

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 314/2019

G.E. DOTT.SA GIULIA LA MALFA

Promossa da:

CONDOMINIO VALVERDE 2

contro

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

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.E., Dott.sa Giulia La Malfa, ha nominato il sottoscritto geom. Sergio Fracascio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 5106 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 208, con studio a Brescia in Via Vittorio Veneto n. 1 (pec sergio.fracascio@geopec.it), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 11.05.2021 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale.

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

Indice generale

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura.....	3
2 – Risposta al punto “A - <i>Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc</i> ”.....	3
2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	3
2.2 – Acquisizione titolo di provenienza.....	4
2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale.....	4
3 – Risposta al punto “B - <i>Identificazione e descrizione attuale dei beni</i> ”.....	4
3.1 – Identificazione catastale.....	4
3.2 – Descrizione dei beni.....	5
3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	6
3.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	6
3.5 – Conformità catastale.....	7
4 – Risposta al punto “C - <i>Stato di possesso</i> ”.....	7
4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	7
4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	7
4.3 – Valore locativo del bene.....	7
5 – Risposta al punto “D - <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri</i> ”.....	8
5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	8
5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati.....	8
5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	9
5.4 – Spese condominiali.....	9
6 – Risposta al punto “E - <i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i> ”.....	10
6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	10
6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	10
6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	11
6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni.....	11
7 – Risposta al punto “F - <i>Formazione dei lotti</i> ”.....	12
7.1 – Della vendita in lotti.....	12
7.2 – Della divisibilità dei beni.....	12
8 – Risposta al punto “G - <i>Valore del bene e costi</i> ”.....	13
8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	13

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

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
1	QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' DI: APPARTAMENTO ED AUTORMESSA IDENTIFICATE AL CATASTO COME: FG. 7 MAPP. 3863 SUBB. 13 E 44 IN COMUNE DI BRESCIA	APPARTAMENTO E CANTINA SUB. 13	115,55	€ 1.700,00	€ 196.435,00
		AUTORMESSA SUB. 44	50,00	€ 850,00	€ 42.500,00
		SOMMANO			€ 238.935,00
		DECURTAZIONI			
		Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)	A CORPO		€ 0,00
		Immobile soggetto a occupazione per locazione	A CORPO		€ 0,00
		Stato di conservazione particolare	A CORPO		€ 0,00
		Spese condominiali insolute	A CORPO		€ 18.538,59
		Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	A CORPO		€ 3.500,00
		VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI			€ 216.896,41
		Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)	10%		€ 21.689,64
		PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO			€ 195.000,00

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperite (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, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

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

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

2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc

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

Il sottoscritto, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di

Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dal Procedente la certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto, l'estratto di mappa, che si allega con il n. 2, è stato prodotto dal sottoscritto.

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).”

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza con il quale l'Esecutata

è divenuta proprietaria per la quota di 1/1 del Fg. 7 mapp. 3863 subb. 13 e 44 ossia:

- successione testata del sig. [REDACTED] nato a Capriano del Colle il 21/10/1951 c.f. [REDACTED] apertasi il 02/08/2004 come da denuncia reg. a Brescia il 21/10/2004 n. 48 vol 88 trascritta a Brescia il 22/08/2005 ai nn. 46903/28463 (allegato n. 1).

2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

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

Il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Comune di Brescia il certificato di matrimonio che si allega con il n. 3.

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

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

3.1 – Identificazione catastale

Quota di 1/1 della piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Via Garzetta n. 9 ed individuate al Catasto Fabbricati come segue:

- N.C.E.U. Sez. MOM Fg. 7 mapp. 3863 sub. 13 zc. 2 Cat. A/2 cl. 3 vani 7 sup. cat. Tot. 116 RC € 777,27;
- N.C.E.U. Sez. MOM Fg. 7 mapp. 3863 sub. 44 zc. 2 Cat. C/6 cl. 3 mq 28 sup. cat. Tot. 35 RC € 79,53.

Il sub. 13 (APPARTAMENTO) risulta così coerenzato da nord in senso orario:

cortile comune a piano terra; vano scala comune; a.u.i.; cortile comune a piano terra e marciapiede comunale.

Il sub. 13 (CANTINA) risulta così coerenzato da nord in senso orario:

a.u.i.; terrapieno; a.u.i. e passaggio comune.

Il sub. 44 (AUTORIMESSA) risulta così coerenzioso da nord in senso orario:

cortile comune; a.u.i.; locale caldaia comune; terrapieno e rampa carraia comune.

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

- estratto della mappa (allegato n. 2);
- planimetrie catastali (allegati nn. 4, e 5).

