

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 391 / 2022

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa GIULIA LA MALFA**
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Guber Banca S.p.A.

Sede in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
P.IVA: 03140600176

Rappresentato dall'Avvocato:

Maurizio Miceli Sopo

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Corfù n° 102
Tel: +39 030 8840430
Pec: maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIS

Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Luca Bresciani

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: luca@antoninibresciani.it
Pec: luca.bresciani@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4620

*Geom. Luca Bresciani
(Documento firmato digitalmente)*



Date

Nomina dell'esperto	09/09/2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29/09/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	24/03/2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	12/04/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Abitazione e fabbricato accessorio con corte comune di pertinenza
Ubicazione	Mazzano (BS), via Fosse Ardeatine nn° 8/A - 10
Identificativi catastali	Abitazione NCT foglio 6 mappale 144 subalterno 1 Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 328,98 Accessorio NCT foglio 6 mappale 145 Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 26 mq - Rendita € 65,80
Quota di proprietà	OMISSIS – abitazione 1/1 OMISSIS – proprietà 1/1
Diritto di proprietà	Successione testamentaria - pubblicazione Notaio Gabriella Boletti nn° 198269/11801 del 22/05/2018
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 220.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 190.059,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito ha medio livello di commerciabilità.

Trattasi di abitazione unifamiliare con area di pertinenza, disposta su un unico livello fuori terra, oltre ad un sottotetto accessibile ma non abitabile.

Sull'area esterna insiste un fabbricato accessorio, ospitante autorimessa, lavanderia e centrale termica, carente di titolo abilitativo e non suscettibile di sanatoria.

Il Comune di Mazzano è ubicato a est della città di Brescia, lungo la direttrice Milano-Venezia; è comodamente servito dalla viabilità extra-urbana, anche di collegamento all'autostrada A4.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagine 17-21

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina 12

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Si No se Si vedi pagina 13

Spese condominiali arretrate

Si No se Si vedi pagina

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si No se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si No se Si vedi pagina 15

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

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 ha riscontrato 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

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Successione testamentaria - pubblicazione Notaio Gabriella Boletti nn° 198269/11801 del 22/05/2018**

Il dante causa divenne proprietario in forza di

- **Atto di donazione Notaio Mario Brunelli nn° 15440/6683 del 01/07/1985**

Copie degli atti sono state reperite e vengono allegare al numero 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

La Sig.ra OMISSIS è di stato libero.

Al n° 2 si allega:

- Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato libero

rilasciato dal Comune di Mazzano in data 09/11/2022.

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

RISPOSTA

Identificazione:

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

NCT foglio 6 mappale 144 subalterno 1
Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 328,98

ACCESSORIO

NCT foglio 6 mappale 145
Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 26 mq - Rendita € 65,80

Confini in corpo unico

- Nord-Est: mappale 240
- Sud-Est: roggia
- Sud-Ovest: mappali 55 e 56
- Nord-Ovest: via Fosse Ardeatine

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco subalterni mappale 144
- Elenco subalterni mappale 145

Beni comuni:

Il titolo di proprietà non cita parti comuni.

Nella documentazione catastale la corte scoperta di cui al mappale 144 è assegnata comune all'abitazione mappale 144 sub. 1 e al corpo accessorio mappale 145.

Descrizione

L'accesso ai beni veniva fissato dal Custode Giudiziario Avv. Daria Bodini in data 18 ottobre 2022 alle ore 9.30.

In tale occasione, unitamente al Custode Giudiziario, il sottoscritto procedeva regolarmente all'accesso ai beni, dei quali provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche.

Risultavano presenti il soggetto esecutato ed il nipote.

Trattasi di abitazione unifamiliare (mappale 144 subalterno 1) con corpo accessorio ospitante autorimessa, centrale termica e lavanderia (mappale 145) con corte esterna di pertinenza.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione dei beni nel territorio del Comune di Mazzano (BS).



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea ravvicinata dell'immobile



(fonte www.googlemaps.it)

ABITAZIONE (mappale 144 sub. 1)

Trattasi di abitazione unifamiliare con accesso carraio e pedonale rispettivamente ai civici 8/A e 10 di via Fosse Ardeatine, in Comune di Mazzano (BS).

Edificata tra il 1966 ed il 1967 si presente in discreto stato di manutenzione.

È disposta su un unico piano fuori terra, con sottotetto accessibile a mezzo di scala esterna, non abitabile.

