

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **148/2023**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 148/2023

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

GIUDICE DELEGATO: Dott. Alessandro PERNIGOTTO.

CREDITORE PROCEDENTE:

omissis , una società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130, con sede legale in *omissis* alla Via *omissis*

E per essa, quale mandataria, *omissis*, con sede legale in *omissis*

rappresentata e difesa dall'avv. *omissis*

in forza di procura speciale in calce all'atto di precetto

notificato in data *omissis*

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CONTRO

DEBITORI ESECUTATI: *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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATE

Data di nomina dell'esperto: 20/07/2023

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 31/07/2023

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 28/11/2023

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/10/2023

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 1

Premessa :

TRATTASI DI INTERO IMMOBILE CIELO TERRA, in comune di *omissis* (BS),

COSTITUITO DA:

- foglio .. particella .. sub .. (ex sub 1 e 2) p.T, cat. c/1, cl.6 di mq 37, rendita di euro 542,69.
- foglio .. particella .. sub .. (ex sub 1 e 2) p.T-1-3, cat. A/4, cl.2 di vani 4,5, rendita di euro 81,34.
- foglio.. particella .. sub .. p.T-2-3, cat. A/4, cl.5 di vani 5, rendita di euro 144,61.
- foglio .. Part. .. Sub. .. Bene comune non censibile.

L' area occupata dal fabbricato e' riportata in catasto terreni alla sez. ... :

foglio n .. particella ...- ENTE URBANO mq 85.

L' IMMOBILE PUO' ESSERE OGGETTO DI VENDITA DIVISO NEI 3 LOTTI SOTTORIPORTATI, COME DA UNITA' IMMOBILIARI RISULTANTI DALLE SCHEDE CATASTALI AGLI ATTI.

LOTTO n. 1: lotto composto da un'unica unità immobiliare - NEGOZIO.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis*

identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|-------|-----------|----------|
| | | | | C/1 | 6 | 37 mq | - | 542,69 € |

Indirizzo: *omissis* Piano T- Dati di superficie: Totale: 47 m2

Quota di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto delPubblico ufficialeSede(BS) Repertorio n.

- DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di BRENO in atti dal

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 32.000,00 (trentaduemila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 27.000,00 (ventisettemila/00)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

| | | | |
|-----------------------|--|--|-----------------------|
| Conformità edilizia | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. 21 |
| Conformità catastale | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. 21 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. _____ |

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato SI NO (*) se SI vedi pag. 23

(*) l' U.I.U. e' nella disponibilita' dell' eseguita ma inutilizzata.

Spese condominiali arretrate SI NO se SI vedi pag. 24

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se SI vedi pag. 24

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative SI NO se SI vedi pag. _____

Condizioni limitative SI NO se SI vedi pag. _____

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 2

LOTTO n. 2: lotto composto da un'unica unità immobiliare -Appartamento al piano primo con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs),

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|----------|-----------|---------|
| | | | | A/4 | 2 | 4,5 vani | - | 81.34 € |

Indirizzo: *omissis*

Dati di superficie: Totale: 91 m2 Totale escluse aree scoperte b): 91 m2

Quota di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00)**

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 70.000,00 (settantamila/00)**

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pag. 22

Conformità catastale SI NO se NO vedi pag. 22

Conformità titolarità SI NO se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato SI NO se SI vedi pag. 23

Spese condominiali arretrate SI NO se SI vedi pag. 24



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se SI vedi pag. 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

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

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI – LOTTO n. 3

LOTTO n. 3: lotto composto da un'unica unità immobiliare- Appartamento al piano 2 con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs),

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| | | | | A/4 | 5 | 5 vani | - | 144,61 € |

Indirizzo: *omissis*

Dati di superficie: Totale: 106 m2 Totale escluse aree scoperte b): 106 m2

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Foglio .. Particella ... Subalterno 4

Quota di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 65.000,00 (sessantacinquemila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia SI NO se NO vedi pag. 21
Conformità catastale SI NO se NO vedi pag. 22
Conformità titolarità SI NO se NO vedi pag. _____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato SI NO se SI vedi pag. 23
Spese condominiali arretrate SI NO se SI vedi pag. 24
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI NO se SI vedi pag. 24
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI NO se SI vedi pag. _____

LIMITAZIONI

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



RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

GRAVANTI SULL' INTERO IMMOBILE.

