TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 372/2024

(UDIENZA: 25.06.2025)

G.E DOTT. GIANLUIGI CANALI

G.O.P. Delegato DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Custode Giudiziario DOTT.SSA MICHELA CECILIA ANDRIGO

Promossa da:

[redacted]

con avv. Nicola Maestri (pec nicola.maestri@brescia.pecavvocati.it)

e con avv. Alessandra Bessi (pec alessandra.bessi@brescia.pecavvocati.it)

con l'intervento di

AVV. STEFANIA NICOLETTA PISANO

con avv. Valeria Gazzaniga (pec valeria.gazzaniga@brescia.pecavvocati.it)

contro

OMISSIS

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

Premesse generali:

Il G.O.P. Delegato DAVIDE FOPPA VICENZINI ha nominato il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, tel 0302780783 e fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Il giorno 05.03.2025 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito in modalità telematica, a seguito di decreto di conferimento d'incarico emesso in data 20.02.2025.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice generale

§ 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura....3
§ 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”....4
§ 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc....4
§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza....4
§ 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale....4
§ 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”....5
§ 3.1 – Identificazione catastale....5
§ 3.2 – Descrizione sintetica dei beni....5
§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica....8
§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni....8
§ 3.5 – Conformità catastale....8
§ 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”....9
§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene....9
§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati....9
§ 4.3 – Valore locativo del bene....9
§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”....9
§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente....10
§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati....10
§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale....11
§ 5.4 – Spese condominiali....11
§ 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”....12
§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa....12
§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità....13
§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi....15
§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni....15
§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”....16
§ 7.1 – Della vendita in lotti....16
§ 7.2 – Della divisibilità dei beni....16
§ 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”....17
§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta....18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

§ 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				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
Nuda proprietà di casa di civile abitazione con accessori in via Cesare Scaluggia a Villa Carcina (Bs)	Casa di abitazione con accessori e area scoperta esclusiva	223,00	€ 1.150,00	€ 256.450,00
	DECURTAZIONI			
	Diritti reali di terzi e abbattimento per vendita di quota diversa dalla piena proprietà (vd. Paragrafo 8.1 punti b1 e b2)		A CORPO	€ 60.265,75
	Immobile soggetto a occupazione per locazione		A CORPO	€ 0,00
	Stato di conservazione particolare		A CORPO	€ 0,00
	Spese condominiali insolute		A CORPO	€ 0,00
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali (vd. Paragrafo 8.1 punto b3)		A CORPO	€ 18.500,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI		€ 796,79	€ 177.684,25
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1 punto c)		10%	€ 17.768,43
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 717,49	€ 160.000,00

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Secondo l'interpretazione più diffusa della normativa la documentazione ex art. 567 II comma è quindi da ritenersi completa.

Si rileva che non è presente tra i documenti l'estratto della mappa catastale che lo scrivente ha provveduto a reperire e che si allega alla presente con il n. 2.

§ 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)."

E' titolare della nuda proprietà dei beni oggetto di stima l'Esecutata e cioè:

OMISSIS

L'usufrutto è di competenza di soggetto terzo estraneo alla Procedura e cioè:

OMISSIS

Ad essa sono pervenuti con il titolo di provenienza, la cui nota di trascrizione si allega alla presente col n. 1, pubblicato (ovviamente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Brescia) con i seguenti estremi:

TRASCRIZIONE del 16/06/2006 - Registro Particolare 18990 Registro Generale 32424

Pubblico ufficiale CASINI ALESSANDRA Repertorio 35596 del 26/05/2006

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA da *OMISSIS* (con riserva di usufrutto vitalizio)

§ 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."

L'Esecutata ebbe ad acquisire i diritti sui beni oggetto di stima per donazione come bene personale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarandosi coniugata in regime di separazione dei beni, come risulta dall'atto di provenienza allegato col n. 1.

Essa però risulta successivamente essersi legalmente separata dal coniuge, l'odierno Procedente.

§ 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 alleghi 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 Villa Carcina (Bs) come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
VILLA CARCINA(BS) VIA CESARE SCALUGGIA n. 48 Piano T-1	NCT/22	201	29	Cat.C/2	02	81 m^2	Euro: 267,73
VILLA CARCINA(BS) VIA CESARE SCALUGGIA n. 48 Piano T-1	NCT/22	201	30	Cat.C/2	02	45 m^2	Euro: 148,74
VILLA CARCINA(BS) VIA CESARE SCALUGGIA n. 48 Piano T-1	NCT/22	201	31	Cat.A/3	06	6,5 vani	Euro: 335,70

Con la precisazione che la particella utilizzata per l'identificazione delle unità in esame (mapp. 201) non coincide con quelle rappresentate nella mappa catastale.