Si compone di:

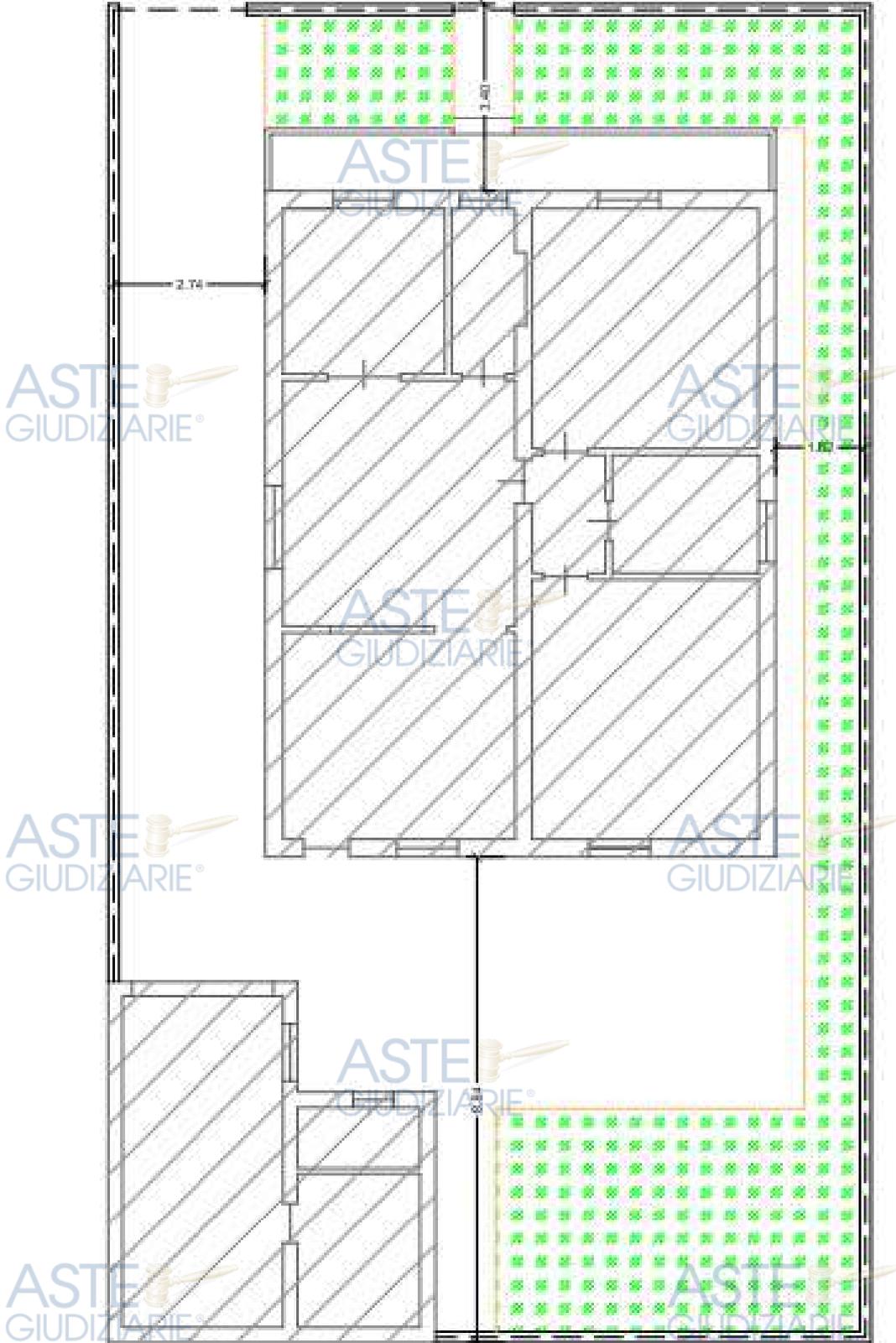
- ballatoio esterno d'ingresso
- ingresso
- soggiorno
- cucina
- disimpegno
- 2 camere
- bagno

