

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 175/2025

G.E PRESIDENTE DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

G.O.P. Delegato DOTT.sa LIANA ZACCARA

(UDIENZA: 07.10.2025)

Promossa da:

contro

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

Premesse generali

L'Ill.mo Sig. G.O.P. Delegato Dott.sa LIANA ZACCARA, ha nominato il sottoscritto arch. Stefano Capretti, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1812 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 431 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec stefano.capretti@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Il giorno 02.07.2025 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito in modalità telematica, a seguito di decreto di conferimento d'incarico in data 17.06.2025.

Forma parte integrante del decreto di conferimento d'incarico citato il quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi nei quali si sviluppa e si svolge il presente elaborato peritale.

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

RELAZIONE

§ 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 BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO : mappale 477 sub. 2 e 10, DEL FOGLIO 11 nct, VIA TOSCANA 40	APPARTAMENTO A PIANO TERRA E INTERRATO	124,50		199.200,00
	AUTORIMESSA INTERRATA	17,75		19.840,00
	Sommano	142,25	1.600,00	227.600,00
	DECURTAZIONI			
	stato particolare di conservazione		A CORPO	0,00
	spese condominiali insolute		A CORPO	0,00
	Spese per aggiornamenti mappe catastali		A CORPO	500,00
	oneri per regolarizzazione abusi		A CORPO	1500,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI			225.600,00
	manca di garanzie postume		10%	22.560,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			200.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

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 superficie suesposta è quella ragguagliata, ottenuta applicando alla SEL i coefficienti dettati dalla letteratura riguardante la materia ed in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

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

§ 2.1 – 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."

Il sottoscritto, visionato il fascicolo telematico, ha riscontrato che è stata prodotta dalla Procedente la certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni. Per l'interpretazione più comune quindi la documentazione ex art. 567 Il comma è da ritenersi completa.

Si precisa che il sottoscritto ha provveduto a reperire l'estratto della mappa catastale che si allega al n. 1.

§ 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)."

Gli esecutati sono proprietari dei seguenti diritti reali sui beni oggetto di stima:

-----omissis

Diritto di: Proprietà per 1/2

-----omissis

Diritto di: Proprietà per 1/2

Ad essi sono pervenuti con atto di provenienza, che si allega alla presente col n. 2, pubblicato (presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia) con i seguenti estremi:

TRASCRIZIONE del 22/02/2006 - Registro Particolare 6364 Registro Generale 11113

Pubblico ufficiale Notaio BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 21168/5289 del 22/02/2006

§ 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."

Gli esecutati hanno acquistato il bene oggetto di stima come bene personale dichiarandosi in stato coniugati in separazione dei beni, come risulta dall'atto di provenienza allegato. Al momento della redazione della presente relazione gli esecutati risultano divorziati.

§ 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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”

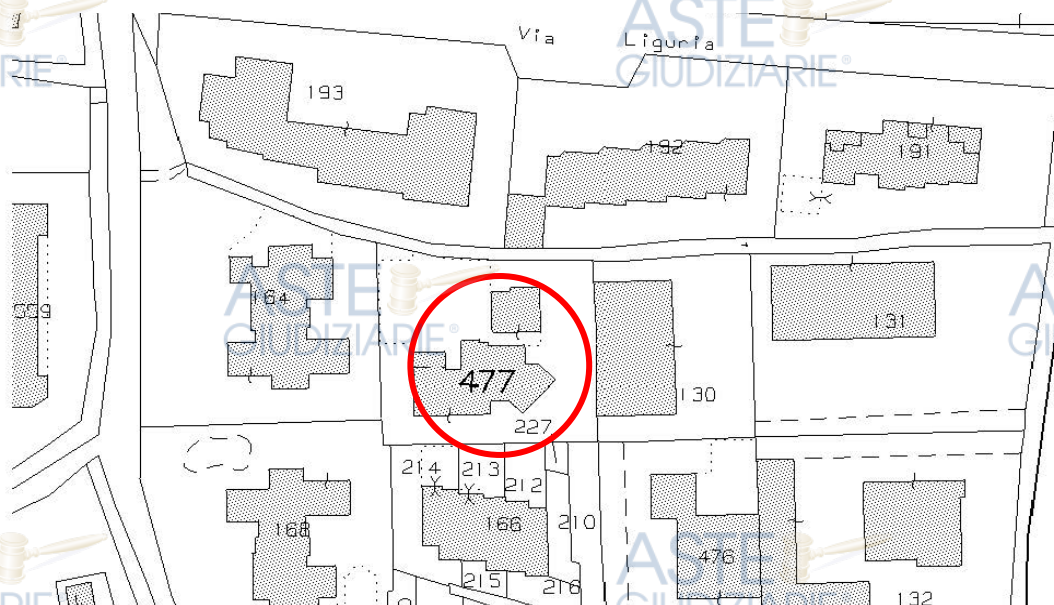
§ 3.1 – Identificazione catastale

I beni consistono in tre unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Rovato (BS) come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
ROVATO(BS) VIA TOSCANA n. 40 Piano T-S1	NCT/11	477	2	Cat.A/2	04	5 vani	Euro: 322,79
ROVATO(BS) VIA TOSCANA n. 40 Piano S1	NCT/11	477	10	Cat.C/6	03	30 m ²	Euro: 55,78

