

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 377/2024

### Anagrafica

Giudice dell'esecuzione:

**Dott. Canali Gianluigi**

Creditore procedente:

**SPECIAL GARDANT S.p.A.**

Via Curtatone, 3  
00185 Roma (RO)  
C.F. 15759561002

Rappresentata dall'Avvocato:

**Avv. Luca Berti**

con studio in Galleria XXV Aprile, 5  
23100 Sondrio (SO)  
Tel + 39 0342 234731  
C.F. BRTLCU66B19I829E  
Pec avvocatoberti@legalmail.it

Esecutati:

**OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

**Benamati Andrea**

via Capoborgo, 76  
25085 Gavardo (BS)  
C.F. BNMNDR85T10B157B  
Tel +39 3343163900  
Mail studio@andreabenamati.com  
Pec andrea.benamati@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Geometri Brescia nr. 5708

Timbro e firma \_\_\_\_\_



|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Nomina dell'esperto                           | 13/11/2024 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento | 20/11/2024 |
| Sopralluogo presso l'immobile                 | 18/12/2024 |
| Ispezione presso Agenzia Entrate              | 18/12/2024 |
| Accesso atti Comune di Manerba del Garda      | 07/02/2025 |



## Identificazione dei lotti

### LOTTO NR.

Descrizione sintetica

Ubicazione

Identificativi catastali

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato

1

Edificio residenziale – 2 unità

Manerba del Garda (BS)

Vicolo del Poggio n. 9

Fg.11 mappale 3626 sub 3

Fg.11 mappale 3626 sub 4

1/1 Proprietà OMISSIS

Atto di trasferimento immobili in data 10/07/2000

Tribunale di Brescia

repertorio n. 3485

Trascrizione Salò n. 3548.1/2000 del 05/03/2001

NO

€ 110.000,00

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No vedi pagine 11

Conformità catastale

☐ Si ☒ No vedi pagine 5

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina 11

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 12, 13

**A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione**



**QUESITO - PARTE A**  
*Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc*

**QUESITO**

- 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

**RISPOSTA**

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

**QUESITO**

- 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).*

**RISPOSTA**

Documentazione reperita:

Atto di trasferimento immobili in data 10/07/2000  
Tribunale di Brescia  
Repertorio n. 3485  
Trascrizione Salò n. 3548.1/2000 del 05/03/2001

Si allega copia dell'atto di proprietà (Allegato 1).

**QUESITO**

- 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.*

**RISPOSTA**

Si è acquisita visura camerale dell'esecutato.

Si allega copia (Allegato 2).



**QUESITO - PARTE B**  
*Identificazione e descrizione attuale dei beni*

**QUESITO**

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

**RISPOSTA**

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come di seguito:

**Foglio 11 - mappale 3626 sub 3**  
**Categoria A/2 – Rendita € 348,61**

**Foglio 11 - mappale 3626 sub 4**  
**Categoria A/2 – Rendita € 232,41**

L'immobile è stato verificato durante il sopralluogo eseguito in data 18/12/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile solo esternamente alla presenza del Custode.

Trattasi di fabbricato sito in vicolo del Poggio al civico n. 9, ubicato nel nucleo storico di Balbiana nel comune di Manerba del Garda.



L'edificio risulta edificato nei primi anni del 1900.

L'immobile confina:

- Nord vicolo del Poggio
- Est vicolo del Poggio
- Sud mappale 747
- Ovest mappale 1745

Trattasi di edificio storico a cortina costituito da 3 piani fuori terra.

Oggetto di pignoramento sono le unità poste al primo e secondo piano, con accesso esclusivo dal vicolo del Poggio.

Si è potuto esaminare gli immobili solo esternamente dalla pubblica via, in quanto l'edificio è stato colpito da un incendio negli anni scorsi, che ha causato cedimenti della struttura interna.

Dall'esterno la struttura si presenta in muratura mista, pietra e mattoni in buono stato.

L'unità immobiliare da quanto si è potuto visionare dall'esterno è composta come segue.

Dal vicolo è presente porta di ingresso che conduce alla scala interna identificata con il subalterno 5, comune ai subalterni 3 e 4 oggetto di pignoramento.

Da detta scala si presume si accedesse a mezzo di due distinti ingressi ai subalterni 3 e 4 che, presumendo la coerenza del catasto con quanto presente prima dell'incendio avevano la seguente composizione:

- Subalterno 3: unità posta al primo piano, composta da 2 locali principali (soggiorno, camera) di superficie circa m<sup>2</sup> 80,00
- Subalterno 4: unità posta al piano secondo, composta da un unico locale (monolocale) di superficie circa m<sup>2</sup> 45,00 e terrazzo di superficie m<sup>2</sup> 42,00

Per le fotografie si rimanda all'allegato 3.