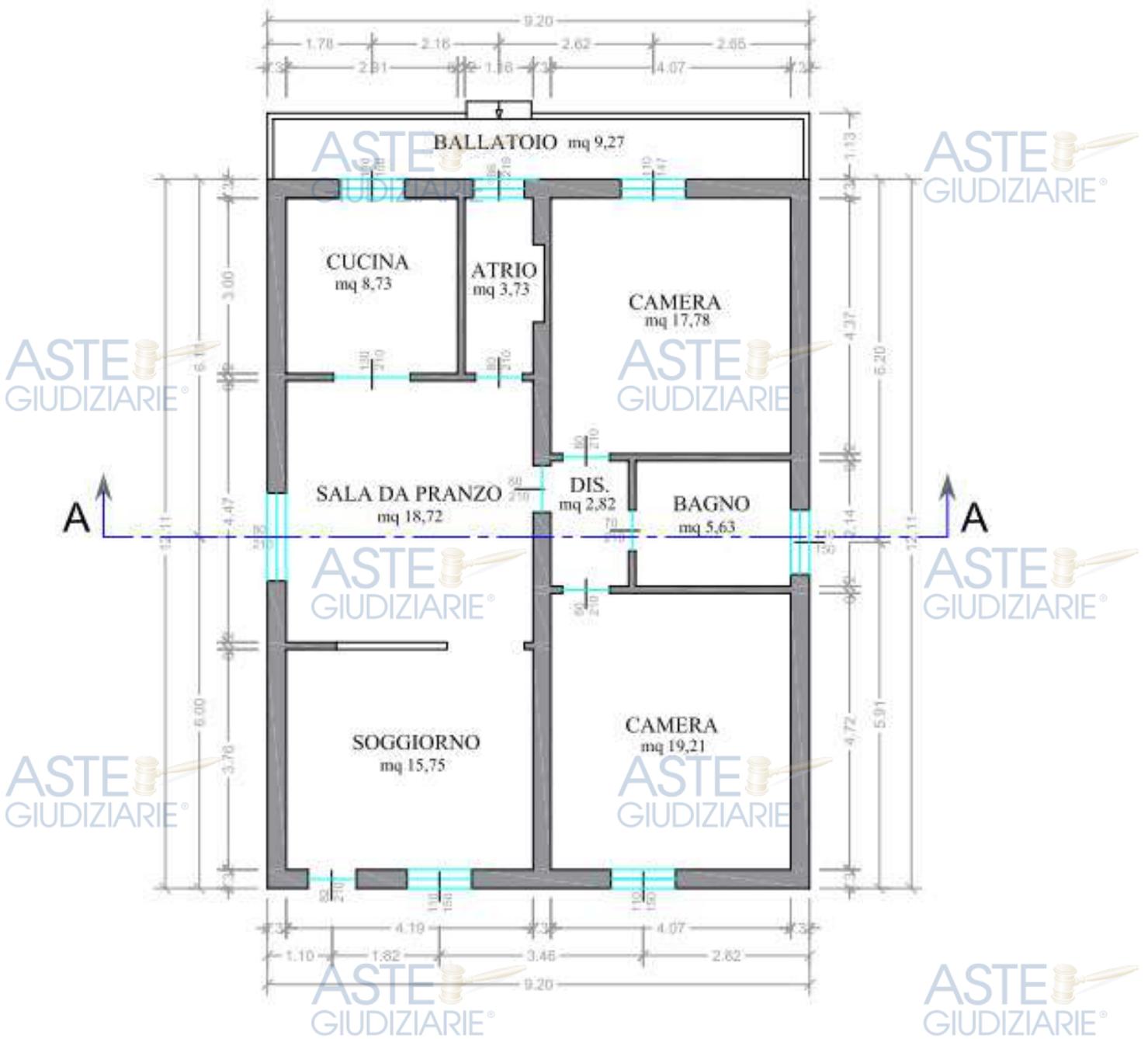
Ha finiture civili di medio livello, che denotano interventi di manutenzione avvenuti nel tempo, e dotazioni impiantistiche tradizionali:

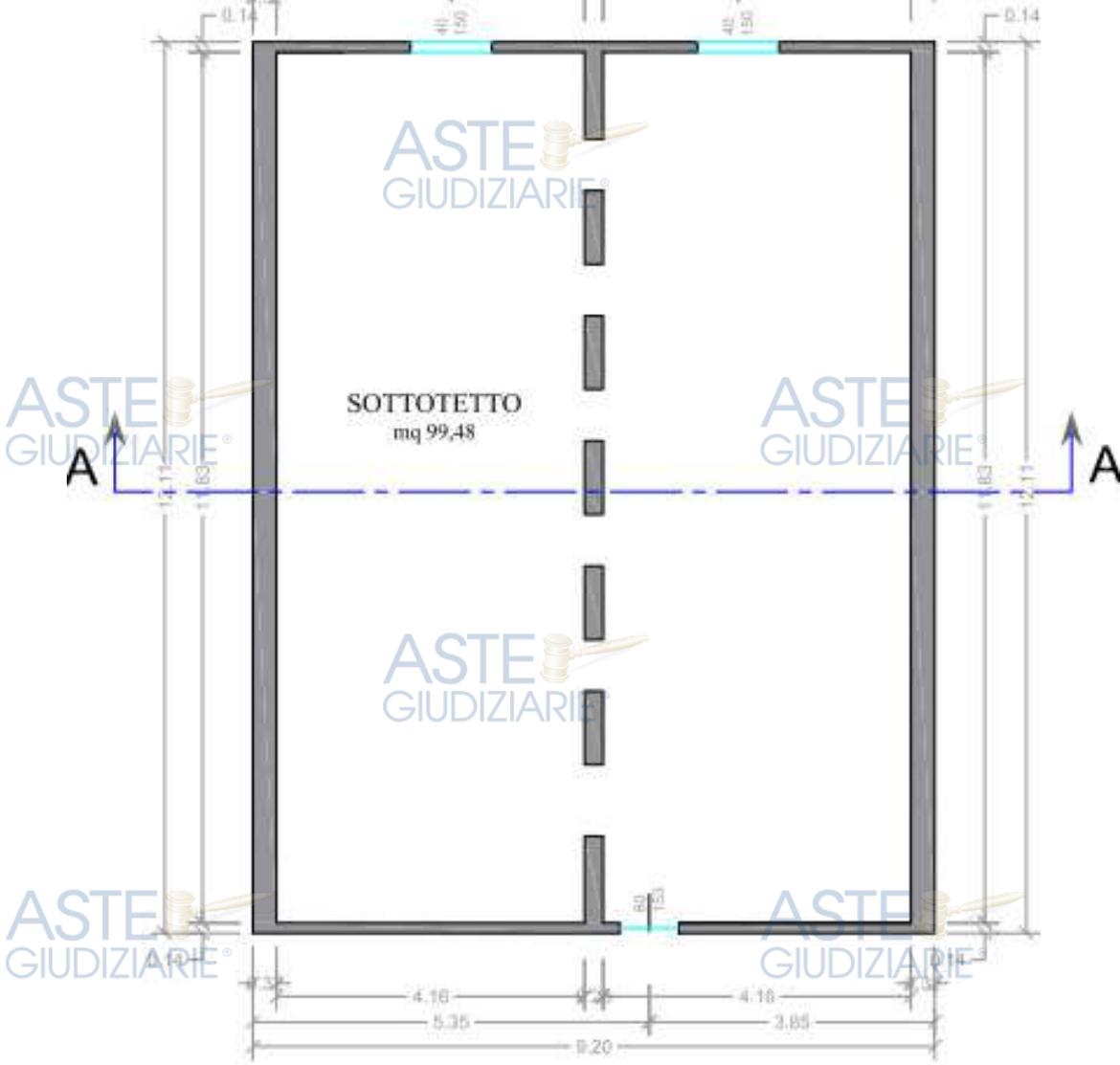
- pavimentazione di tutti i locali in gres porcellanato; rivestimento in ceramica delle pareti del servizio igienico e della cucina
- serramenti esterni in legno con vetro-camera
- persiane avvolgibili in legno
- portoncino d'ingresso in legno, modanato, con inserti di vetro
- porte interne in legno con specchiatura centrale in vetro
- sanitari in ceramica bianca; il servizio igienico è dotato di lavandino, water, vasca da bagno e doccia
- l'impianto di riscaldamento è a termosifoni di alluminio con caldaia a basamento posizionata nel locale accessorio
- impianto di condizionamento a split e unità esterne, nel soggiorno e nella zona notte
- il quadro elettrico ha interruttore magnetotermico differenziale

Il sottotetto, raggiungibile con una scala metallica posta sul retro dell'abitazione, è al rustico, privo di impianti.

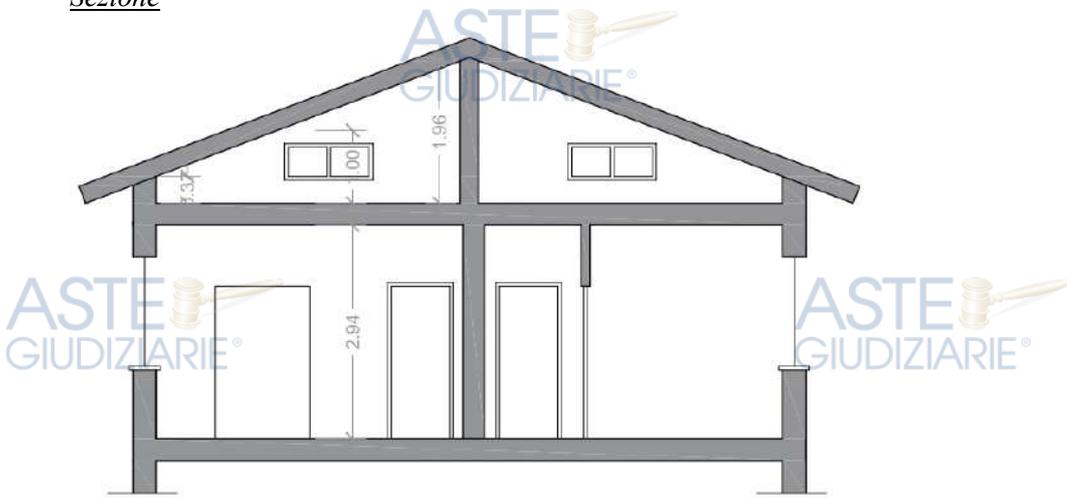
Si riporta a seguire lo stato di fatto dell'immobile, parzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale ed alla pratica edilizia originaria – titolo edilizio non rilasciato ma fabbricato conforme alla normativa, come si dirà a seguire.