IPOTECA VOLONTARIA

14. ISCRIZIONE CONTRO del *omissis* - Registro Particolare *omissis* Registro Generale *omissis*
Pubblico ufficiale *omissis* Repertorio *omissis*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in *omissis* (BS)

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. *omissis* (RESTRIZIONE DI BENI)

IPOTECA VOLONTARIA

Nota di iscrizione -Registro generale n.-Registro particolare n. Presentazione n.. del
.....-Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA-Derivante da 0176
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A favore Soggetto n. 1 *In qualità di* CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale *omissis* *Domicilio ipotecario eletto* *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* DEBITORE IPOTECARIO *Cognome* *omissis* *Nome* *omissis*
omissis

U-Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'

Gravante sull'immobile oggetto di stima.

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

TRASCRIZIONE CONTRO del *omissis* - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio del

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis* (BS).

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO *Data**Numero di repertorio*

Pubblico ufficiale UNEP C/O 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-*Richiedente* VISEB SRL X AVV. *omissis*.*Codice fiscale* *omissis* *Indirizzo* *omissis*

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE -*Denominazione o ragione sociale* *omissis*

Sede *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* *N il* *omissis*
(BS) *omissis*

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

gravante sull'immobile oggetto di stima.

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 |
| 5. | | |

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

20/07/2023 Nomina dell'esperto



31/07/2023 Conferimento d'incarico di stima e giuramento
.../09/2023 Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
13/09/2023 SOPRALUOGO IMMOBILE CON CUSTODE GIUDIZIARIO.
28/09/2023 RICHIESTA COPIA atto di provenienza al Notaio.
29/09/2023 Ricevuto copia atto di provenienza al Notaio.
29/09/2023 richiesta di accesso agli atti Comune di *omissis* (Bs)
29/09/2023 richiesta VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di *omissis* (Bs)
29/09/2023 richiesta estratto di matrimonio uff. anagrafe Comune di *omissis* (Bs)
18/10/2023 Trasmissione titoli autorizzativi da Uff. Tec. *omissis* (Bs)
25/10/2023 Ricevuto VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI Comune di *omissis* (Bs)
26/10/2023 Consegna della perizia tecnica di stima

PREMESSA

PER LA CRONISTORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, VEDERE visure catastali e ATTO NOTARILE.

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

COMUNE AMMINISTRATIVO DI *omissis* - CENSUARIO DI *omissis*

Sez. Urb. ...- Foglio .. Particella Subalterno ..- Rendita: Euro 144,61

Categoria A/4 Classe 5, Consistenza 5 vani Indirizzo: *omissis*

Sez. Urb. ...- Foglio .. Particella Subalterno .. - Rendita: Euro 542,69 Categoria C/1 , Classe 6, Consistenza 37 m2 Indirizzo: *omissis*

Sez. Urb. ...- Foglio .. Particella Subalterno ..-Rendita: Euro 81,34 Categoria A/4 , Classe 2, Consistenza 4,5 vani-Indirizzo: *omissis*

- foglio .. Part. ... Sub. .. Bene comune non censibile.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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:

Gli immobili sono pervenuti per quote all' intestataria in forza della successione legittima in morte *omissis*, dichiarazione di successione registrata a BRENO il *omissis*, trascritta il *omissis* e successiva cessione di quote in data *omissis* di rep. notaio *omissis*

Con atto di divisione i beni sono stati intestati in piena proprieta' a *omissis*:

Atto del *omissis* Repertorio n.- DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.Reparto PI di BRENO in atti dal

3) *Acquisisca, sempre se non giu' 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 *omissis* (BS) si è reperito il estratto per riassunto dell' atto di matrimonio, da cui risulta, ANNOTAZIONI :

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 alleggi 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 *omissis*, il fabbricato e' distinto in catasto Comune di *omissis* - **Foglio .. Particella ...**, composto da negozio al piano terra, appartamento al piano 1 con accessori e appartamento al piano 2 con accessori, sito in centro abitato *omissis*, come di seguito meglio inquadrato:

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune *omissis*
- Frazione
- Località
- Quartiere



Via/Piazza via *omissis*

Civico n. ...

Zona

Urbana

Centrale Semicentrale Periferica

Extra urbana

Agricola Industriale Artigianale

 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Destinazione urbanistica dell'immobile

residenziale direzionale commerciale

turistico-ricettivo industriale artigianale

terziario sportiva agricolo

Tipologia immobiliare

terreno

fabbricato: indipendente 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 commerciabilita'

ottimo

buono

discreto

sufficiente

scarso

Inquadramento:

 ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fabbricato - vista da via *omissis*.

omissis

Ortofoto Data Base Regione Lombardia
Vista generale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO n. 1

NEGOZIO – PIANO TERRA – distinto in catasto **-Sez. Urb.- Foglio .. Particella**

Subalterno 5 - Rendita: Euro 542,69 Categoria C/1 , Classe 6, Consistenza 37 m2

Indirizzo: VIA *omissis* Piano T

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|---|
| <input 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 checked="" type="checkbox"/> atro:NEGOZIO |

Caratteristiche generali dell'immobile.

