

GEOMETRA MARCO OTTELLI



25124 Brescia (BS) - Via Malta 12/e
Cell. 338.8191932 Fax 030.8375598
Iscritto Albo Geometri prov. Brescia n. 5489 - E.mail marco.ottelli@gmail.com
C.F. TTLMRC74M02B157W P.IVA 03597250178



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ES. IMMOBILIARE n. 337/2020-246/2024

PROMOSSA DA



SPV PROJECT 2317 s.r.l.



con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II nn. 24/28

con l'Avv. Benedetto Gargani



e Avv. Guido Gargani



contro



Residenti in Rezzato (BS) via Pesarola n. 40 (BS)



Giudice dell'esecuzione : dott.ssa Liana Zaccara

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 337/2020-246/2024



GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott.ssa Liana Zaccara

*** * * * ***



CREDITORE PROCEDENTE : SPV PROJECT 2317 S.R.L.



C.F.: 13264370969, con sede in Milano, Corso Vittorio Emanuele II nn. 24/28.



RAPPRESENTATO DA :

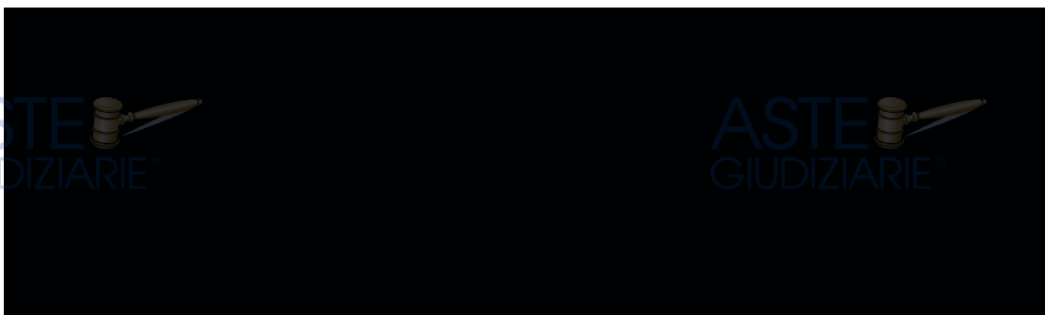
Avv. Benedetto Gargani,

Avv. Guido Gargani,

Pec benedetto.gargani@pec.slglaw.it

guido.gargani@pec.slglaw.it

ESECUTATI :



ESPERTO INCARICATO : Geom. Marco Ottelli

Via Malta n. 12/e – Brescia (BS)

C.F.: TTL MRC 74M02 B157W - P.IVA: 03597250178

Collegio Geometri della Provincia di Brescia n° 5489/2005

Mail : marco.ottelli@gmail.com

Pec : marco.ottelli@geopec.it

PREMESSE

Il sottoscritto geom. Marco Ottelli, nato a Brescia il 02/08/1974, libero professionista in Brescia Via Malta n, 12/c, Tel. 030.2807860, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°5489 dal 2005, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott.ssa Liana Zaccara con ordinanza di nomina datata 03.09.2024, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare promossa da SPV

PROJECT s.r.l., con l'avv. Benedetto Gargani e l'Avv. Guido Gargani, contro i



Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 07.01.2025.

Si precisa che la procedura 246/2024 riguarda solo  in quanto gli immobili oggetto di pignoramento sono solo intestati allo stesso.

Per quanto riguarda la procedura 337/2020 è già stata redatta e consegnata relazione peritale in precedenza dal sottoscritto.

QUESITO

- 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.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli 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



- 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 al 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.

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

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

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

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

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annual-

mente 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. 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.

- 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 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 e 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 civili.

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.

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, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'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.

- 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 dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ai 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 120 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.

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, segnalando- le immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene al catasto fabbricati e quindi verificati 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, non edificabili), così come la proporzionale ripartizioni delle su-

perfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

- 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.

2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se gli stessi 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 congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE;

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, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

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 ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed indivisibilità 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, dall'altro).

- G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente 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 al prezzo ex art. 591bis n. 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 della modalità di calcolo di cui all'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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro 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 nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

RELAZIONE

- A -

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

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, della "Certificazione Notarile" attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.).

