

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1313/2016

G.E. DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro



**RELAZIONE DESCRITTIVA
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Premesse:

In data 21.11.2017 la sottoscritta arch. Elena Baresi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 2351 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 988 cat. II, con studio a Brescia in Via Chiusure n. 250 (pec elena.baresi@archiworldpec.it, tel 3331696841 fax 0303399842) veniva nominata quale perito estimatore dei beni immobili caduti nell'esecuzione in epigrafe e prestava il giuramento nella formula di rito.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

RELAZIONE

Indice generale

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura.....	3
2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”.....	4
2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	4
2.2 – Acquisizione titolo di provenienza.....	4
2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale.....	4
3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”.....	5
3.1 – Identificazione catastale.....	5
3.2 – Descrizione dei beni.....	6
3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	7
3.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	7
3.5 – Conformità catastale.....	8

4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”.....	8
4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	8
4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	8
4.3 – Valore locativo del bene.....	8
5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”.....	9
5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati.....	9
5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	10
5.4 – Spese condominiali.....	10
6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”.....	11
6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	11
6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	11
6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	12
6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni.....	12
6.5 – Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori.....	12
7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”.....	13
7.1 – Della vendita in lotti.....	13
7.2 – Della divisibilità dei beni.....	13
8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”.....	13
8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	14

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

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	S.L.P. REALIZZABILE MQ. O SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
1	QUOTA DI 1/1 DI COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO E AREE ESCLUSIVE IDENTIFICATO AL FG. 25 MAPP. 2 SUB. 4 GRAFFATO ALLA PARTICELLA 4 SUB. 3 IN VIA SOLFERINO N. 28 A REMEDELLO (BS)	Immobile oggetto di P.d.R. a destinazione mista residenziale e commerciale (cubatura realizzabile mc. 5.343)	1.641,00		
		Aree esterne	134,00		
		SOMMANO	1.775,00		
		PROBABILE VALORE DI MERCATO		€ 320,00	€ 568.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA AL MQ.		€ 288,00	€ 511.200,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 511.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita alla sottoscritta o dalla stessa reperita (documentazione catastale, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dalla scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;

la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;

e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

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

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

2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc

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

La sottoscritta, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dalla Procedente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e l'estratto mappa, pertanto la documentazione prevista per legge a corredo della pratica è da ritenere completa.

Si precisa che nella Certificazione Notarile datata 19.01.2017 e successivamente integrata in data 15.09.2017 viene citato anche l'immobile identificato al **NCT/25 mapp. 2 sub. 7 cat. C/2**, come bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si precisa invece che tale immobile risulta di proprietà del sig. _____ nato ad Asola il

Il sig. Predaroli è divenuto proprietario dello stesso con atto di permuta dalla “

_____ del 05.02.2008 n. 50559/19116 de rep. del notaio Ronchi Antonio trascritto a Brescia in data 27.02.2008 ai nn. 9241/5638 come riportato proprio sulla Certificazione Notarile.

2.2 – Acquisizione titolo di provenienza

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

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza con il quale l'Esecutato _____ con sede a Remedello in via Solferino n.

26 C.F.: _____

è divenuta proprietaria per la quota di **1000/1000** dei beni oggetto di stima, ovvero:

- atto di compravendita a firma del Notaio LUIGI LECHI repertorio 36454/20950 del 29/03/1984 trascritto a Brescia il 26/04/1984 ai nn. 10791/8147 (allegato n. 1).

2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

“3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una

persona giuridica.”

La sottoscritta, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dalla Procedente la visura camerale (allegato n. 2).

3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”

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

3.1 – Identificazione catastale

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di fabbricato dichiarato *collabente* composto da complesso immobiliare in via Solferino n. 28 in comune di Remedello (BS), individuato al Catasto Fabbricati come segue:

- NCT/25 mapp. 2 sub. 4 graffata alla particella 4 sub. 3 “*unità collabenti*”.

Coerenze da nord in senso orario:

strada pubblica Via Solferino; altra unità immobiliare; area urbana sub. 6 del mapp. 2; seriola Palpice.

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

- estratto della mappa NCT (allegato n. 3);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati n. 4 e 5).