Immobile costruito ante 1967, ristrutturato con concessione edilizia n del , non è successivamente stato oggetto di manutenzioni o ristrutturazioni;

- | | |
|---|--|
| <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, gronde perlineate. |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | secondo normativa vigente alla data di ristrutturazione. |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | in alluminio e vetri. |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica. Bagno pav. e riv. ceramica. |
| <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 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | vedasi fotografie |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), *omissis*

identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|-------|-----------|----------|
| | | | 5 | C/1 | 6 | 37 mq | - | 542,69 € |

Indirizzo: *omissis* Piano T- Dati di superficie: Totale: 47 m2

L'unità immobiliare, adibita a NEGOZIO è sita al piano TERRA del fabbricato e si sviluppa su di un unico livello. L'ingresso avviene dalla strada- via *omissis*, con ripostiglio e servizio igienico accessibili dal ripostiglio adiacente mappale n sub. 6.

Confini (catastali)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento , mappale 500 sub. 5 confina con: a sud e' in aderenza con altra ditta mappale n....., a ovest ingresso su Via....., a ovest ripostiglio subalterno 6, a est muri in aderenza con fabbricato e terrapieno.

Consistenza

desunto graficamente da: planimetria catastale e controllo corrispondenza con verifica misure in sede di sopralluogo

■ data del sopralluogo 13/09/2023

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: TERRA

■ ascensore presente assente vetustà __ anni

■ n. 1 servizio igienico, vetustà 30 anni

■ impianto di riscaldamento

■ presente vetustà 30 anni 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 vetustà __ anni assente

impianto solare termico

presente vetustà __ anni assente

■ impianto elettrico

■ presente vetustà 30 anni assente

se presente: ■ autonomo centralizzato

impianto idraulico

presente vetustà 30 anni assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto geotermico

presente vetustà __ anni assente

impianto domotica

presente vetustà __ anni assente

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 strada)
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile: SU STRADA VIA Regina Elena, altri lati in aderenza con fabbricati esistenti.

Luminosità dell'immobile normale

Panoramicità dell'immobile fronte su strada.

Funzionalità dell'immobile

minimo medio massimo

Finiture dell'immobile

minimo medio massimo

LOTTO n. 2

APPARTAMENTO – PIANO PRIMO CON ACCESSORI al piano terra e 3 – distinto in catasto -Sez. Urb.- Foglio ... Particella Subalterno 6.

Tipologia edilizia unità immobiliari

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)
 villa villino villetta a schiera
 autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto scoperto
 posto auto coperto (tettoia) cantina altro: _____

Caratteristiche generali dell'immobile.



Immobile costruito ante 1967, ristrutturato con concessione edilizia n 956 del 8/10/1992 , successivamente modificata la distribuzione interna e rifatte tutte le finiture interne , titolo autorizzativo: denuncia di inizio attivita' prot. N 3402 del 08/05/2001;

- | | |
|---|---|
| ■ struttura in elevazione | muratura |
| ■ solai | latero-cemento |
| ■ copertura | a falde, orditura legno,manto in tegole,gronde perlinate. |
| ■ murature perimetrali | muratura |
| ■ isolamenti/coibentazioni | non rilevabili. |
| ■ divisori tra unità | muratura |
| ■ infissi esterni | legno con vetrocamera |
| ■ infissi interni | legno |
| ■ pavimenti e rivestimenti | mattonelle di ceramica |
| ■ impianto di riscaldamento | civile |
| ■ impianto sanitario | civile |
| ■ impianto a gas | civile |
| ■ impianto elettrico | civile |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | assente |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| ■ allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | non presenti |
| ■ finiture esterne | normali –vedasi fotografie. |

Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L' appartamento sito al piano 1. La scheda catastale non e' aggiornata con le variazioni a seguito di denuncia inizio attivita' del 2001 e lo stato di fatto.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), *omissis*
 identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|----------|-----------|---------|
| | | | 6 | A/4 | 2 | 4,5 vani | - | 81,34 € |

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 Regina Elena.

L'abitazione e' composta da : cucina-soggiorno, ripostiglio, camera, bagno, ripostiglio al piano terra e soffitta al piano 3.