2) In ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. il sottoscritto allega alla presente relazione copia della nota di trascrizione di provenienza, con cui il si-

di 1/1 della piena proprietà dei beni pignorati.

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio Maria Pezzi, del 02.02.1998, rep. 44578 trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero 2674 di formalità in data 09.02.1998 (v. Allegato n. 1).

all'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento. (v. Allegato n. 2).



Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di un deposito all'interno di una corte comune posta in Via Pesarola 38 nel Comune Amministrativo e Censuario di Rezzato (BS), iscritti al Catasto fabbricati nel seguente modo:

a) NCT fg. 9 – mapp. 164 – via Pesarola n. 38 – p. T,1 – cat- C/2 – cl.4 – consistenza mq. 80 - superficie catastale mq. 99 – RC €. 177,66.

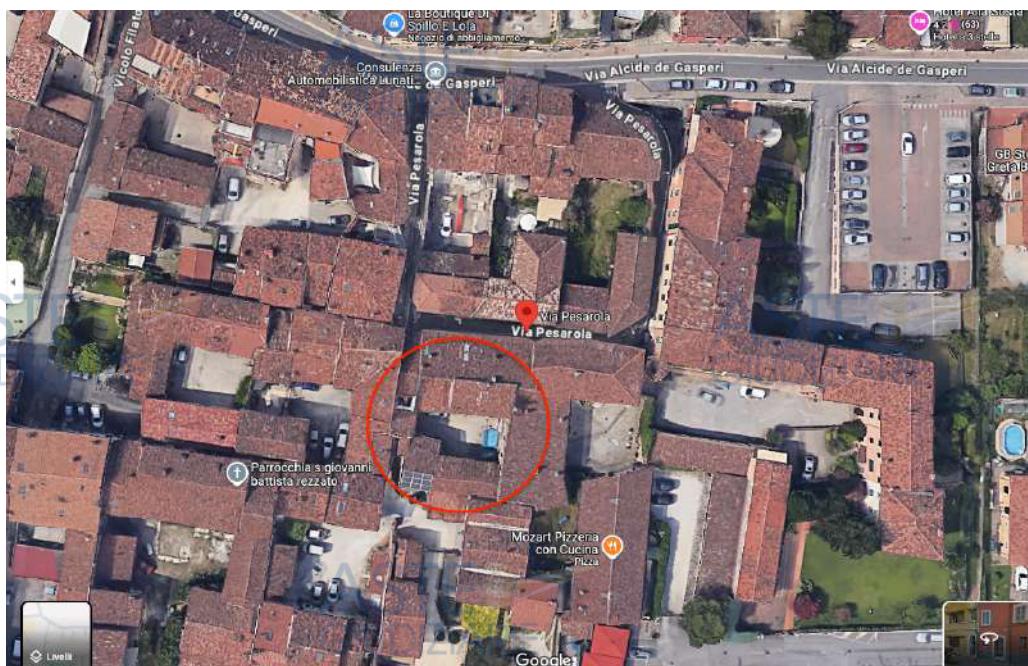
(v. visura – Allegato n. 3).

Il tutto compete [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni pignorati con la presente procedura esecutiva rappresentano una porzione cielo terra di un fabbricato costituito da 2 piani in aderenza con altri fabbricati identificati ai mappali 163 e 166.

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Rezzato, a circa 200 metri in linea d'aria dalla Piazza del Comune.





- Il mapp. 164 , come detto, individua un unità immobiliare disposta su 2 piani fuori terra, adibita a deposito. L'accesso al primo piano avviene tramite una scala a pioli tramite un'apertura del solaio. Il piano terra è formato da due locali che si presentano fatiscenti e privi di manutenzione. Il fabbricato esternamente

è di muratura in pietra a vista originaria dell'epoca di costruzione.

Si precisa che nel verbale di pignoramento vengono indicati due immobili, il fabbricato identificato al Fg. 9 mappale 164 (deposito) e un terreno con i medesimi identificativi Fg. 9 mappale 164. Di fatto il terreno indicato è la corte del cortile che è comune con altre unità immobiliari che si affacciano allo stesso, più precisamente il Fg. 9 mappale 162 (appartamento di proprietà del Sig. Filippini oggetto di esecuzione 337/20) ed il fabbricato identificato al Fg. 9 mappale 163. A conferma del fatto che trattasi di corte comune tale circostanza è indicata nell'atto di acquisto Notaio Maria Pezzi del 04.05.1987 rep. 9336 nel quale è espressamente indicato che l'unità immobiliare oggetto di compravendita identificata al Fg. 20 mappale 1353 (oggi al NCT Fg. 9 mappale 162 sub. 1, [REDACTED] ha diritto al cortile comune con altra unità. (v. nota di trascrizione – Allegato n. 4).









