considerati i dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria;

COMUNICA

Che a carico del signor *omissis* nato a *omissis* (BS), in data *omissis*, C.F.

omissis , in qualità di dante causa, **con riferimento agli immobili recanti i dati catastali indicati nella richiesta, non risultano atti registrati.**

- 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 gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

Dalle verifiche effettuate non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, sulle unità immobiliari in oggetto, neppure vincoli di interesse storico-artistico e non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di MALEGNO(BS) e tutt'ora vigente, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima ricadono in zona B, come meglio evidenziato nell'estratto del PGT allegato alla presente.

In data 23/04/2024 il C.T.U. inviava e mail allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di MALEGNO (BS) richiesta di verifica regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 07/05/2023 il responsabile del servizio comunicava, quanto segue:

OGGETTO: Esito verifica regolare pagamento tributi comunali

In risposta alla Sua richiesta del 23/04/2024, protocollo con n. 2768, si comunica per quanto di ns. competenza che i tributi relativi all'immobile fg- .. particella sub. 4, risultano:

I.M.U.: correttamente liquidata

TASSA RIFIUTI: insoluta dall'annualità 2015 al 2023

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da:

1-ATTO GIUDIZIARIO, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili.

Nota di trascrizione

Registro generale n. omissis

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data omissis Numero di repertorio omissis

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO BRESCIA

Codice fiscale 800 183 90171 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C Richiedente omissis

Dati riepilogativi Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1

Comune omissis (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio Particella

Subalterno 4 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 6,5 vani Indirizzo

VIA N. civico Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale omissis

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome omissis Nome omissis

Nato il omissis a omissis (BS) Sesso M Codice fiscale omissis
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Gravante sull'immobile oggetto di stima.

2-CREDITORE INTERVENUTO:

AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE – AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA
PROVINCIA DI BRESCIA – CREDITRICE NEI CONFRONTI di omissis della somma di
19.284,41 € per imposte diverse, compreso gli accessori di legge.

Gravante sull'immobile oggetto di stima.

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.*

L' immobile non e' un condominio. Non risultano esistere vincoli o oneri di natura condominiale.

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

L' immobile non e' soggetto a vincoli di natura condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

In data 23/04/2024 il C.T.U. inviava richiesta telematica al comune di MALEGNO(BS) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi riferiti alle pratiche edilizie presenti in archivio, relativamente all' immobile oggetto di stima.

In data 05/06/2024, presso l'ufficio tecnico, lo scrivente C.T.U. ha preso visione della documentazione presente:

TITOLI AUTORIZZATIVI :

RELATIVAMENTE ALLA COSTRUZIONE DELL' IMMOBILI DALLA RICERCA EFFETTUATA DAL TECNICO COMUNALE , NON SONO STATI REPERITI PROGETTI O TITOLI AUTORIZZATIVI, le parti nell' atto notarile hanno dichiarato che l' immobile e' stato costruito ante 1967.

Certificato di abitabilita'/agibilita': non reperito.

Successivamente e' stata realizzata autorimessa interrata , sulla corte comune con altra unita' immobiliare, rilasciato titolo autorizzativo: concessione edilizia n 169 del 12/05/1992.

Rispetto alla scheda catastale risultano alcune incongruenze, rilevata durante il sopralluogo relative alle finestre: spostata la finestra della cucina verso via del Lanico e realizzata una finestra al lato nord al piano sottotetto e altezze diverse da quelle indicate al piano sottotetto, l' altezza interna dell' abitazione al piano 1, risulta m. 2,72 (la variazione non comporta problematiche essendo comunque superiore all' altezza minima consentita di m 2,70) , mentre nella scheda catastale e' indicato m. 2,75. Si riscontrano lievi lievi difformita' di altezza interna degli accessori, tra quanto indicato nella scheda catastale e le misure rilevate.

Le incongruenze riscontrate, appaiono dovute ad errori grafici per inesatta rappresentazione grafica, in sede di redazione della scheda catastale (in quanto le modifiche non appaiono realizzate successivamente alla redazione della planimetria) .

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

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

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

Non si riscontrano difformità edilizie ed urbanistiche , non sono presenti agli atti, in comune, elaborati grafici relativi alla costruzione dell' abitazione. Rispetto alla scheda catastale risultano alcune incongruenze, rilevata durante il sopralluogo sopraesposte.

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

nel 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.

Non si riscontrano difformità urbanistiche, non sono presenti agli atti, in comune, elaborati grafici relativi all' abitazione , rispetto alla scheda catastale risultano alcune incongruenze, rilevata durante il sopralluogo sopraesposte.

Relativamente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità , tale onere è demandato alla parte futura acquirente , pertanto si demanda alla parte futura acquirente di verificare prima dell' acquisto eventuali problematiche che possano incidere sul rilascio del certificato stesso, la presentazione della richiesta del CERTIFICATO di AGIBILITÀ , nonché la verifica , prima dell' acquisto , di possibili situazioni ostative al rilascio del certificato stesso. In particolare dovrà produrre, se necessarie, le dichiarazioni di conformità degli impianti , impianti di cui prima dell' utilizzo andrà verificata la regolarità o andranno messi a norma a cura e spese dell' acquirente. Non essendo tale valutazione di competenza del sottoscritto CTU.

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

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

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

Oggetto di stima non sono terreni ne fabbricati rurali pertanto il quesito non riguarda il tipo di immobile trattato.

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

Dalle verifiche effettuate in comune non è stato possibile reperire le dichiarazioni di fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità.