Confini (catastali)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento , mappale 500 sub. 5 confina con: a sud e' in aderenza con altra ditta mappale n, a ovest esposizione su Via, a ovest vano



scale comune e parete in aderenza mapp. n , a est muri in aderenza con fabbricato e cortile di altra ditta.

Consistenza

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
 diretto il loco
 desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
 data del sopralluogo 13/09/2023

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: piano primo
 ascensore presente assente vetustà __ anni
 n. 1 servizio igienico, vetustà 20 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
se presente: presente assente
 impianto solare termico
 presente assente
se presente: presente assente
 impianto elettrico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato
 impianto idraulico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato
 impianto antintrusione
 presente assente
se presente: presente assente
 impianto geotermico

presente vetustà ___ anni assente

impianto domotica

presente vetustà ___ anni assente

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

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 minimo medio massimo

Finiture dell'immobile minimo medio massimo

LOTTO n. 3

APPARTAMENTO – PIANO SECONDO CON ACCESSORIO al piano 3 (soffitta) – distinto in catasto -Sez. Urb.- Foglio ... Particella Subalterno 3 .

Tipologia edilizia unità immobiliari

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto scoperto

posto auto coperto (tettoia) cantina altro: _____

Caratteristiche generali dell'immobile.

Immobile costruito ante 1967, ristrutturato con concessione edilizia n del

Successivamente rifatte le finiture interne e realizzato ripostiglio, titolo autorizzativo: comunicazione inizio attività edilizia libera prot. N Del..... Rilasciato certificato di agibilità prot. N certif. N 05/2016 del 29/09/2016.

struttura in elevazione muratura

solai latero-cemento



| | |
|---|--|
| ■ copertura | a falde, orditura legno, manto in tegole, gronde perlineate. |
| ■ murature perimetrali | muratura |
| ■ isolamenti/coibentazioni | non rilevabili. |
| ■ divisori tra unità | muratura |
| ■ infissi esterni | legno con vetro semplice. |
| ■ infissi interni | non presenti |
| ■ pavimenti e rivestimenti | mattonelle di ceramica |
| ■ impianto di riscaldamento | civile |
| ■ impianto sanitario | civile |
| ■ impianto a gas | civile |
| ■ impianto elettrico | civile |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | assente |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| ■ allaccio fognatura | esistente |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | non presenti |
| ■ finiture esterne | normali –vedasi fotografie. |



Descrizione delle unità immobiliari oggetto della valutazione

L' appartamento sito al piano 2 con accessorio soffitta al piano 3 .

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), *omissis*

identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| | | | 3 | A/4 | 5 | 5 vani | - | 144,61 € |

L'unità immobiliare, adibita ad appartamento è sita al piano secondo 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 : cucina-soggiorno, ripostiglio, n 2 camere, bagno, disimpegno e soffitta al piano 3.

L' appartamento internamente risulta completo di finiture e impianti, mancano solamente alcune porte interne, i serramenti esterni sono vetusti in legno con vetro semplice. Il vano scala tra piano 1 e secondo e' al rustico: mancano gli intonaci , rivestimento gradini e pavimento dei pianerottoli. La soffitta e' al rustico, la caldaia dell' impianto di riscaldamento e' collocata nella soffitta.

Confini (catastali)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento , mappale sub. 5 confina con: a sud e' in aderenza con altra ditta mappale n....., a ovest esposizione su Via....., a ovest vano scale comune e parete in aderenza mapp. n , a est muri in aderenza con fabbricato e cortile di altra ditta.

Consistenza



- rilievo: interno ed esterno solo esterno
 diretto il loco
 desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
 data del sopralluogo 13/09/2023

La scheda catastale e' conforme allo stato di fatto.



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- livello di piano: piano secondo
 ascensore presente assente vetustà __ anni
- n. 1 servizio igienico, vetustà 10 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
- impianto idraulico
 presente assente
 se presente: autonomo centralizzato
- impianto antintrusione
 presente assente
 vetustà __ anni
- impianto geotermico
 presente assente
 vetustà __ anni
- impianto domotica



presente vetustà __ anni assente

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

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 minimo medio massimo

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 n. 1 -NEGOZIO – PIANO TERRA –Foglio ... Particella Sub. 5

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:

L'immobile è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, successivamente è stato oggetto di ristrutturazione, CONCESSIONE EDILIZIA n delP.E. n, non risultano esserci difformità rilevanti, salvo lievi modifiche interne.

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Si riscontrano le seguenti difformità di modesta entità :

-l' altezza interna indicata nella scheda catastale è di m 3,00 mentre l' altezza reale è di m 2,85 (per la posa di isolamento a soffitto).