3.2 – Descrizione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Brescia in località Mompiano, ed in particolare in via Garzetta al civico n. 9.

Le unità si trovano all'interno di un complesso condominiale costruito alla fine degli anni '70 e costituito da 4 piano fuori terra ed uno seminterrato.

La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.), a breve distanza dai principali uffici e servizi pubblici (municipio, scuole, ecc.) e privati (poste, banche, ecc.).

Il fabbricato, strutturalmente si presenta a un esame visivo, privo di evidenti segni di dissesto e in ordinario stato di manutenzione.

Le facciate si presentano in uno stato di conservazione e di manutenzione che si può definire ordinario per la tipologia, la destinazione e la vetustà del fabbricato.

Appartamento con cantina sub. 13

L'appartamento si trova a piano secondo ed è raggiungibile dal vano scala comune o dall'ascensore comune dopo aver percorso il camminamento al civico n. 9.

E' così composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due bagni. Sui lati est, ovest e sud si trovano 3 balconi.

L'altezza netta dei locali è di circa m 3,00.

Le finiture interne si possono definire di ordinaria qualità, e sono riassumibili come segue: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti interni in piastrelle e in parquet per la zona notte; rivestimenti in piastrelle di ceramica; sanitari in ceramica con rubinetti miscelatori; porte interne in legno; finestre in legno con doppio vetro e tapparelle oscuranti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato e collegato al teleriscaldamento; l'acqua calda sanitaria viene invece prodotta con un boiler elettrico istantaneo e l'impianto elettrico è completamente sotto traccia.

Gli impianti sono risultati funzionanti in quanto l'immobile è risultato occupato dall'Esecutata e dai suoi famigliari al momento del sopralluogo.

La cantina si trova a piano seminterrato ed è accessibile dal corridoio comune; si presenta come un unico ambiente con finiture al rustico.

Si precisa che la cantina utilizzata dall'Esecutata non è quella assegnata da scheda catastale; per questo motivo

non è stato possibile fare un sopralluogo più accurato all'interno del locale.

Autorimessa sub. 44

L'autorimessa si trova a piano seminterrato ed è accessibile dal cortile comune; si presenta come un unico ambiente (ad eccezione di un piccolo locale bagno ricavato all'interno) con finiture al semi-civile, impianto elettrico funzionante e basculante in metallo.

Dati stereometrici:

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dallo scrivente le superfici lorde e poi ragguagliate dell'appartamento e degli accessori risultano le seguenti:

Appartamento sub. 13 e Autorimessa sub. 44

• Appartamento	mq 110	coeff. 1,00	mq 110,00
• Balconi	mq 10,00	coeff. 0,30	mq 3,00
• Cantina	mq 8,50	coeff. 0,30	<u>mq 2,55</u>
SOMMANO			mq 115,55
• Autorimessa	mq 50,00	coeff. 1,00	mq 50,00

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

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.

3.4 – Identificazione pregressa dei beni

“Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie,

nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita."

L'identificazione dei beni principali contenuta nel pignoramento è corretta e coerente con riferimento all'attuale individuazione dei beni e a quella contenuta nell'atto di provenienza.

3.5 – Conformità catastale

La situazione planivolumetrica e distributiva rappresentata dalle planimetrie catastali è conforme allo stato dei luoghi tranne che per il locale autorimessa che non risulta diviso in due stanza ma si presenta come unico locale con un piccolo bagno (allegato n. 6).

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)."

Al momento della presente stima l'abitazione e l'autorimessa risultavano occupate dall'Esecutata e dalla sua famiglia che le hanno rese disponibili al momento necessario.

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."

Al momento della presente stima le unità immobiliari sono risultate occupate dall'Esecutata e dalla sua famiglia che le hanno rese disponibili al momento necessario. Non risultano quindi contratti di affitto registrati.

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 viene calcolato nessun canone locativo in quanto l'immobile risulta occupato dall'Esecutata e dalla sua famiglia.

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 ha riscontrato che non ci sono vincoli e oneri che restino a carico degli acquirenti.

5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dalla “Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.)” prodotta dalla Procedente a firma del notaio FRANCESCO AMBROSINI di Brescia datata 12/06/2019,

opportunamente aggiornata dalla scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di Brescia, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'Esecutata e/o gravanti gli immobili in esame:

1) TRASCRIZIONE del 12/03/2015 - N. 8040/5281

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di CONDOMINIO VALVERDE 2 (C.F. 98014400174)

2) TRASCRIZIONE del 14/05/2019 - N. 21422/13446

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4027 del 04/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di CONDOMINIO VALVERDE 2 (C.F. 98014400174)

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."