Per una migliore visualizzazione della consistenza dell'unità in esame si allega alla presente:

- planimetrie catastali (allegato n. 3)



estratto della mappa nct con evidenziato il mappale che individua i beni oggetto di stima

Gli immobili formano un unico corpo così coerenziato da nord in senso orario:

mappale 130; mappale 210, 227, 212, 213, 214; mappale 168, mappale 164; mappale 193, 192.

§ 3.2 – Descrizione dei beni

L'unità è inserita in un complesso edilizio composto da otto unità residenziali, formato da un corpo di fabbrica condominiale dotato di parti comuni avente forma articolata, edificato circa 20 anni addietro, con tre piani fuori terra oltre ad uno interrato.

L'appartamento ha forma complessa, all'ingresso un unico locale di soggiorno con angolo cottura, la scala che scende al piano interrato; un disimpegno porta alle due camere ed al bagno. Al piano interrato direttamente collegato troviamo un grande ambiente destinato a spazio abitativo con finiture civili e impianto di riscaldamento e un secondo angolo cottura. Questi locali pur essendo agibili sono utilizzati per funzioni incompatibili con la collocazione al piano interrato, sono presenti anche un ripostiglio sottoscala, una lavanderia ed un wc. Tutti i locali del piano terra sono dotati di opportune aperture finestrate dotate di serramento in legno con doppio vetro, che forniscono aerazione e luce naturali. Al piano interrato i locali sono dotati di aperture finestrate con serramento sempre in legno con vetrocamera prospettanti però su ampie bocche di lupo. L'unità è termo autonoma dotata di caldaia murale pensile posta nell'angolo cottura, la distribuzione del fluido caldo è a caloriferi in metallo, è presente anche un impianto di raffrescamento canalizzato. Le finiture sono di buon livello ed in discreto stato di conservazione, i pavimenti sono in parquet tranne che in bagno dove si trova pavimento in gres, anche i locali al piano interrato sono pavimentati in gres, i serramenti interni sono in legno tamburato finiti con laccatura. Il complesso è dotato degli allacci alle forniture di servizi più comuni quali acqua, gas, elettricità e fognatura. L'autorimessa di ampie dimensioni è posta al piano interrato, vi si accede direttamente dal locale cantina oltre che dallo spazio di manovra comune tramite l'accesso carraio dotato di cancello elettrico.

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

Dati stereometrici

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali. 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.

UNITA'	piano	destinazione	superficie mq	indice	superficie ragguagliata mq
mapp 477 sub 2	TERRA	appartamento	74,00	1,00	74,00
	INTERRATO	cantina	74,00	0,50	37,00
	TERRA	Corte esclusiva	135,00	0,10	13,50
mapp 477 sub 10	INTERRATO	box auto	35,50	0,50	17,75
					142,25



§ 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.”

Non ci sono terreni pignorati pertanto non si è ritenuto necessario procedere al reperimento del C.D.U.

§ 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 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 principali contenuta nel pignoramento è corretta e coerente con riferimento all'attuale individuazione del bene e a quella contenuta nell'atto di provenienza.

§ 3.5 – Conformità catastale

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali, indipendentemente dalla legittimità urbanistica delle strutture, riporta piccole difformità interne che non modificano la consistenza dell'immobile ma che fanno scattare la necessità di essere aggiornate.

§ 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 scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”

L'immobile pignorato risulta essere abitato da uno degli esecutati, il omissis, la omissis come affermato dal omissis, risulta essere residente in altro comune in quanto i due sono giuridicamente divorziati.

§ 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.”

Dagli accertamenti effettuati non risultano 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.”

Non essendo l'immobile locato il sottoscritto non ritiene necessario rispondere al suddetto 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 il sottoscritto non ha reperito alcun vincolo o onere di particolare rilevanza che possa restare a carico dell'acquirente.

§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dal "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c." prodotto dalla Procedente a firma del notaio Mario Sculco di Soverato datato 13.06.2025, opportunamente aggiornato dallo scrivente con apposite visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **15.09.2025**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'esecutato e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 02/03/2006 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 11114

Pubblico ufficiale BOSCHETTI ANNALISA Repertorio 21169/5290 del 22/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di FINECOBANK S.P.A. sede in Milano codice fiscale 01392970404, per € 298.000,00.

2) ISCRIZIONE del 05/03/2007 - Registro Particolare 2633 Registro Generale 12812

IPOTECA LEGALE a favore di ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. sede in Milano codice fiscale 09816500152.