-il serramento d' ingresso è rientrante verso l' interno.

-eliminato divisorio con il ripostiglio sul retro.

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Le lievi difformità indicate sono da ricondurre a delle varianti in fase di realizzazione dell'opera che successivamente non sono state corrette e aggiornate negli elaborati grafici legati alle autorizzazioni edilizie.

CONSIDERATO CHE E' NECESSARIA LA PRESENTAZIONE DI PRATICA DI VARIAZIONE CATASTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL SUB. 6 – PIANO PRIMO, E' OPPORTUNO AGGIORNARE CON LE MODIFICHE EVIDENZIATE , ANCHE LA SCHEDA RELATIVA AL NEGOZIO.

Le spese tecniche per la redazione aggiornamento scheda catastale eseguito contestualmente alla variazione relativa piano 1, sono determinate in **500,00 €**.

La cifra totale può essere determinata in **2.000,00 €** , di cui € 1.500,00 per la pratica di sanatoria compreso la sanzione amministrativa di euro 516,00, ed € 500,00 per la pratica di variazione catastale.

LOTTO n. 2 -APPARTAMENTO al PIANO PRIMO CON ACCESSORI al piano terra e 3 – distinto in catasto Foglio .. Particella Subalterno 6 .



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 parzialmente difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla DIA pratica edilizia n *omissis* e gli elaborati grafici catastali.

Il ripostiglio al piano terra e' stato oggetto di cambio d'uso da negozio a ripostiglio, titolo autorizzativo: comunicazione inizio attivita' edilizia libera prot. N Del.....

L' immobile e' stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, successivamente e' stato oggetto di ristrutturazione, CONCESSIONE EDILIZIA ndelP.E. n Successivamente l' appartamento al piano PRIMO e' stato interessato da intervento di diversa distribuzione degli spazi interni e revisione e messa a norma degli impianti , con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (DIA) pres. In data *omissis* prot. N – pratica edilizia n *omissis* (interventi previsti dalla Legge n 662 del 23/12/1996).

Rispetto alla DIA ,la disposizione degli spazi interni presenta alcune difformita' tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi e lo stato di fatto:

La cucina/soggiorno e' stata ridotta di superficie realizzando un ripostiglio ,altre lievi modifiche ai divisori interni, come indicato nell' allegato grafico.

L' altezza interna del piano 1 e' indicata di 2,85 , l' altezza reale interna e' di 2,77 (la variazione non comporta problematiche essendo comunque superiore all' altezza minima consentita di m 2,70), l' altezza del ripostiglio al piano terra indicata nella scheda catastale e' di m 3,00 mentre l' altezza reale e' di m 2,85 (per la posa di isolamento a soffitto).

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

risultano esserci difformità nella distribuzione interna, pertanto e' necessaria la sanatoria per la regolarizzazione delle difformita'; le difformità della distribuzione degli ambienti interni sono da ricondurre a delle modifiche in fase di realizzazione , che successivamente non sono state oggetto di variante in corso d' opera, pertanto necessitano di richiesta di permesso in sanatoria per essere regolarizzate .

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

La scheda catastale agli atti (planimetria: data di presentazione *omissis*, prot. n. *omissis*) , non e' stata aggiornata con l' intervento edilizio, di cui alla DIA pratica edilizia n *omissis* di diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto la scheda catastale va aggiornata con le variazioni interne secondo lo stato attuale.

Trattasi di modifiche interne di modesta entita' regolarizzabili con CILA in sanatoria.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento degli elaborati grafici catastali, prevede il pagamento della sanzione amministrativa , il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie e il costo e le spese per l'aggiornamento catastale.



La cifra totale può essere determinata in **2.000,00 €** , di cui euro **1.500,00** per la pratica di sanatoria compreso la sanzione amministrativa di euro **516,00** , ed € 500,00 per la pratica di variazione catastale.

LOTTO n. 3 -APPARTAMENTO al PIANO SECONDO CON ACCESSORI al piano 3 (soffitta) – distinto in catasto Foglio .. Particella Subalterno 3 .

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:

L'immobile e' stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, successivamente e' stato oggetto di ristrutturazione, CONCESSIONE EDILIZIA n delP.E. n Successivamente l' appartamento al piano SECONDO e' stato interessato da intervento di straordinaria manutenzione , sono state rifatte le finiture interne e realizzato ripostiglio, titolo autorizzativo : comunicazione inizio attivita' edilizia libera prot. N del

Rilasciato certificato di agibilita' prot. N certif. N del

Non si riscontrano difformita' tra titoli edilizi e dati catastali.

comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

non risultano esserci difformità;

comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

La scheda catastale agli atti (planimetria : data di presentazione *omissis*, prot. n. *omissis*) , risulta conforme con lo stato di fatto.