3.2 – Descrizione dei beni

Il fabbricato oggetto di stima si trovano in via Solferino nel comune di Remedello in particolare nella parte denominata Remedello di Sotto; comune situato a circa 40 Km dalla città di Brescia.

L'immobile si configura come un palazzetto padronale di tipo residenziale di notevoli dimensioni (Palazzo Feltrinelli), composto da piano terra, primo e sottotetto, con adiacente chiesa sconsacrata (magazzino) sul lato est e un fabbricato ormai crollato sul lato ovest, il tutto costruito sicuramente ante '67.

Al fabbricato competono anche due corti esclusive una in lato nord ed una di notevoli

dimensioni in lato sud.

L'accesso al fabbricato attualmente risulta solo pedonale in quanto il lotto è ricoperto da erbacce di notevole altezza e quindi non accessibile da mezzi; l'ingresso avviene da via Solferino al civico n. 26, passando dalla corte esclusiva in lato nord, entrando nel vano scala comune; oppure passando dalla porta della chiesa sconsacrata (magazzino), sempre in lato nord, ed attraversando la porta in lato ovest di collegamento con il fabbricato principale.

La zona, completamente agricola, è urbanizzata ed è dotata di tutte le consuete reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.), si trova a poca distanza dal centro di Remedello di Sotto e di Sopra dove si trovano i principali uffici pubblici e privati (poste, sportelli bancari, comune ecc.).

Dall'esame visivo la struttura appare con necessità di una ristrutturazione pesante, si precisa però che qualche opera di consolidamento era già stata avviata dalla Fallita in conseguenza all'approvazione del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Remedello e dal successivo Piano di Recupero (di cui si dirà meglio più avanti).

Per quanto riguarda invece la parte di fabbricato nel lato ovest del lotto, questo risulta quasi totalmente crollato e ricoperto ormai da vegetazione; sono visibili solo parti di muratura non ancora crollate ma in pessime condizioni.

Per quanto concerne le finiture esterne (intonaci, lattoneria, ecc.), versano in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare scarso.

Si precisa comunque che i serramenti esterni, nel piano terra e primo, sono stati sostituiti, sempre in conseguenza del permesso sopra citato, ma risultano ormai completamente ammalorati e non più a norma della legge vigente. Per quanto riguarda il piano sottotetto questi sono ancora quelli originali e in pessime condizioni.

Il fabbricato si sviluppa come già detto su tre piani, a piano terra troviamo la piccola chiesa sconsacrata (magazzino) ormai in pessime condizioni, completamente priva di impianti e con il pavimento dissestato; prendendo la porta a destra si accede al fabbricato principale dove troviamo molte stanze di varie dimensioni nelle quali sono state fatte le spaccature, sia a pavimento che in parete, per il passaggio impianti (elettrico e termoidrosanitario) ancora a vista; le pareti interne sono in parte ancora tinteggiate nella tinta originale in parte completamente scrostate e prive anche di intonaco; le porte interne sono mancanti; i solai, presumibilmente in legno, sono ancora quelli originali intonacati e tinteggiati.

Sul lato sud del fabbricato si trova un grande portico che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza del fabbricato; è composto da pilastri "simil colonne" in marmo bianchi e arcate chiuse da serramenti in ferro privi di vetro.

La scala di accesso ai piani superiori è priva della ringhiera di protezione e i gradini ricoperti della pietra originale ormai ammalorata; a piano primo troviamo sempre stanze di varie dimensioni; impianti (elettrico e termoidrosanitario) sotto traccia; pavimenti mancanti ma

caldana a copertura degli impianti presente; porte interne mancati; soffitti in legno in parte consolidati con putrelle in ferro in parte ancora da consolidare.

Sempre a questo piano si accede, tramite qualche gradino, al solaio di copertura della chiesa sconsacrata anch'esso in pessime condizioni e con necessità di una ristrutturazione importante.

Il piano sottotetto si presenta invece come un unico grande spazio al rustico con aperture in lato nord e sud e copertura in legno, composta da travi, travetti e assito, a falde con finitura in coppi.

Le aree scoperte, in lato nord e sud, hanno una superficie complessiva di circa mq 1.340,00 e sono completamente ricoperte di erbacce e in parte anche da materiale di scarto ricavato probabilmente dalle varie lavorazioni fatte in anni precedenti.