Sezione



La corte perimetrale al fabbricato è cintata con muretto e cancellata metallica fronte strada, con muretto e superiore rete metallica sugli altri fronti.

È quasi completamente pavimentata, tranne una porzione sul retro del fabbricato ed aiuole tra il fronte e la recinzione verso strada.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione	mq	111,41 x 1,00 =	mq	111,41
- ballatoio d'ingresso	mq	10,40 x 0,33 =	mq	3,43
- sottotetto	mq	111,41 x 0,30 =	mq	33,42
- corte	mq	208,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>20,80</u>
			mq	169,06

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione	mq	92,37 x 1,00 =	mq	92,37
- ballatoio d'ingresso	mq	9,27 x 0,33 =	mq	3,06
- sottotetto	mq	99,48 x 0,30 =	mq	29,84
- corte	mq	195,00 x 0,10 =	<u>mq</u>	<u>19,50</u>
			mq	144,77

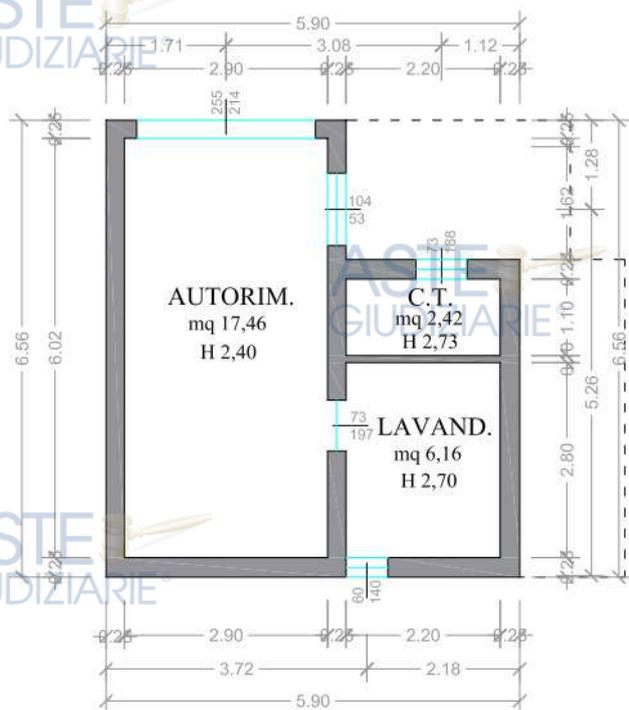
ACCESSORIO (mappale 145)

Si tratta di un fabbricato privo di titolo edilizio autorizzativo e non sanabile, come si dirà meglio a seguire.

Realizzato tra il 1968 ed il 1973, è disposto su un unico piano fuori terra ed ospita la centrale termica dell'abitazione, l'autorimessa ed una lavanderia.

Ha finiture semicivili, impianti elettrico, di illuminazione e di adduzione acqua.

Si riporta a seguire lo stato di fatto dell'immobile, parzialmente difforme rispetto alla planimetria catastale e non previsto nella pratica edilizia originaria.



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- locali accessori mq 33,74

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- locali accessori mq 26,04

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente.

QUESITO

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Non pertinente – i beni pignorati sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

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.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA':

Quota 1/1 OMISSIS nata a OMISSIS

Con diritto di abitazione

IMMOBILI:

Comune di MAZZANO

Unità immobiliari già identificate con i mappali 144/1 e 145 del foglio 6 sezione MAZ, ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 6 Mappale 144 Subalterno 1

Sezione NCT Foglio 6 Mappale 145

PROVENIENZA:

- Successione per testamento in morte di OMISSIS, apertasi in data 20 febbraio 2018 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia il 14 marzo 2019 al n.51713 vol.88888/19 e trascritta a Brescia il 15 marzo 2019 ai n.ri 11823/7368), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 22 maggio 2018 n.198.269/11.801 di repertorio Notaio Gabriella Boletti di Brescia trascritto a Brescia il 30 maggio 2018 n.ri 23233/14990 e 23234/14991, accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore della signora OMISSIS, nonché rinuncia ad azione di riduzione.

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

1/1 usufrutto OMISSIS, nata a OMISSIS

1/1 NP OMISSIS, nato a OMISSIS

In forza di atto di donazione in data 1 luglio 1985 n.15.440/6.683 di repertorio Notaio Mario Brunelli di Brescia, trascritto a Brescia il 26 luglio 1985 ai n.ri 14893/10794;

Riunione d'usufrutto in morte di OMISSIS in data 20 settembre 2003.

In seguito in dipendenza della successione per testamento in morte di OMISSIS, apertasi in data 20 febbraio 2018 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Brescia 2 il 14 marzo 2019 al n.51713 vol.88888/19 e trascritta a Brescia il 15 marzo 2019 ai n.ri 11823/7368), regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 22 maggio 2018 n.198.269/11.801 di repertorio Notaio Gabriella Boletti di Brescia trascritto a Brescia il 30 maggio 2018 ai rispettivi n.ri 23233/14990 e 23234/14991, accettazione di eredità con beneficio d'inventario a favore della signora OMISSIS, nonché rinuncia ad azione di riduzione.