- 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.



Dagli accertamenti e dalle verifiche condotte è stato possibile riscontrare che attualmente l' appartamento risulta essere:

-Il negozio al piano terra, mappale n sub. 5, e' in stato di inutilizzo e nella disponibilita' dell' esecutata. Come citato nella RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO : "L'immobile è libero da persone ed ingombrato da masserizie varie e beni dell'esecutata."

-L' appartamento al piano 1 con accessori, mappale n sub. 6, risulta abitato dall' esecutata, come citato nella RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO "occupato omissis che vi risiede stabilmente".

-L' appartamento al piano 2 , mappale n sub. 3, in sede di sopraluogo cita la RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO : " occupato dai sig. ri ... omissis...sig.ri sopraindicati occupano l'immobile in forza di comodato orale e vengo invitati sin d'ora a liberare l'immobile entro 30 giorni. I mobili sono di proprietà dell'esecutata".

IN MERITO SCRIVE L' AGENZIA delle ENTRATE di BRENO:

OGGETTO: Richiesta esistenza contratti di locazione.

Catasto fabbricati Comune di omissis (BS), sez. omissis, foglio .., part.

....., sub 3,, foglio .., part., sub 5,...., foglio .., part., sub 6,.

L'UFFICIO In relazione alla richiesta pervenuta in data 22/09/2023 recante protocollo 242985; ... Considerati i dati presenti nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria;

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

Pertanto relativamente all' appartamento al piano 2 , mappale n ... sub. 3, stante la situazione alla data del sopraluogo, citata nella RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO, non risultando atti registrati. Pertanto l' immobile potrebbe essere stato liberato. Comunque tale circostanza non e' di competenza del sottoscritto CTU, non influenzando l' occupazione o meno dell' appartamento sulla determinazione del valore dell' immobile.

- 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 *omissis* (BS)) e tutt'ora vigente, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima ricadono in zona **R1 – Nuclei di antica formazione**

In data 29/09/2023 il C.T.U. inviava e mail allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di *omissis* (BS) richiesta di verifica regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 25/10/2023 il responsabile del servizio comunicava con lettera pec, che :

“Oggetto: VERIFICA PAGAMENTO TRIBUTI *omissis*

Facendo seguito alla Sua richiesta del 29/09/2023, ns. prot. 8862, si comunica che alla data attuale le posizioni IMU – TASI – Tassa rifiuti *omissis* risultano corrette, fatta eccezione del Provvedimento IMU n.deldi € 322,00 che risulta impagato e trasmesso all'Agenzia delle Entrate Riscossione per il recupero. “

Stante che il provvedimento IMU n.deldi € 322,00, e' stato trasmesso all'Agenzia delle Entrate Riscossione per il recupero, considerata l' esiguita' della somma, si ritiene l' insoluto evidenziato non influisca sul valore dell' immobile.

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

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

TRASCRIZIONE CONTRO del *omissis* - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in *omissis* (BS).

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO *Data**Numero di repertorio*

Pubblico ufficiale UNEP C/O 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-Richiedente VISEB SRL X AVV. *omissis*.*Codice fiscale* *omissis* *Indirizzo* *omissis*

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE -*Denominazione o ragione sociale* *omissis*

Sede *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* *N il* *omissis* (BS) *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) *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 29/09/2023 il C.T.U. inviava richiesta telematica al Comune di *omissis* (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 18/10/2023, l'ufficio tecnico del Comune di *omissis*, ha inviato la documentazione richiesta.

TITOLI AUTORIZZATIVI :

Ristrutturazione IMMOBILE CONCESSIONE EDILIZIA n delP.E. n 496.

Successivi interventi :

LOTTO 2 – Appartamento PIANO 1: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (DIA)
pres. In dataprot. N – pratica edilizia n 42/2001.

Cambio d'uso da negozio a ripostiglio, titolo autorizzativo: comunicazione inizio attivita' edilizia libera prot. N del

LOTTO 3 – Appartamento PIANO 2: comunicazione inizio attività edilizia libera prot. N del Certificato di agibilità prot. N certif. Ndel/2016.

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.