#### QUESITO

*2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

#### RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non sono terreni.

#### QUESITO

*3) 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;*

#### RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

### QUESITO

*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 a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

### RISPOSTA

Non si è potuto procedere con la valutazione di conformità o difformità dello stato dei luoghi rispetto le planimetrie catastali in quanto non è stato possibile visionare internamente gli immobili.

Esternamente il fabbricato risulta conforme con la documentazione catastale.

La situazione che pare fosse in essere all'interno dell'edificio prima del crollo a seguito dell'incendio potrebbe essere coerente con quanto accatastato.

Si rimanda alla "parte E" della presente relazione in quanto, per quanto il catasto possa essere o no coerente con quanto era esistente prima del crollo dell'edificio comunque tratta una situazione non autorizzata.

Si allegano documenti catastali (Allegato 4).



**QUESITO - PARTE C**  
**Stato di possesso**



**QUESITO**

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

**RISPOSTA**

Gli immobili risultano liberi.

**QUESITO**

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.

**RISPOSTA**

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso gli immobili in data 18/12/2024.

Le unità risultano libere.

Si allega la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 5).

**QUESITO**

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 cosa 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.

**RISPOSTA**

Trattandosi di immobile inagibile e parzialmente crollato a seguito di un incendio lo stesso non ha ad oggi un valore locativo.



**QUESITO - PARTE D**

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

**QUESITO**

1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni 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;*

**RISPOSTA**

**Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

**GRAVAMI**

**Iscrizione nn. 6492/5060 del 02/10/2024 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- **a Favore: POP NPLS 2020 SRL**
- **contro: OMISSIS**

**Iscrizione nn. 8752/1011 del 01/12/2021 IPOTECA VOLONTARIA**

- **a Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società cooperativa a responsabilità limitata**
- **contro: OMISSIS**

**Iscrizione nn. 2839/1872 del 15/04/2008 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- **a Favore: BANCA POPOLARE DI SONDRIO SCPA**
- **contro: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

**QUESITO**

1b) *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*

*Sequestri penali ed amministrativi;*

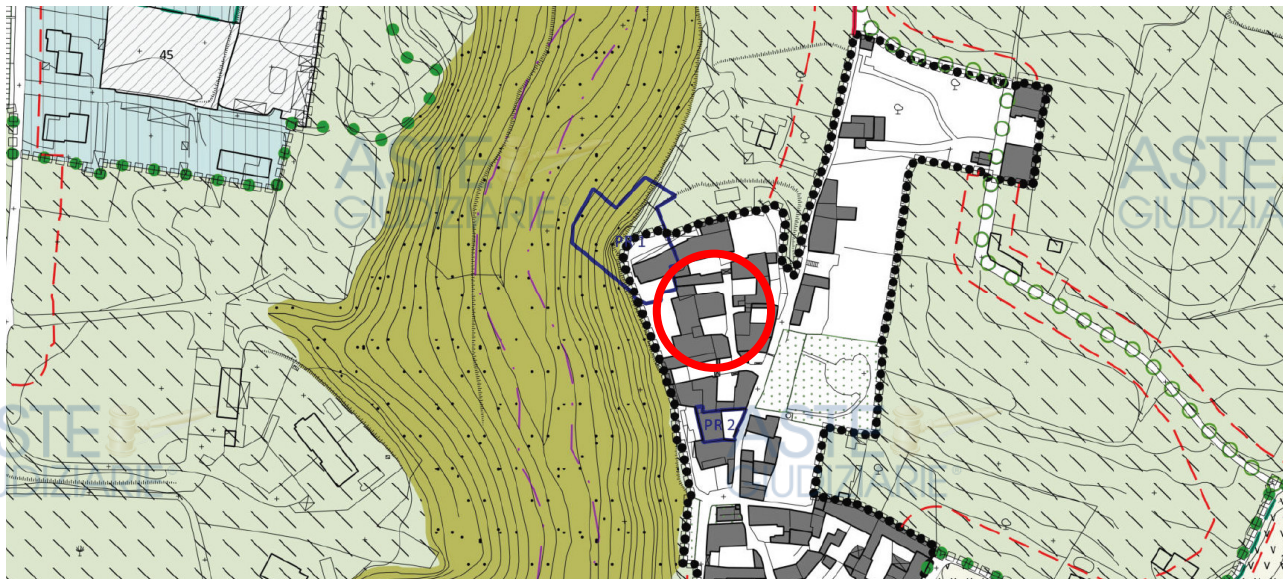
*Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