L'area a nord non è delimitata da nessuna recinzione ma semplicemente affiancata alla strada pubblica via Solferino e delimitata da un "guard rail" in ferro; la corte a sud è invece delimitata e divisa dalla corte di altra proprietà (a sud) da una rete con paletti di ferro mentre verso il lato ovest (seriola Palpice) è delimitata da una siepe.

Il seguente immobile è stato oggetto di un Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 15.06.2007 e oggetto di Convenzione Edilizia stipulata in data 18.09.2007 registrata in data 25.09.2007 a Lonato del Garda e trascritta a Brescia il 27.09.2007 ai nn. 52229/30633.

Si precisa che dalle informazioni desunte dai documenti sopra citati il Piano di Recupero darebbe la possibilità di realizzare una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) pari a **mq. 1641,00** suddivisa in:

Residenziale: piano terra	mq 437
piano primo	mq 585
piano sottotetto	mq 471

Commerciale: piano terra mq 148

Il volume realizzabile totale è invece pari a mc 5.343.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla presente relazione.

Dati stereometrici del bene da stimare

Le consistenze attuali del bene, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle desunte dalla documentazione fornita o reperita dalla scrivente.

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e

in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Fabbricato piano terra	455,00	1,00	455,00
Veranda blocco A piano terra	130,00	0,60	78,00
Fabbricato piano primo	585,00	1,00	585,00
Fabbricato piano sottotetto	471,00	0,50	235,50
corti esclusive	1.340,00	0,10	134,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE			1487,50

3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica

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

La sottoscritta, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stato prodotto dalla Procedente l'estratto di mappa (allegato n. 3).

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario in quanto non si tratta di terreni o aree non urbane.

3.4 – Identificazione pregressa dei beni

“Identificazione pregressa dei beni

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

identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento risulta difforme all'attuale individuazione catastale del bene.

Nel pignoramento i beni risulta infatti così identificati:

- Catasto fabbricati sezione urbana NCT Foglio 25 Particella 2 Subalterno 1 Natura EU – ente urbano Via Solferino;
- Catasto fabbricati sezione urbana NCT Foglio 25 Particella 2 Subalterno 2 Natura EU - ente urbano Via Solferino;
- Catasto fabbricati sezione urbana NCT Foglio 25 Particella 2 Subalterno 3 Natura EU - ente urbano Via Solferino;
- Catasto fabbricati Sezione urbana NCT Foglio 25 Particella 4 Subalterno 1 Natura EU - ente urbano Via Solferino;
- Catasto terreni Foglio 25 Particella 10 - Natura R – fabbricato rurale consistenza 1 are 10 centiare.

L'attuale identificazione catastale risulta invece essere:

- NCT/25 mapp. 2 sub. 4 graffata alla particella 4 sub. 3 “*unità collabenti*”.

3.5 – Conformità catastale

Non è stato possibile verificare la conformità catastale in quanto l'immobile oggetto di stima è stato dichiarato “*collabente*” e quindi privo di schede catastali.

E' stato possibile reperire solo l'elaborato planimetrico che riporta la situazione corretta e la conformità con lo stato attuale dei luoghi.

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

4.1 – Occupazione e godimento del bene

“1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certo anteriore alla trascrizione 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 di identità)."

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili sono risultati liberi da persone e in stato di abbandono.

4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

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

Dalle informazioni acquisite non risultano esserci contratti d'affitto registrati aventi per oggetto i beni oggetto di stima.

4.3 – Valore locativo del bene

*"3) **Determini il valore locativo del bene.***

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

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia."

Gli immobili non rientrano nelle casistiche indicate dal testo del quesito.

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

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

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

acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

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

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”

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

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate, la sottoscritta ha verificato che l'immobile in esame risulta ricadere all'interno del Centro Storico ed in particolare nei Nuclei ed Edifici di Interesse Storico e all'interno del “Corridoio con valenza ecologico-ambientale” per cui ogni intervento deve rispettare quando riportato nelle schede di rilevazione associate all'edificio in oggetto e in particolare al codice di operatività riportato sulle stesse.