Trattasi di una difformità che non incide sulla trasferibilità dei beni, né sulla rendita degli stessi, ma che si dovrà risolvere (anche post assegnazione), con le modalità e i costi che verranno indicati nel successivo specifico paragrafo 3.5 (§ 3.5).

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

corte comune anche a terzi di cui al mapp. 774 del Fg. 22; via Scaluggia e mapp. 208 parte; mapp. 210 e mapp. 209; mapp. 205.

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

- n. 3 planimetrie catastali (allegato n. 3)

§ 3.2 – Descrizione sintetica dei beni

Gli immobili in esame sono ubicati nel centro abitato della località Cailina in comune di Villa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Carcina, comune di media importanza (circa 11.000 abitanti) della provincia di Brescia, dal cui capoluogo dista circa km 20.

La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, fognatura, ecc.), si trova non distante dai principali uffici e servizi pubblici (municipio, scuole, ecc.) e privati (poste, banche, ecc.).

Trattasi di una casa unifamiliare e di una porzione di fabbricato ad uso accessorio, accessibili da una corte interna comune con altre proprietà identificata in mappa con i mappali 774 e 776 collegata alla strada pubblica, denominata via Cesare Scaluggia, da un cancello carraio (distinto con i civici 44 e 48).

La parte residenziale è di vecchia costruzione, ma risulta avere subito un intervento di ampliamento e di ristrutturazione all'inizio degli anni '80.

Il fabbricato strutturalmente si presenta, a un esame visivo, solido, congruamente dimensionato e privo di evidenti segni di dissesto.

Per quanto concerne le finiture esterne (intonaci, serramenti, lattoneria, ecc.) versa in uno stato generale, d'uso e di conservazione che, ai fini valutativi, si può considerare ordinario, in funzione della vetustà, della tipologia, dello stato di utilizzo e della destinazione d'uso.

L'unità si sviluppa su due livelli di piano.

La distribuzione ambientale del piano terra è la seguente: portico; atrio d'ingresso e vano scala; soggiorno, cucina, un servizio igienico e ripostiglio.

I locali principali (cucina e soggiorno), sebbene dotati di aperture verso l'esterno, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche dei rapporti aeroilluminanti in quanto, pur essendo l'immobile di vecchia costruzione e in nucleo antico, non risulterebbero allo stato delle cose verificati con i parametri attualmente in vigore, circostanza della quale si terrà opportunamente conto nella stima.

Il primo piano è invece così organizzato: disimpegno, due camere da letto, di cui una comunicante con una loggia, un bagno e balcone.

L'altezza dei locali, in entrambi i piani, risulta di circa m 2,90.

Le finiture interne sono quelle tipiche della tipologia civile e dell'epoca di costruzione: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; serramenti esterni in legno con vetrocamera; chiusure esterne con persiane ad anta in legno verniciato; pavimenti in ceramica nella zona giorno e nella zona notte tranne in una camera nel quale sono tipo parquet; pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica; sanitari in ceramica; riscaldamento autonomo con caldaia a gas e con elementi radiatori in lamiera verniciati.

Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico e idrotermosanitario) risultavano funzionanti, anche se sono sostanzialmente ancora quelli originali e necessitanti, quantomeno, di una revisione radicale se non proprio di rifacimento.

Tutte le finiture si trovano generalmente in uno stato di conservazione che si può considerare ordinario in considerazione della vetustà e della tipologia, ma ovviamente risultano in gran parte obsolete, sia per il gusto corrente sia per i moderni standard abitativi.

Nel catasto energetico della Regione Lombardia non risulta esistente alcun attestato di prestazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

energetica relativo agli immobili in esame.

Il fabbricato accessorio consiste in tre campate di un vecchio fabbricato di tipologia rurale, destinato a cantine e depositi a piano terra e a fienile al livello superiore. Al primo piano esiste un balcone esclusivo del subalterno 29 che collega il corpo accessorio con il medesimo livello del fabbricato residenziale.

La struttura portante è in muratura mentre i solai e la copertura sono principalmente con orditura in legno. Le finiture sono molto semplici: murature intonacate al semicivile o in modo grossolano; presenza del solo impianto elettrico, peraltro in forma assolutamente minima; pavimenti in cemento al piano terra e con mattoni in laterizio al primo piano. Ai fini estimativi i locali si possono considerare sostanzialmente al rustico e in un grado di conservazione e di manutenzione scadente.

Alle unità in esame competono in esclusiva delle porzioni dell'area cortilizia interna, con confini non materializzati (es. da recinzioni o da cordolature).