Successivamente alle opere autorizzate con i permessi sopra citati, all'interno degli immobili risultano essere state realizzate opere di modesta entità in difformità ai disegni di progetto che non risultano essere state acconsentite dai titoli edilizi, la disposizione degli spazi interni è parzialmente difforme tra quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia; rispetto a quanto autorizzato, risultano modifiche alla distribuzione interna come evidenziato nell'allegato grafico e meglio descritto nella descrizione dei singoli lotti.

Sulla scorta dell'analisi fatta precedentemente al punto B) – identificazione pregressa dei beni, lo scrivente C.T.U. deduce che le opere realizzate, pur essendo in difformità a quanto assentito, trattandosi di modifiche interne possono essere sanate in quanto sono da ritenere di limitata entità.

In merito alle opere difformi e' possibile presentare pratica in sanatoria per la regolarizzazione, si ritiene opportuno che **la pratica di sanatoria con relativi oneri sia demandata alla parte futura acquirente**, per tale pratica di sanatoria pertanto saranno decurtati dal valore i relativi costi, quantificabili in euro 4.000,00 (QUATTROMILA euro),

Relativamente alla mancanza del certificato di abitabilità/ agibilità relativamente al negozio sub. 5 e appartamento al piano 1 sub. 6, nonché la valutazione, prima dell'acquisto, di possibili situazioni ostative al rilascio del certificato stesso, accollandosi ogni onere necessario per la eventuale regolarizzazione di eventuali difformità edilizie e per la richiesta del certificato, la pratica di richiesta del certificato di abitabilità/ agibilità con relativi oneri si ritiene sia demandata alla parte futura acquirente. Non essendo tale valutazione di competenza del sottoscritto CTU.



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.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica, per la regolarizzazione delle varianti alla distribuzione interna, prevede il pagamento della sanzione amministrativa, il costo e le spese per la redazione delle pratiche edilizie .

Il costo per la regolarizzazione, come precedentemente indicato è così ripartita:

Lotto n. 1 costi stimati per una cifra totale di 2.000,00 €

Lotto n. 2 costi stimati per una cifra totale di 2.000,00 €

Lotto n. 3 non presenta difformità da regolarizzare.

La cifra totale può essere determinata in **4.000,00 €**. compresa oblazione, diritti e domande.

Relativamente alla mancanza del certificato di abitabilità/agibilità dei lotti 1 e 2 , tale onere e' 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 AGIBILITA' , nonche' la verifica , prima dell' acquisto , di possibili situazioni ostative al rilascio del certificato stesso. Relativamente ai lavori eseguiti internamente al piano 1, non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità relativamente all' intervento di ristrutturazione CONCESSIONE EDILIZIA n del omissis P.E. n.....

Per l' appartamento al piano 2 e' stato rilasciato certificato di agibilità prot. Ncertif. Ndel 29/09/2016.

L' appartamento al piano PRIMO e' stato interessato da intervento dichiarato di: "diversa distribuzione degli spazi interni e revisione e messa a norma degli impianti" , con DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA (DIA) pres. In data omissis prot. N – pratica edilizia n(interventi previsti dalla Legge n 662 del 23/12/1996).

NON E' STATO REPERITO IL CERTIFICATO DI FINE LAVORI CHE ATTESTI LA CONFORMITA' DELLE OPERE e CERTIFICATO DI AGIBILITA'.



- F -

Formazione dei lotti

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

Vista la natura e lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione si è proceduto alla formazione dei lotti, come già identificati dalle schede catastali- così identificati:

LOTTO n. 1: lotto composto da un'unica unità immobiliare – NEGOZIO al p. terra.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di omissis

identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|-------|-----------|----------|
| | | | 5 | C/1 | 6 | 37 mq | - | 542,69 € |

Indirizzo: omissis Piano T- Dati di superficie: Totale: 47 m2

LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di omissis

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|----------|-----------|---------|
| | | | 6 | A/4 | 2 | 4,5 vani | - | 81.34 € |

Indirizzo: omissis Piano T-1 - 3

LOTTO n. 3: Appartamento al piano 2 con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di omissis (Bs), VIA omissis

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| | | | 3 | A/4 | 5 | 5 vani | - | 144,61 € |

Indirizzo: omissis Piano 2-3



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'intero.

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.

- 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 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 è 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 *omissis* oscilla da 780 a 930, per i negozi da 760 a 930. Secondo i listini immobiliari i valori per abitazioni recenti sono da 900 a 1.200, dagli immobili in vendita per immobili similari si riscontrano valori tra gli 800 e 900 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:

LOTTO 1 – NEGOZIO al piano terra = **800,00 €/mq.**

LOTTO 2 – APPARTAMENTO al piano PRIMO = **1.000,00 €/mq.**

LOTTO 3 – APPARTAMENTO al piano SECONDO = **700,00 €/mq** (*IL VALORE E' RIDOTTO PER OPERE DI FINITURA MANCANTI : porte interne, finiture del vano scala- attualmente al rustico, serramenti esterni vetusti*).