3) ISCRIZIONE del 26/02/2008 - Registro Particolare 1940 Registro Generale 9159

IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede in Milano codice fiscale 09816500152.

4) ISCRIZIONE del 12/05/2009 - Registro Particolare 4115 Registro Generale 20082

IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede in Milano codice fiscale

09816500152.

5) ISCRIZIONE del 31/12/2010 - Registro Particolare 13951 Registro Generale 55040

IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede in Milano codice fiscale 09816500152.

6) TRASCRIZIONE del 15/06/2025 - Registro Particolare 18641 Registro Generale 27019

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di TICINO SPV S.R.L. sede in Roma codice fiscale 16030641001.

7) DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDUTA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO del 24/11/2021 - Registro Particolare 37107 Registro Generale 55682

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO sede in Roma codice fiscale 16030641001.

§ 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.”

Il fabbricato è un condominio si evidenzia che non esistono vincoli o oneri, ovvero limitazioni di natura condominiale.

§ 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 insolite 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.”

Sentito l'amministratore del condominio risulta che gli esecutati alla data del 15 settembre 2025, sono debitori per l'esercizio ordinario 2024/2025 per spese a consuntivo per una cifra di euro 2.322,97. Per l'esercizio ordinario 2025/2026 per spese a preventivo per una cifra di euro 689,96. In totale sono debitori per euro 3,012,93.

§ 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.

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

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare che l'edificio originario è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

Denuncia di inizio attività edilizia n. 7/2004 prot 708 del 13/01/2004;

Denuncia di inizio attività edilizia n. 374/2005 prot 34221 del 11/11/2005 per variante alla precedente;

Successivamente per l'intero immobile è stato rilasciato certificato di agibilità n° prot. 3/06 del 17-02-2006.

(Allegati al n 4)

Previsioni urbanistiche

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. nell'area "B2 tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità", come si può rilevare dallo stralcio della zonizzazione inserito di seguito (i beni in esame sono stati cerchiati in rosso), normata dall'art 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.



B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza in quanto

estremamente numerosi e voluminosi, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

Vincoli storico artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali diretti di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 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.”

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale dell'unità;
- alcune misurazioni “a campione” (in piano e altezze), che hanno dato risultati nelle tolleranze di legge.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico di tutto lo sviluppo delle unità.

Difformità riscontrate

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e quanto visionato nelle pratiche edilizie presso gli uffici comunali si evidenzia che sono presenti difformità. Nello specifico si rileva che al piano terra risulta essere diverso l'andamento e la posizione di una parete divisoria interna posta tra il corridoio e la camera da letto, questa piccola modifica incide anche sulla superficie della stanza. Sempre al piano terra è presente sul prospetto sud una finestra che da luce alla scala che scende all'interrato. Nelle pratiche edilizie questa finestra risulta tamponata nelle piante e presente nei prospetti pur avendo una posizione differente.

§ 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.”

Le modeste difformità potranno essere sanate con apposita pratica edilizia, si stima che per la loro regolarizzazione gli oneri siano quantificati in euro 1.500,00.

§ 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.

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.”

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.

§ 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.), il sottoscritto 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 (§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 agli esecutati, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

“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.”

Nel caso in esame trattasi di un immobile unitario, di natura omogenea, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

“4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nella concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici o 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).”

I beni non sono oggetto di vincoli di pertinenzialità trascritti.

§ 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) Sintesi dei dati emergenti dalla ricerca di mercato effettuata

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del "metodo comparativo" in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Pertanto 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" (2025) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia, che riporta per immobili residenziali classificabili come "RECENTE" (vetustà tra i 10 e i 20 anni) un range tra €/mq 1.815,00 ed €/mq 1.430,00
- 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, di analoga consistenza e tipologia;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 1.600,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata.**

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita al successivo punto "d".

b) Decurtazioni

Per la modifica delle schede catastali e per la sanatoria delle difformità urbanistiche si prevede una decurtazione pari ad euro 2.000,00

c) Criteri per la 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;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ 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 di quanto oggetto della procedura esecutiva** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta
oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMMERCIALE. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO : mappale 477 sub. 2 e 10, DEL FOGLIO 11 nct, VIA TOSCANA 40	APPARTAMENTO A PIANO TERRA E INTERRATO	124,50		199.200,00
	AUTORIMESSA INTERRATA	17,75		19.840,00
	Sommano	142,25	1.600,00	227.600,00
	DECURTAZIONI			

	stato particolare di conservazione	A CORPO	0,00
	spese condominiali insolute	A CORPO	0,00
	Spese per aggiornamenti mappe catastali	A CORPO	500,00
	oneri per regolarizzazione abusi	A CORPO	1500,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI		225.600,00
	mancanza di garanzie postume	10%	22.560,00
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)		200.000,00

N.B. le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Il sottoscritto, 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.

Castel Mella, 24.09.2025

L'ESPERTO

arch. Stefano Capretti

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)