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.

I beni pignorati non sono divisibili in più lotti.

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

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

Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati per l'intera proprietà dell'esecutato.

Prima della vendita va accatastata l'autorimessa interrata costruita sulla corte comune con altra unità immobiliare, pertanto di proprietà dell'esecutato per il 50 %.

E aggiornata la scheda catastale per modifica alla corte comune, e altre variazioni precedentemente descritte.

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

Gli immobili oggetto di stima sono caratterizzati da un'unica natura edilizia, trattasi di soli immobili urbani.

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

Dalle verifiche fatte non risultano esistere vincoli di pertinenza, vincoli derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, né vincoli derivanti dalle norme di legge. L'autorimessa interrata, da accatastare, è di pertinenza delle abitazioni in quanto realizzata ai sensi art. 9 della legge 122/89.

Valore del bene e costi

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Analisi estimativa

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 di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Metodo di stima

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

Nella valutazione si e’ considerato, il prezzo richiesto per immobili simili, e di quotazioni dei listini immobiliari e in particolare : della banca dati ,osservatorio del mercato immobiliare – OMI- dell’ Agenzia del Territorio di Brescia, anno 2023 1 semestre. Per la tipologia edilizia abitazioni civili , in stato di conservazione normale , il valore a MALEGNO oscilla da 700 a 950 , per le autorimesse da 410 a 550. Secondo i listini immobiliari i valori per abitazioni recenti sono da 1.200 a 1.300, dagli immobili in vendita per immobili similari si riscontrano valori tra gli 500 e 700 e/mq, si sono poi applicate delle variazioni per tenere conto di fattori specifici inerenti la posizione dell’ immobile e le finiture.

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

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

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione, dell’anno di costruzione;
- dell’accessibilità ai vari piani;
- delle attrezzature e degli appositi impianti presenti.

il valore dell’ immobile pertanto si determina in:

APPARTAMENTO al piano PRIMO = **600,00 €/mq.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l’incidenza dei beni comuni non censibili e delle parti comuni .

Calcolo superfici commerciali

La superficie lorda dell’unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell’ esecutato deriva dalle misure rilevate in loco e dalle schede catastali .

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

SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO UNICO

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di MALEGNO(BS), Via

Foglio .. Particella Subalterno 4

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
			4	A/4	5	6,5 vani	-	187,99

Superfici commerciali e valore**Piano PRIMO**

- appartamento 111,00 mq x 600,00 €/mq x 1,00* = 66.600,00 €
- balcone e terrazzo 20,00 mq x 600,00 €/mq x 0,30* = 3.600,00 €

Piano SEMINTERRATO

- ripostiglio 62,00 mq x 600,00 €/mq x 0,40* = 14.880,00 €

Piano TERZO

- soffitta (al rustico) h> 1,50 75,00 mq x 600,00 €/mq x 0,25* = 11.250,00 €
- soffitta (al rustico) h< 1,50 34,00 mq x 600,00 €/mq x 0,10* = 2.040,00 €

Valore stimato..... 98.370,00 €

* coefficienti correttivi

Valore al lordo:

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario per aggiornamento elaborati catastali ammontano a 1.508,00 € a cui vanno aggiunti, gli eventuali costi necessari per la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, qualora necessario, come sopra meglio evidenziato.

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario, per TARI non pagata, RISULTANO INSOLUTI TARI (come esposto dal comune di Malegno) pari a euro 927,00. Risultano inoltre posizioni di annualità precedenti in carico ad Agenzia delle Entrate Riscossione. (essendo di importo non rilevante, tale somma sarà a carico dell' acquirente, oltre quanto esposto).

Tenuto conto dei costi da sostenere sopraesposti, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

€ 98.370,00 - 1.508,00 – 927,00 € = € 95.935,00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: **€ 80.000,00** (OTTANTAMILA/00 euro)

AUTORIMESSA – quota 1 / 2- Foglio 6 Particella 1153 Sub.da definire-da accatastare

Piano SEMINTERRATO

- AUTORIMESSA 20,00 mq x 550,00 €/mq x quota 1 / 2 = 5.500,00 €

RIEPILOGO.

Il sottoscritto nominato in qualità di esperto per la stima dei beni immobili sopra identificati, ritiene di attribuire agli immobili allo stato attuale, un rispettivo valore di stima, riferito alla piena proprietà oggetto di pignoramento pari a:

LOTTO UNICO - Foglio .. Particella Subalterno 4

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 95.935,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 80.000,00 (ottantamila/00)

AUTORIMESSA – quota 1 / 2 **Foglio .. Particella Subalterno da attribuire .**

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 5.500,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 5.000,00 (cinquemila/00)

VALORE TOTALE DEL LOTTO:

Valore in situazione di libero mercato: 95.935+5.500=€ 101.435,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata:

€ 80.000+ € 5.000 = **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**

CONCLUSIONI

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

Berzo Demo, lì 22/08/2024

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Santo Spavetti

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati:

- 1) richiesta di accesso agli atti;
- 2) atto di provenienza immobili;
- 3) visure, estratti mappa e planimetrie catastali;
- 4) titoli edilizi, elaborati tecnici allegati;
- 5) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' SCHEDE CATASTALI.
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) ISPEZIONE IPOTECARIA e Cert. Ag. Entrate *esistenza contratti di locazione.*
- 8) ESTRATTO PGT e norme tecniche di attuazione.
- 9) Estratto di matrimonio- dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;

Calcolo parcella per richiesta liquidazione