Il maggiore sviluppo dell'area scoperta risulta inghiaiato, ad eccezione dei marciapiedi circostanti i fabbricati che risultano pavimentati con pietra naturale a spacco.

Relativamente alle difformità riscontrate si rimanda al successivo specifico paragrafo 6.2 (§ 6.2).

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

Dati stereometrici ai fini estimativi

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Abitazione piano terra e piano primo	130,00	1,00	130,00
Portico a piano terra	9,50	0,30	2,85
Loggia a piano primo	9,50	0,30	2,85
Balcone a piano primo	6,00	0,25	1,50
Vano scala (computato una sola volta)	14,00	0,50	7,00
Area scoperta esclusiva	50,00	0,10	5,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE SUB. 31 (arrotondata)			149
Locali accessori a p. t. e piano primo	97,00	0,40	38,80
Balcone a piano primo	10,00	0,20	2,00
Area scoperta esclusiva	68,00	0,10	6,80
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE SUB. 29 (arrotondata)			48
Locali accessori a p. t. e piano primo	54,00	0,40	21,60
Area scoperta esclusiva	40,00	0,10	4,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE SUB. 30 (arrotondata)			26
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE AI FINI ESTIMATIVI			223

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

§ 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 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."

Nell'atto di provenienza e nel pignoramento i beni in esame sono identificati con i subalterni 16 e 18 del mappale 201, dai quali derivano gli odierni subalterni 29, 30 e 31 a seguito di VARIAZIONE del 30/03/2022 Pratica n. BS0071961 in atti dal 31/03/2022 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 71961.1/2022).

§ 3.5 – Conformità catastale

La situazione rappresentata nelle planimetrie catastali è da ritenere conforme allo stato dei luoghi, a meno di modeste differenze dimensionali che non incidono sulla rendita catastale.

Pur non essendo ostativa al trasferimento si ritiene di tenere conto del fatto che la mappa catastale individua le unità in esame non come parte del mappale 201 bensì dei mappali 207, 208 (parte),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

775 e 778.

I costi per la regolarizzazione catastale (indicativamente attraverso presentazione di un c.d. Tipo Mappale e un nuovo accatastamento per l'allineamento dei dati identificativi) si possono preventivare in **€ 2.500,00 onnicomprensivi.**

§ 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 gli immobili sono risultati occupati dalla Esecutata e dalla usufruttuaria.

§ 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 viene determinato nessun canone locativo in quanto gli immobili, come detto in precedenza, non risultano locati.

§ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'immobile in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dalla RELAZIONE NOTARILE prodotta dal Procedente a firma del notaio Marco Massa di Brescia datata 09.10.2024, opportunamente attualizzata 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 **12.03.2025**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'Esecutata e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 21/03/2022 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 11805

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 14956/2017 del 13/12/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA

Capitale € 187.375,00 Totale € 350.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A favore del Procedente e contro l'Esecutata, colpisce il diritto della nuda proprietà ad essa spettante dei beni oggetto di stima (identificati con i precedenti subb. 16 e 18).

2) TRASCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 14112 Registro Generale 20143

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2177/2024 del 05/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore del Procedente e contro l'Esecutata, colpisce il diritto della nuda proprietà ad essa spettante dei beni oggetto di stima (identificati con i precedenti subb. 16 e 18).

3) TRASCRIZIONE del 08/10/2024 - Registro Particolare 30787 Registro Generale 44232

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7549/2024 del 31/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore del Procedente e contro l'Esecutata, colpisce erroneamente il diritto della piena proprietà anziché la nuda proprietà effettivamente ad essa spettante dei beni oggetto di stima (identificati con i precedenti subb. 16 e 18).

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 32529 del 22/10/2024

4) Rettifica a TRASCRIZIONE del 22/10/2024 – Reg. Particolare 32529 Reg. Generale 46826

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 7549/2024 del 31/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore del Procedente e contro l'Esecutata, rettifica la nota precedente indicando correttamente il gravame relativo al diritto della nuda proprietà ad essa spettante dei beni oggetto di stima (identificati con i precedenti subb. 16 e 18).

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 30787 del 2024

§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

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

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di un amministratore 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 insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive."

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di spese condominiali.

§ 6 – Risposta al punto *"E - Regolarità edilizia ed urbanistica"*

§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa

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

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

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

…

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

Dalle informazioni assunte e dalla cartografia disponibile risulta che il nucleo originario del fabbricato residenziale e del corpo accessorio sono stati edificati in data anteriore al 01.09.1967 e con ogni probabilità anche all'agosto del 1942.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare l'esistenza unicamente del seguente provvedimento autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. 35 del 10.09.1981 rilasciata per "ampliamento casa di abitazione".