Essendo le unità immobiliari pignorate parte di un complesso condominiale denominato "CONDOMINIO VALVEDRDE 2" il sottoscritto, ha reperito presso l'amministratore condominiale il conteggio delle spese arretrate a carico dell'Esecutata.

5.4 – Spese condominiali

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

L'Esecutata ha spese condominiali arretrate per le unità immobiliari pignorate.

Il sottoscritto ha reperito presso l'amministratore di condominio i dettagli delle spese arretrate per il periodo 01/07/2020-30/06/2021.

In dettaglio le spese arretrate sono:

– **per il sub. 13 € 6.076,35;**

– **per il sub. 44 € 113,31.**

Risultano inoltre spese arretrate per gli anni precedenti pari ad € 15.230,45 per un totale di € 21.420,11 (€ 6.076,35+€ 113,31+€ 15.230,45).

Ad oggi sono stati versati dall'Esecutata € 2.881,52 tramite rate varie; **le spese arretrate totali ammontano quindi ad € 18.538,59** come si evince dall'allegato n. 7.

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.

...

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita la seguente documentazione:

- Licenza edilizia P.G n. 30185/63 del 10/09/1963;
- Licenza edilizia P.G n. 5641/63 del 03/06/1964;
- Licenza edilizia P.G n. 34388/65 Prot. n. 5581/65;
- Licenza edilizia P.G n. 33524/67 Prot. n. 580/67;
- Agibilità presentata prot. n. 34388/65 rilasciata in data 05/10/1967.

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. come:

“Tessuto a prevalente destinazione residenziale” normati dall'art. 81 delle N.T.A. (allegato n. 8).

6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.”

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie sopra citate sono emerse le seguenti difformità:

- a piano seminterrato nel locale autorimessa è stata demolita una porzione di tramezza per ottenere un locale unico. (allegato n. 9).

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.”

Sub. 44 autorimessa

Per quanto riguarda le opere realizzate in difformità a quanto autorizzato con le pratiche edilizie citate precedentemente e in difformità a quanto accatastato la procedura per la sistemazione comporta la presentazione di una pratica edilizia in Sanatoria e successivo aggiornamento della scheda catastale.

Gli oneri necessari per Sanare ed Accatastare queste opere sono quantificati in **€ 3.5000,00 omincomprensivi**.

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.”

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 **n. 1 lotti**, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1.

7.2 – Della divisibilità dei beni

“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”

Gli immobili principali sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono alla ditta Esecutata, 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 in sede di valutazione si è utilizzato il valore unitario del bene principale, ragguagliando le superfici accessorie.

“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).”

Non ci sono vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari.

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

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

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

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

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

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

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

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

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

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

a) Stima del probabile valore di mercato

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" edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;

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 € **1.700,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**, tenuto conto della oggettiva vetustà delle finiture in un appartamento di civile abitazione come quello in esame.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

b) Decurtazioni

Le decurtazioni da apportare al valore di mercato sono quelle riguardanti le spese necessarie alla Redazione di Pratica Edilizia in Sanatoria e rifacimento della scheda catastale che risultano ad oggi difformi dallo stato dei luoghi e le spese condominiali arretrate.

Le decurtazioni si quantificano in € 3.500,00 (per difformità) +€ 18.538,59 (spese arretrate).

c) Stima del prezzo di base d'asta

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

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

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

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

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10%**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA					
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
1	QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA'DI: APPARTAMENTO ED AUTORIZZAZIONE IDENTIFICATE AL CATASTO COME: FG. 7 MAPP. 3863 SUBB. 13 E 44 IN COMUNE DI BRESCIA	APPARTAMENTO E CANTINA SUB. 13	115,55	€ 1.700,00	€ 196.435,00
		AUTORIZZAZIONE SUB. 44	50,00	€ 850,00	€ 42.500,00
		SOMMANO			€ 238.935,00
		DECURTAZIONI			
		Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)	A CORPO		€ 0,00
		Immobile soggetto a occupazione per locazione	A CORPO		€ 0,00
		Stato di conservazione particolare	A CORPO		€ 0,00
		Spese condominiali insolite	A CORPO		€ 18.538,59
		Spese per regolarizzazione edilizia e catastale	A CORPO		€ 3.500,00
		VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI			€ 216.896,41
		Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)	10%		€ 21.689,64
		PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO			€ 195.000,00

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

€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00).

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'III.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Brescia, 26.11.2021

L'ESPERTO
geom. Sergio Fracascio

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)