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

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 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.

RISPOSTA

I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Le planimetrie catastali non sono coerenti con lo stato di fatto dei fabbricati, che è rappresentato nel paragrafo relativo alla descrizione degli stessi.

Si segnala che il corpo accessorio non ha titolo edilizio autorizzativo e non è sanabile, quindi dovrà provvedersi alla demolizione e, catastalmente, sarà necessario procedere alla redazione di:

- Tipo Mappale per demolizione

L'aggiornamento catastale, nel suo complesso, si stima avrà un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge) come segue:

✓ spese tecniche per:	
- Tipo Mappale per demolizione	€ 600,00
- DOCFA per aggiornamento abitazione	€ 450,00
- redazione elaborato di subalternazione	€ 200,00
✓ diritti fissi catastali	€ 159,00
	€ 1.409,00

QUESITO

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

RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono in possesso del soggetto esecutato che vi risiede, come da certificato allegato al n° 2.

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

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 6 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

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 casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies 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

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adequata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si considera l'immobile risultante all'esito della rimozione dell'accessorio non autorizzato, quindi, allo stato, l'abitazione (mappale 144 sub. 1) con corte di pertinenza.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, delle loro caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 7.800,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 3,55% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

QUESITO

-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 ipo - catastale 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 c.p.c. 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

✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 20 dicembre 2011 ai n.ri 52330/11010** per la somma complessiva di Euro 65.000, 00 di cui Euro 36.488,27 per capitale, Euro 7.662,54 per interessi ed Euro 20.849,19 per spese, contro OMISSIS ed a favore della "BANCA VALSABBINA S.C.P.A.", con sede in Vestone (BS), gravante il diritto di nuda proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 23 novembre 2011 n.8.045/2011 di repertorio Tribunale di Brescia;
- **Pignoramento trascritto a Brescia in data 18 settembre 2012 ai n.ri 32220/21917** contro OMISSIS ed a favore del signor omissis (precisandosi che data di nascita e Codice Fiscale di quest'ultimo non risultano coerenti), gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;
- **Pignoramento trascritto a Brescia in data 16 agosto 2022 ai n.ri 39877/26684** contro OMISSIS ed a favore della "GAIA SPV S.R.L.", con sede in Milano, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Si allegano al n° 7 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

✓ **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

Dall'analisi dello strumento urbanistico comunale si rileva che i beni staggiti sono soggetti ai seguenti vincoli:

- Legge 183/89 – Pianificazione di Bacino – Esondazioni di carattere torrentizio a pericolosità media nella “Perimetrazione delle aree in dissesto con legenda uniformata PAI” in aggiornamento del quadro dei dissesti vigente
- Fasce di rispetto allevamenti
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di competenza Comunale

QUESITO

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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

RISPOSTA

Gli immobili trattati non sono in condominio.

QUESITO

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

RISPOSTA

Gli immobili trattati non sono in condominio.

QUESITO

-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 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.*

RISPOSTA

Presso il Comune di Mazzano si è rivenuta una richiesta di autorizzazione alla costruzione dell'abitazione; non si è reperito il conseguente provvedimento autorizzativo:

- Richiesta datata 09/05/1966 (protocollo apparente 44 del 10/05/1966)

Al n° 8 si allegano estratti salienti della pratica edilizia.

Si può notare che si richiedeva la costruzione del solo fabbricato residenziale, non del locale accessorio.

La ricerca di fotografie aeree effettuata dal sottoscritto ha permesso di determinare che l'abitazione è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967, mentre il corpo accessorio in data successiva ed entro il 1973. Si vedano, infatti, gli estratti dei voli aerei ottenuti da Rossi srl:

STR 1 Fotogramma 251 – Conc. alla divulgazione S.S. 618 del 14/12/1967
Abitazione presente – Accessorio assente



STR 12 Fotogramma 571 – Conc. alla divulgazione 249 del 24/05/1973
Abitazione presente – Accessorio presente



Per quanto si relazionerà nel paragrafo che segue l'abitazione, pur in presenza di alcune difformità, è suscettibile di sanatoria, mentre il locale accessorio non è passibile di sanatoria.

L'immobile, per come risultante dai ripristini degli abusi non sanabili, ha destinazione d'uso residenziale, conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/3).

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, 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.