5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dal “Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.” prodotto dalla Procedente a firma del notaio Sergio Rovera datata 19.01.2017 integrata in data 15.09.2017 e opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, **con aggiornamento della repertoriazione al 02.10.2017**, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli Esecutati e/o gravanti gli immobili in esame:

1) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/10/2006 – Reg. Part. 31168 Reg. Gen. 53777

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 49492 del 27/09/2006 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE.

2) ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2006 – Reg. Part. 12909 Reg. Gen. 55790

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 49548/18435 del 12/10/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in REMEDELLO(BS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 13004 del 10/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 41 del 07/01/2010 (ATTO DI MODIFICA).

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2007 – Reg. Part. 30633 Reg. Gen. 52229

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 50255/18919 del 18/09/2007 ATTO TRA

VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA.



4) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/02/2008 – Reg. Part. 5638 Reg. Gen. 9241

Pubblico ufficiale RONCHI ANTONIO Repertorio 50559/19116 del 05/02/2008 ATTO TRA VIVI – PERMUTA.

5) TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2017 – Reg. Part. 354 Reg. Gen. 556

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 15141/2016 del 16/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede a Siena.

5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

“2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”

Non essendo un condominio non sussistono vincoli di nessun genere.

5.4 – Spese condominiali

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

Non essendo un condominio non risultano spese condominiali.

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

6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

“1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal

**titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942).
In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della
concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria
eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di
tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”**

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

Il fabbricato risulta costruito ante '67 ed è stato oggetto successivamente delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso a Costruire n. 02/2007 del 09.10.2007 rilasciato alla
per la ristrutturazione Palazzo Feltrinelli con Piano di
Recupero adottato con la Delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 23.02.2007 e
successivamente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 26 del
15.06.2007. (allegato n. 6).

Al Piano di Recupero viene allegata Convenzione Urbanistica redatta a nome del notaio Antonio Ronchi rep. 50255 racc. 18919 del 18.09.2007 trascritta a Brescia il 27.09.2007 ai nn. 52229/30633 tra il Comune di Remedello e la
(allegato n. 7).

Si precisa che tale convenzione aveva durata di tre anni dal rilascio del permesso di Costruire si ritiene quindi ormai scaduta e priva di ogni validità.

PRECISAZIONI IN MERITO AL PIANO DI RECUPERO

In data 14.03.2018 la sottoscritta ha effettuato un incontro presso l'ufficio tecnico del Comune di Remedello con il tecnico responsabile dell'edilizia privata; dall'incontro è scaturito che sarà possibile redigere un nuovo Piano di Recupero con le stesse caratteristiche di quello precedente confermando e mantenendo la realizzazione di una Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) pari a **mq 1.641,00** suddivisa in:

Residenziale Piano Terra	mq 437
Piano Primo	mq 585
Piano Sottotetto	mq 471

Commerciale Piano Terra	mq 148
-------------------------	--------

Nella Convenzione Urbanistica stipulata in data 18.09.2007 venivano riportati alcuni dati importanti e per questo si rimanda alla lettura della stessa che viene allegata alla presente

relazione con il n.11.

Nel P.G.T. Vigente gli immobili fanno parte dell' "Ambito del Centro Storico" in particolare rientra tra i "Nuclei ed edifici di interesse storico" e ricade in parte nel "Corridoio con valenza ecologico-ambientale" normati dall'art. 3 delle N.T.A.

Nel piano del Paesaggio l'immobile rientra nella "Classe di sensibilità paesaggistica molto alta" (allegato n.8).

6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

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

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

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

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie sopra citate si è potuto constatare che c'è corrispondenza tra le stesse.

6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

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

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro

trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”

Non essendoci opere da sanare non sono previsti oneri per la regolarizzazione.

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

“4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

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

L'immobile pignorato non rientra tra quelli citati nel quesito.

6.5 – Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori

Non risulta presentata nessuna Dichiarazione di Fine Lavori in quanto i lavori risultano iniziati all'epoca del rilascio del permesso di costruire ma mai terminati. L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono.

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

7.1 – Della vendita in lotti

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

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

7.2 – Della divisibilità dei beni

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

ed autorizzazione del G.E.;

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

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

8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”

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

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

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

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della

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

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

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

a) Stima del probabile valore di mercato

Trattandosi di un immobile fatiscente, praticamente non utilizzabile se non mediante ristrutturazione pesante, tenendo altresì conto del fatto che esiste un Piano di Recupero approvato che prevede il riutilizzo dei volumi con destinazione mista, si è optato di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo dei costi e in particolare col procedimento del valore di trasformazione, che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione.