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

Calcolo superfici commerciali

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva degli esecutari 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 n. 1

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), *omissis*
identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|-------|-----------|----------|
| | | | 5 | C/1 | 6 | 37 mq | - | 542,69 € |

Superfici commerciali e valore



Il negozio e' sito in zona centrale vicino ad ampio parcheggio comunale coperto, potrebbe essere utilizzato anche come ufficio.

NEGOZIO

Piano TERRA

- NEGOZIO 40,00 mq x 800,00 €/mq = 32.000,00 €
- Servizio + rip. 7,00 mq x 800,00 €/mq x 0,50* = 2.800,00 €

* coefficienti correttivi

Valore stimato 34.800,00 €

Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità e aggiornamento elaborati catastali.

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a 2.000,00 €

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo la regolarizzazione, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

34.800,00 € - 2.000,00 € = 32.800,00 € arrotondato a 32.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: **27.000,00 € (ventisettemila/00 euro)**

SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO n. 2

LOTTO n. 2: Appartamento al piano primo con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), VIA *omissis*

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|----------|-----------|---------|
| | | | 6 | A/4 | 2 | 4,5 vani | - | 81.34 € |

Superfici commerciali e valore

Piano PRIMO

- appartamento 74,00 mq x 1.000,00 €/mq x 1,00* = 74.000,00 €

Piano TERRA

- ripostiglio (finiture al civile) 17,00 mq x 1.000,00 €/mq x 0,50* = 8.500,00 €

Piano TERZO

- soffitta (al rustico) h> 1,50 12,00 mq x 1.000,00 €/mq x 0,30* = 3.600,00 €
- soffitta (al rustico) h< 1,50 13,00 mq x 1.000,00 €/mq x 0,10* = 1.300,00 €

Valore stimato..... 87.400,00 €

* coefficienti correttivi

Valore al lordo:

- regolarizzazione delle difformità e aggiornamento elaborati catastali.

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a 2.000,00 € a cui vanno aggiunti, gli eventuali oneri necessari per la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità, come sopra meglio evidenziato.

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo la regolarizzazione, il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

87.400,00 € - 2.000,00 € = 85.400,00 € arrotondato a 85.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: 70.000,00 € (SETTANTAMILA/00 euro)

SUPERFICIE COMMERCIALE E CALCOLO VALORE – LOTTO n. 3

LOTTO n. 3: Appartamento al piano 2 con accessori.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di *omissis* (Bs), VIA *omissis*

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

| Sez. Urb. | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Cl. | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|-----------|--------|------------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| | | | 3 | A/4 | 5 | 5 vani | - | 144,61 € |

Superfici commerciali e valore

Piano SECONDO

- appartamento 79,00 mq x 700,00 €/mq x 1,00* = 55.300,00 €

Piano TERZO

- soffitta (al rustico) h> 1,50 50,00 mq x 700,00 €/mq x 0,30* = 10.500,00 €

Valore stimato..... 65.800,00 €

* coefficienti correttivi

Valore al lordo:

- canoni tributari non versati- non risultano canoni non versati influenti sul valore di stima – vedasi motivazioni al punto D.

- Tenuto conto dei costi.

il più probabile valore in libero mercato viene stimato in:

65.800 € arrotondato a 65.000,00 €

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in: **55.000,00 €** (cinquantacinquemila/00 euro)



RIEPILOGO.

Il sottoscritto nominato in qualita' 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 proprieta' oggetto di pignoramento pari a:

LOTTO 1- Foglio .. Part. .. Sub. 5 – NEGOZIO.

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 32.000,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 27.000,00 (ventisettemila/00)

LOTTO 2- Foglio .. Part. .. Sub. 6 – APPARTAMENTO .

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 85.000,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 70.000,00 (settantamila/00)

LOTTO 3- Foglio .. Part. .. Sub. 3 – APPARTAMENTO.

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 65.000,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

VALORE TOTALE DEI LOTTI:

Valore in situazione di libero mercato: 32.000+85.000+65.000=€ 182.000,00

Valore stimato in condizioni di vendita forzata:

27.000+70.000+55.000 € **152.000,00 (centocinquantaduemila/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 26/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 OPERE DA REGOLARIZZARE IN SANATORIA.
- 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.
- 10) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;

Calcolo parcella per richiesta liquidazione