Non risulta rilasciato alcun provvedimento relativo all'agibilità dei locali.

A supporto della due diligence urbanistico amministrativa suesposta si allega alla presente relazione con il n. 4 la documentazione reperita.

Previsioni urbanistiche

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. in zona "NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE (NAF)" normata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito del comune e da quello regionale dedicato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vincoli storico artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali 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 le pratiche edilizie già citate e quanto rilevato in loco, che corrisponde

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sostanzialmente a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali (alle quali si rimanda per la visione dello stato di fatto, con l'eccezione del sub. 30 di cui si dirà più avanti), si è constatato quanto segue:

PIANO TERRA FABBRICATO SUB. 31

- ✗ La larghezza del portico risulta ridotta rispetto all'autorizzato, mentre risulta più grande il vano scala adiacente;
- ✗ in lato nord non esiste la porta di accesso dal cortile al locale ripostiglio e l'unica finestra dello stesso locale è in posizione diversa;
- ✗ in lato est della cucina, verso la strada, è stata realizzata solo una finestra delle due previste;
- ✗ il locale ripostiglio risulta più corto, seppure di poco, di quello autorizzato;
- ✗ la porta di collegamento tra il soggiorno e la cucina è in posizione diversa;
- ✗ è stata realizzata una porta di collegamento tra la cucina e il locale ripostiglio;
- ✗ la dimensione totale dei locali interni risulta: secondo la direzione nord-sud superiore di circa cm 30 rispetto all'autorizzato e di circa cm 20 secondo l'asse est-ovest (escluso il portico);
- ✗ l'altezza interna dei locali è stata misurata pari a m 2,90 mentre quella autorizzata è di m 3.

PIANO PRIMO FABBRICATO SUB. 31

- ✗ Analogamente al portico sottostante la larghezza della loggia risulta ridotta rispetto all'autorizzato, mentre risulta più grande il vano scala adiacente;
- ✗ la porta di accesso alla camera in lato ovest del piano è stata realizzata in posizione diversa e con un lieve arretramento, verso la camera, della parete divisoria con il disimpegno;
- ✗ al di sopra del ripostiglio di piano terra è stato realizzato un balcone accessibile, dalla camera posizionata in lato est del piano, mediante una portafinestra aperta in posizione diversa rispetto alla finestra originariamente prevista (non realizzata);
- ✗ in parete est (verso la strada) della camera che occupa la parte est del piano sono state aperte due finestre non previste nel progetto approvato.

ACCESSORI SUB. 30

- ✗ La parete nord del primo piano, verso la corte interna, risulta essere stata chiusa di recente con un muretto di base ed un serramento leggero in metallo e vetro.

Dalle informazioni assunte specificamente presso l'U.T.C. le difformità descritte più sopra risultano sanabili o comunque regolarizzabili con pratiche edilizie che potrebbero comportare anche l'esecuzione di opere, che nel caso di specie per il fatto che il fabbricato si trova in un nucleo di antica formazione (simile al c.d. "centro storico") si potranno determinare solo a fronte come precisato anche nel successivo paragrafo 6.3 (§ 6.3).

Per i locali principali della parte a destinazione residenziale e in particolare al piano terra (cucina e soggiorno), si ribadisce quanto già precisato nel precedente paragrafo 3.2 (§ 3.2) e cioè che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sebbene dotati di aperture verso l'esterno, dovranno essere oggetto di specifiche verifiche dei rapporti aeroilluminanti in quanto, pur essendo l'immobile di vecchia costruzione e in nucleo antico, non risulterebbero allo stato delle cose verificati con i parametri attualmente in vigore.

§ 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."

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferito all'Esperto, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

Tanto premesso sulla scorta delle informazioni assunte si deve prevedere una regolarizzazione delle difformità interne riscontrate, mediante presentazione di richiesta di sanatoria e con l'eventuale esecuzione di alcune opere di remissione in pristino, il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, oneri urbanizzativi, spese tecniche, ecc.) può venire preventivato, in questa sede e sulla base dei dati disponibili, in **€ 16.000,00 onnicomprensivi.**

§ 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, cosi come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua 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 principali sono stati pignorati per la quota dell'intero della nuda proprietà, come pervenuti all'Esecutata per donazione dalla odierna usufruttuaria, che li gode anche direttamente.
Non si tratta quindi di quote indivise come riportato nel quesito, per cui si ritiene non sia necessario procedere a quanto richiesto.

"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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distingua i rispettivi valori."