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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Il confronto con il Tecnico incaricato del Comune di Mazzano ha permesso di inquadrare le condizioni di sanabilità delle irregolarità riscontrate; si copia a seguire comunicazione a mezzo mail ricevuta dall'Ing. Roberta Soldati:

Da:
Inviato:
A:
Oggetto:

Roberta Soldati <r.soldati@comune.nuvolento.bs.it>
lunedì 19 dicembre 2022 11:06
Studio Tecnico Antonini Bresciani
R: Esecuzione Immobiliare 391/2022 Tribunale di Brescia

Buongiorno,

la giurisprudenza ha più volte chiarito il principio secondo il quale una certa costruzione NON era soggetta a previo rilascio di titolo abilitativo trova applicazione qualora concorrano **contemporaneamente e congiuntamente** le tre seguenti condizioni:

- il fabbricato è stata costruito prima dell'1 settembre 1967;
- al momento della costruzione il Comune era privo di strumentazione urbanistica;
- il fabbricato era collocato in area esterna al perimetro del centro abitato.

Nel caso in cui concorrono queste tre condizioni, per determinare lo stato legittimo dell'immobile si farà riferimento a quanto previsto dall'art. 9bis, comma 1 bis, del DPR 380/01 e s.m.i.

Cordiali saluti.

Ing. Roberta Soldati
Ufficio Unico Intercomunale
Mazzano – Nuvolera – Nuvolento
Edilizia Privata, Urbanistica e SUAP
Tel. : 030/2121929
Mail : r.soldati@comune.nuvolento.bs.it

Comune di Mazzano
Viale della Resistenza, 20 25080 – Mazzano (BS)
Tel. : 030212191 <https://www.comune.mazzano.bs.it/>

Si è appurato che il Comune di Mazzano:

- ha approvato il primo Regolamento Edilizio con Delibera della Giunta Regionale n° 10538 del 12 luglio 1977
- ha istituito il perimetro del centro edificato con Delibera di Consiglio Comunale n° 160 del 22 giugno 1969

Per quanto riguarda l'abitazione, riscontrata l'edificazione ante 01/09/1967, lo stato legittimo è, quindi, definito dall'art. 9bis del DPR 380/2001, che al comma 1bis recita:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Il sottoscritto ha appurato che la planimetria catastale di primo impianto è quella attuale; si veda la comunicazione a mezzo pec ricevuta dall'incaricato dell'Ufficio del Territorio di Brescia a seguito di opportuna richiesta:

Data: 27 gennaio 2023, 10:14:16
Da: dp.Brescia@pce.agenziaentrate.it
A: luca.bresciani@geopec.it
Oggetto: GENTILE UTENTE, COME ANTICIPATO PER LE VIE BREVI, LE COMUNICHIAMO CHE LA BUSTA N.1072 DI MAZZANO CONTIENE SOLO LE PLANIMETRIE CON PROTOCOLLO N.8500 DEL 29/11/1984, NON SONO PRESENTI ALTRE PLANIMETRIE PREGRESSE. DISTINTI SALUTI [ENTRATE|AGEDP-BS|REGISTRO UFFICIALE|20668|27-01-2023][247894953|240055977]

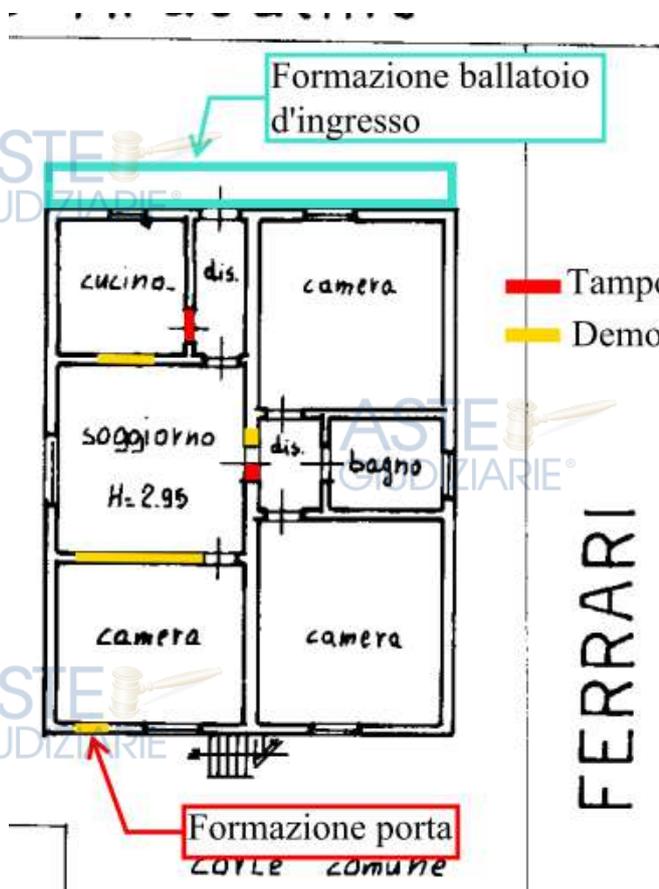
Allegati: AGEDP-BS_20668_2023_1462.html (3.1 KB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All2.pdf (158.3 KB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All6.pdf (51.8 KB)
 daticert.xml (863 B)
 Segnatura.xml (2.7 KB)
 InfoProtocollo.txt (307 B)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All7.pdf (3.3 MB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All10.eml (6.8 MB)
 postacert.eml (6.8 MB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All3.pdf (174.0 KB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All4.pdf (55.7 KB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All5.pdf (52.3 KB)
 AGEDP-BS_20668_2023_1462_All8.pdf (3.0 MB)