Identificazione pregressa dei beni

- 1) Il [REDACTED] acquistava con atto di compravendita di fabbricato Notaio Maria Pezzi del 02-Febbraio 1998, la quota di 1/1 della piena proprietà del deposito distinto al Catasto Fabbricati - NCT - di Rezzato con il Fg. 9 mapp. 164- cat. C/2 - consistenza 80 mq.

Le schede catastali sono quelle recuperate dal sottoscritto, presso l'Agenzia del territorio (v. planimetria – Allegato n. 5).

- 2) A seguito di richiesta di accesso agli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato non sono state reperite pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima in quanto la costruzione è ante 1 settembre 1967.

Per quanto riguarda la conformità catastale, le schede depositate agli atti corrispondono alla situazione rilevata, anche in merito all'indicazione della corte comune come meglio specificato in precedenza.

- C -**Stato di possesso**

L'immobile risulta utilizzato [REDACTED] come deposito di pertinenza dell'abitazione principale.

Non risultano di conseguenza contratti di locazione in essere.

- D -**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

Non risultano vincoli o servitù relative agli immobili di che trattasi.

Non sono invece stati riscontrati oneri di natura condominiale, non essendo lo stesso costituito, anche con riferimento alla natura dei beni in parola.



Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizio di Pubblicità

Immobiliare si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio Maria Pezzi di, rep. 44579 del 02.02.1998, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di Lire. 187.500.000, della durata di 10 anni, a favore di Cariplo S.p.a., con sede in Brescia.

In data 16.04.2008 veniva annotata la cancellazione totale.

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio Maria Pezzi di, rep. 66758 del 08.09.2009, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di €. 60.000,00, della durata di 10 anni e 12 giorni, a favore di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano., con sede in Ghedi (BS).

In data 25.06.2010 veniva annotata la cancellazione totale.

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio Magnocavallo Andrea di, rep. 52 del 10.07.2013, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

- Nota di trascrizione Atto Giudiziario, Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili rep. 4871 del 29.05.2024, registro generale n. 31418, registro particolare n. 22039 (v. elenco note - Allegato n. 6).

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) A seguito di richiesta accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita documentazione relativa al fabbricato in parola, che risulta essere stato realizzato ante 1 settembre 1967.
- 2) In considerazione della natura del bene pignorato non si è acquisito presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Rezzato il certificato di destinazione urbanistica.

- F -

Formazione dei lotti

- 1) In considerazione della conformazione del complesso immobiliare, della individuazione di unità singole con relative quote di pertinenza delle parti comuni, della difficoltà a individuare accessi separati tra i vari corpi di fabbrica, che risultano tra loro coattivi, si ritiene di formare un solo Lotto:

LOTTO 1 : NCT Fg. 9 - mapp. 164 – via Pesarola n. 38 – P. T.1 – cat. C/2 – cl. 4 – consistenza 80 mq – Sup. 99,00 mq. – R.C. €. 177,66 –

- G -

Valore del bene e costi

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione del loro stato generale, della consistenza e destinazione, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano, della loro ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari e della destinazione dei terreni, nonché del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni presso operatori del settore e dalla consultazione di let-



teratura specializzata, scelti gli immobili per la comparazione si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

LOTTO 1 :

- NCT Fg. 9 - mapp. 164 –fabbricato distribuito su due piani fuori terra, destinato a deposito,

DEPOSITO

- piano terra mq. 45,00
- piano primo mq. 45,00

SOMMANO mq. 90,00

Piano terra mq. 45,00 x .€/mq.350,00 =	€.	15.750,00
Piano primo mq. 45,00 x 0,5.€/mq.3500,00 =	€.	7.875,00
Totale	€	<u>23.625,00</u>

Arrotondato ad Euro 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00).

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” il sottoscritto ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica la presente relazione.

Brescia, 04.03.2025

In fede