Nel caso in esame trattasi di un immobile unitario, seppure con una parte principale a destinazione abitativa ed una accessoria, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 (c.d. *subject*) ed altri simili oggetto di compravendita (c.d. *comparables*) in un arco temporale di 24 mesi che lo scrivente ritiene probatorio, per beni con destinazione e con categoria catastale coincidente a quelli in esame o similare (A/3 e A/2), ubicati nel medesimo foglio di mappa e in quelli adiacenti e comunque in un intorno di m 500, ha consentito di rilevare 7 atti notarili, i cui dati essenziali sono riassunti nella tabella seguente:

data rogito	categoria	con box e/o accessori	superficie ragguagliata	prezzo	prezzo unitario
FEBBRAIO 2023	A/3	SI	85	€ 90.000,00	€ 1.058,82
MARZO 2023	A/3	NO	96	€ 112.000,00	€ 1.166,67
GIUGNO 2023	A/3	NO	62	€ 72.000,00	€ 1.161,29
LUGLIO 2024	A/3	NO	63	€ 65.000,00	€ 1.031,75
AGOSTO 2024	A/3	SI	102,5	€ 139.000,00	€ 1.356,10
OTTOBRE 2024	A/2	SI	108	€ 119.000,00	€ 1.101,85
GENNAIO 2025	A/3	NO	72	€ 85.000,00	€ 1.180,56
		PREZZO MEDIO DI VENDITA			**€ 1.151,00**

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, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, comparando opportunamente le caratteristiche del *subject* con quelle che è stato possibile accertare dei *comparables*, visitati ove possibile esternamente, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere determinato nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precedentemente indicata e quindi in **€/mq 1.150,00 (opportunamente arrotondati).**

b) Decurtazioni

b1) Criteri per la stima del diritto di nuda proprietà

Poiché il diritto reale da stimare consiste nella nuda proprietà, stante la oggettiva difficoltà di operare attraverso la formula di accumulazione iniziale dei redditi che potrebbero generare gli immobili sia per la difficoltà nel determinarli (non essendo locati con un canone che funga da riferimento) sia per la definizione dei corretti tassi di capitalizzazione da adottare, si opta di procedere con la determinazione del loro valore col c.d. "metodo fiscale".

Il soggetto a cui si riferisce l'usufrutto da dedurre dal valore della piena proprietà ha un'età di 90 anni che rientra nella fascia per la quale la percentuale sull'intero è del **15% per l'usufrutto e del 85% per la nuda proprietà.**

b2) Criteri per la stima di quote diverse dall'intero

Al valore determinato dei beni si ritiene di applicare un coefficiente correttivo (di abbattimento) poiché la vendita di quote immobiliari o di diritti reali diversi dall'intero della piena proprietà comporta inevitabilmente un calo dell'interesse nella domanda per plurimi fattori che incidono sulla possibilità di godimento pieno, immediato e/o diretto del bene, che in base alla scienza dell'estimo non è possibile determinare per via analitica e non vi è quindi altra via che quella di una sua stima di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente; nel caso in esame viene assunto nella misura del **10% del valore della nuda proprietà.**

b3) Abbattimento per regolarizzazioni necessarie a ovviare alle difformità edilizie e catastali

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri di regolarizzazione delle difformità riscontrate (catastali ed edilizie) stimati in complessivi **€ 18.500,00** (€ 2.500,00 + € 16.000,00) come relazionato nei precedenti paragrafi 3.5 e 6.3 (§ 3.5 e § 6.3).

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta e stima dell'abbattimento

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✔ 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 spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente, ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

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

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
Nuda proprietà di casa di civile abitazione con accessori in via Cesare Scaluggia a Villa Carcina (Bs)	Casa di abitazione con accessori e area scoperta esclusiva	223,00	€ 1.150,00	**€ 256.450,00**
	DECURTAZIONI			
	Diritti reali di terzi e abbattimento per vendita di quota diversa dalla piena proprietà (vd. Paragrafo 8.1 punti b1 e b2)		A CORPO	€ 60.265,75
	Immobile soggetto a occupazione per locazione		A CORPO	€ 0,00
	Stato di conservazione particolare		A CORPO	€ 0,00
	Spese condominiali insolute		A CORPO	€ 0,00
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastali (vd. Paragrafo 8.1 punto b3)		A CORPO	€ 18.500,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI		€ 796,79	€ 177.684,25
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1 punto c)		10%	€ 17.768,43
	PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)		€ 717,49	€ 160.000,00

Dicansi euro centosessantamila/00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

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, 26.05.2025

L'ESPERTO

arch. Giuseppe Milanesi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009