Se si indica con V_e il valore dell'immobile a fine edificazione (area e fabbricato), con C_d il costo di demolizione del fabbricato esistente (che in questo caso specifico è pari a zero perchè l'immobile non verrà demolito) e con C_c i costi di realizzazione del nuovo, il valore di mercato degli immobili V_a è pari a:

$$V_a = V_e - (C_c + C_d)$$

Il costo di costruzione comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Per semplificazione di esposizione si assume un indice unico di incremento dei costi in luogo del flusso di cassa, comunque valutato a parte e a base di calcolo dalla scrivente.

Determinazione del V_e

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

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;

- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2/2017) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.500,00 ed €/mq 2.500,00, per immobili nuovi o appena ristrutturati o comunque in ottime condizioni;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei beni in esame, valutato il contesto insediativo e le caratteristiche generali dell'intervento, possa essere pari a **€/mq 2.000,00** per la superficie principale realizzabile (già tenendo conto nel valore esposto della probabile incidenza degli spazi strettamente pertinenziali alle singole unità in progetto), uno per l'altro nel senso che si applica il medesimo valore per tutti gli spazi principali previsti dal Piano di Recupero (a destinazione abitativa e commerciale).

Dati stereometrici del bene da stimare (di progetto)

Il P.d.R. prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) pari a **mq 1.641,00** suddivisa in:

Residenziale: piano terra	mq 437
piano primo	mq 585
piano sottotetto	mq 471
Commerciale: piano terra	mq 148

Determinazione del Cc

Per quanto riguarda le aree edificabili il costo di costruzione è desunto facendo ricorso alla pubblicazione “*Prezzi Tipologie Edilizie*” a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzo fornisce, per una serie di interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa. Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;

- Oneri di allacciamento.

Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d'uso dal prezzario sono raggruppate in classi.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- C1 ristrutturazione di Villa Patrizia (costo pari a €/mq 1.400,00).

Ciò sul presupposto che le unità possano venire costruite con finiture di pregio e di alta qualità, a cui vanno aggiunti gli oneri di natura tecnica ed amministrativa, oltre agli oneri finanziari, con un incremento nella misura di € 280,00 (circa il 20%) per un costo totale arrotondato pari a **€/mq 1.680,00.**

Determinazione del Cd

Il costo di demolizione è pari a zero.

Si precisa invece che per quanto riguarda le aree esterne di superficie pari a mq 1340,00 verrà utilizzata la superficie ragguagliata come da tabella esposta nel paragrafo 3.2.

Pertanto risulta:

$$Va = (\text{€/mq } 2.000,00 - \text{€/mq } 1.680,00) \times (\text{mq } 1.641,00 + \text{mq } 134,00) - \text{€ } 0 = \text{€ } 568.000,00$$

Che corrispondono a circa €/mq 320,00 di s.l.p. realizzabile.

b) Decurtazioni

Non ci sono decurtazioni da applicare.

c) Stima del prezzo di base d'asta

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

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

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;

- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10% e opportunamente arrotondato**. Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	S.L.P. REALIZZABILE MQ. O SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
1	QUOTA DI 1/1 DI COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA FABBRICATO E AREE ESCLUSIVE IDENTIFICATO AL FG. 25 MAPP. 2 SUB. 4 GRAFFATO ALLA PARTICELLA 4 SUB. 3 IN VIA SOLFERINO N. 28 A REMEDELLO (BS)	Immobile oggetto di P.d.R. a destinazione mista residenziale e commerciale (cubatura realizzabile mc. 5.343)	1.641,00		
		Aree esterne	134,00		
		SOMMANO	1.775,00		
		PROBABILE VALORE DI MERCATO		€ 320,00	€ 568.000,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA AL MQ.		€ 288,00	€ 511.200,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 511.000,00

Il prezzo da porre a base d'asta opportunamente arrotondato è quindi pari a:

€ 511.000,00 (euro cinquecentoundicimila/00)

La sottoscritta, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Brescia, 16.03.2018

L'ESPERTO

arch. Elena Baresi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)