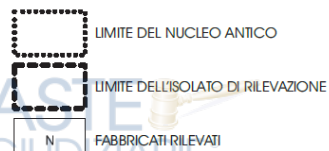
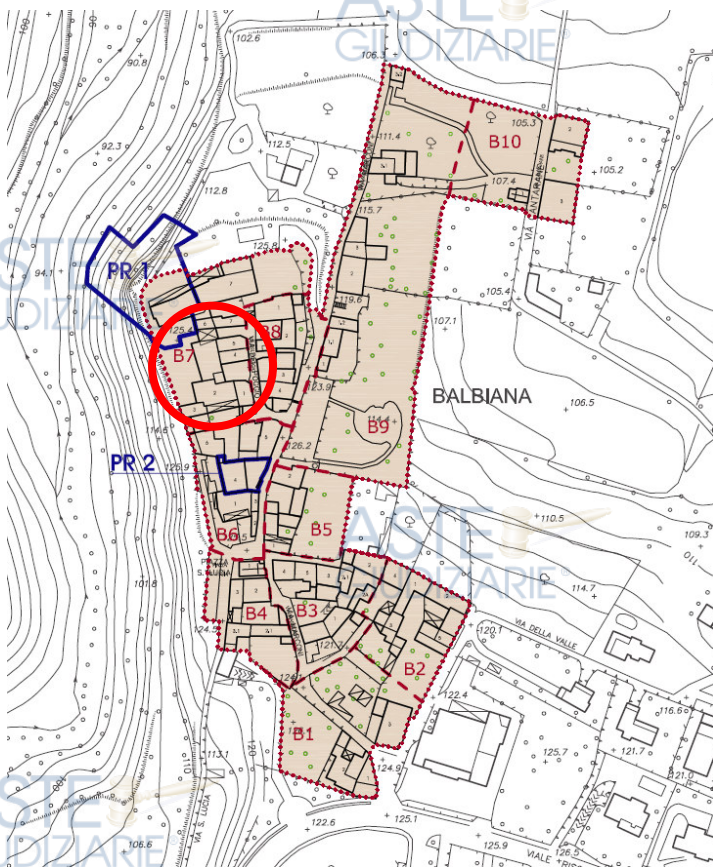
*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto. Conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

**RISPOSTA**

L'immobile risulta inserito come segue:



Nello specifico nel nucleo di antica formazione di:  
*Balbiana, Isolato B7, Edificio 5*



Perimetro/limite del nucleo antico

Perimetro/limite dell'isolato località

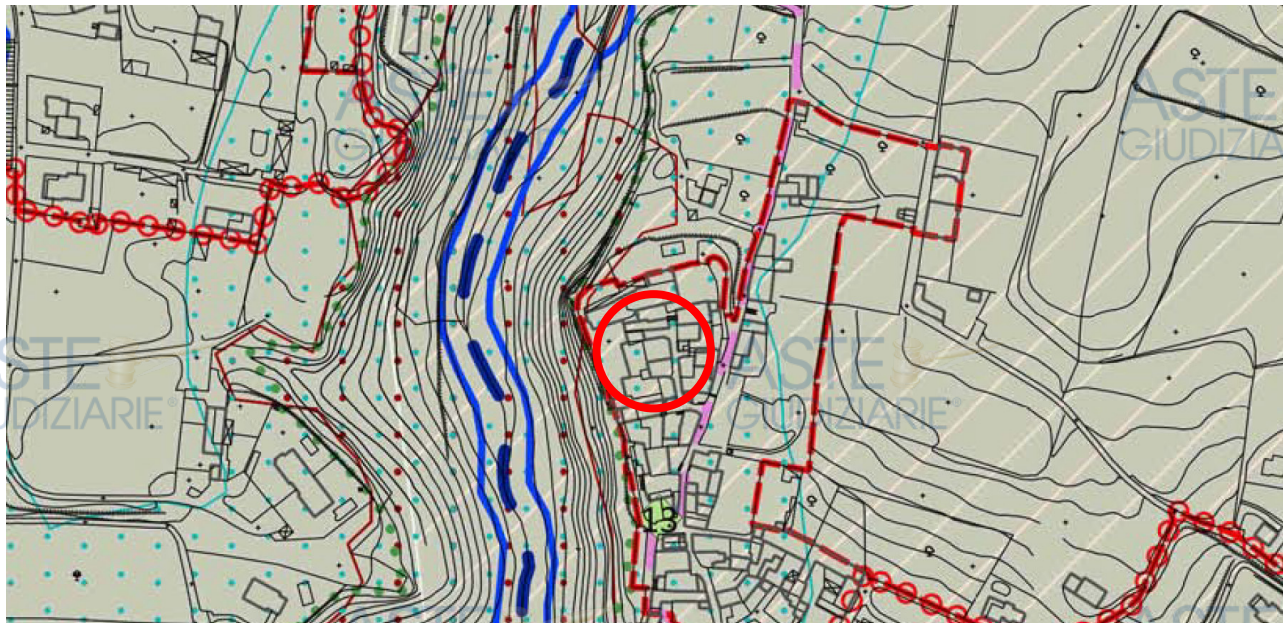
La zona risulta gravata da:



Fascia tutelata fiumi (art. 142 c. 1 l. c D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42)



Bellezze di insieme D M 7 gennaio 1959 (art. 136, c.1, l.- c e d D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42)



#### QUESITO

- 1) 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.
- 2) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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.

#### RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.



**QUESITO - PARTE E**  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**



**QUESITO**

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc 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 del 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.

**RISPOSTA**

Il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1 settembre 1967.

Presso il Comune di Manerba del Garda è stata rinvenuta la pratica edilizia n. 77/90.

Trattasi di richiesta di un piano di recupero per la ristrutturazione del fabbricato, che non ebbe alcun esito di autorizzazione:

1. Deposito primo progetto di ristrutturazione di fabbricato esistente del 18/04/1990
2. Deposito secondo progetto di ristrutturazione di fabbricato esistente del 30/04/1990
3. Domanda approvazione Piano di recupero del 27/07/1991
4. Approvazione del Piano di recupero del 13/01/1992
5. Annullamento del Piano di recupero del 11/1992  
*"il progetto non risulta essere redatto da un tecnico laureato"*

Pertanto, la situazione legittima dell'immobile che si prende in considerazione è lo "stato di fatto" dichiarato nella suddetta pratica del 1990 che vede l'unità suddivisa su n. 3 piani, con forometrie coerenti con lo stato dei luoghi (salvo un'apertura con dimensioni non coerenti), ed ogni piano suddiviso in n. 2 vani senza alcuna scala di collegamento interna.

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico, conforme alla destinazione catastale.

Si allega documentazione edilizia (Allegato 7).



## QUESITO

- 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, precisandone 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 della 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 quest'ultimo caso se sussistano 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, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;*

## RISPOSTA

Si sono potute verificare irregolarità urbanistiche solo con controllo visivo della parte esterna dell'immobile.

Dagli elaborati grafici, dello stato di fatto dell'immobile, reperiti in comune si riscontrano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- Piano secondo: apertura con forometria diversa;

Inoltre, per quanto potuto visionare, si rileva internamente una ripartizione dei vani che, essendo stata rigettata la pratica di ristrutturazione degli anni '90, non è legittima.

Ad oggi si considera la situazione non sanabile, in quanto essendo all'interno dei Nuclei di Antica Formazione le forometrie originarie devono essere rispettate. Inoltre, la situazione attuale del fabbricato ovvero danneggiato e parzialmente crollato a seguito di incendio non è una situazione di per sé sanabile.

La suddivisione interne degli immobili dovrà essere autorizzata con nuovo progetto di recupero/ristrutturazione edilizia.

#### QUESITO

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 fabbricato 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

#### RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non sono terreni.

#### QUESITO

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

Non è stata reperita dal Comune di Manerba del Garda alcuna dichiarazione di fine lavori.



**QUESITO - PARTE F**  
**Formazione dei lotti**



**QUESITO**

- 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.*

**RISPOSTA**

Trattandosi di unico edificio non si ritiene funzionale la suddivisione in più lotti.

- 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 congruagli 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 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

**RISPOSTA**

Gli immobili risultano pignorati per intero.

- 3) *Nel caso di un 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.*

**RISPOSTA**

Trattasi di immobili di unica natura.

- 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 nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

**RISPOSTA**

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.



**QUESITO - PARTE G**  
**Valore del bene e costi****QUESITO**

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 di prezzo ex art. 591 bis ,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. 59 e ss cpc in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del volume complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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. Cpc, come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015."*

**RISPOSTA****Caratteristiche del bene oggetto di stima**

|                                           |                                                      |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Periodo di edificazione/ristrutturazione: | 1900                                                 |
| Destinazione d'uso:                       | Residenziale                                         |
| Ubicazione:                               | Manerba del Garda, vicolo del Poggio n. 9            |
| Identificativi catastali                  | Fg.11 mappale 3626 sub 3<br>Fg.11 mappale 3626 sub 4 |
| Quota di proprietà                        | 1/1 OMISSIS                                          |
| Stato di conservazione:                   | Da ristrutturare                                     |
| Superficie commerciale                    | m² 167,00                                            |

Trattasi di immobile a destinazione residenziale ad oggi inagibile e danneggiato a seguito di incendio. Il valore dell'immobile è dato dalla differenza del suo valore a seguito di ristrutturazione al netto dei costi necessari a sostenere l'intervento.

Pertanto, il valore del bene vista la sua superficie ed il suo stato "completamente da ristrutturare" risulta il seguente:

**€ 110.000,00**