Invio di documento protocollato

Oggetto: GENTILE UTENTE, COME ANTICIPATO PER LE VIE BREVI, LE COMUNICHIAMO CHE LA BUSTA N.1072 DI MAZZANO CONTIENE SOLO LE PLANIMETRIE CON PROTOCOLLO N.8500 DEL 29/11/1984, NON SONO PRESENTI ALTRE PLANIMETRIE PREGRESSE. DISTINTI SALUTI
 Allegati: 12

La citata planimetria catastale stabilisce lo stato legittimo del fabbricato.
 Rispetto ad essa si sono riscontrate le difformità illustrate nei grafici seguenti:

PIANO TERRA





Considerato che le difformità sono riconducibili ad interventi assentibili ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001, le stesse possono essere sanate in forza dell'art. 37 comma 4 del medesimo Decreto. In particolare, si è verificato che la modifica dell'altezza del fabbricato, peraltro in diminuzione, rispetta l'altezza massima di zona dello strumento urbanistico.

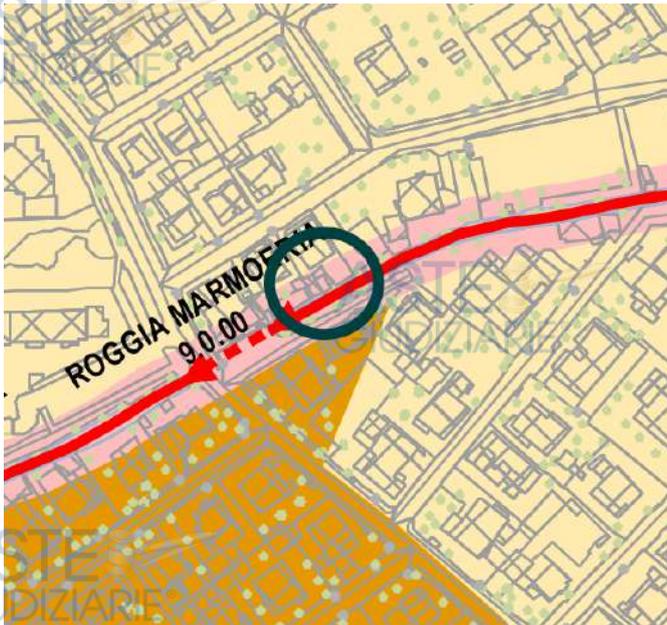
È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

La sanatoria è soggetta alla corresponsione della sanzione quantificata in € 1.032,00; si ricapitolano a seguire i costi complessivi, considerando che le prestazioni tecniche devono contemplare anche l'accertamento di idoneità statica per le difformità della quota di imposta della copertura e delle aperture sulle pareti portanti.

- Oblazione per difformità ex art. 37 DPR 380/2001	€ 1.032,00
- Spese tecniche e diritti fissi	€ 5.500,00
	€ 6.532,00

Per quanto riguarda il fabbricato accessorio, riscontrata l'edificazione post 01/09/1967, si è verificata, con esito negativo, la possibilità di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2011. Il fabbricato, infatti, è all'interno della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore di competenza comunale in quanto a confine con la Roggia denominata "Marmoeria": nella fascia di rispetto sono vietate tutte le nuove edificazioni.

Estratto cartografia del documento di polizia idraulica



Estratto del regolamento di polizia idraulica

5.2 Norme di tutela per le fasce di rispetto

5.2.1 Attività vietate nelle fasce di rispetto

Sono vietati i seguenti lavori ed atti:

- a) la costruzione di edifici, di manufatti anche totalmente interrati e di ogni tipo di impianto tecnologico, fatte salve le opere attinenti alla difesa e alla regimazione idraulica, alla derivazione, al controllo e allo scarico delle acque ed agli attraversamenti dei corsi d'acqua, nei casi previsti nel precedente paragrafo 5.1.2;

Non sono applicabili:

- Art. 40 L. 47/85
- Art. 46.5 DPR 380/2001

Non è stata riscontrata l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale, la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94.

Esclusa la possibilità di "fiscalizzazione dell'abuso" ai sensi degli artt. 33 e 34 del DPR 380/2001 (trattasi di fabbricato autonomo), il corpo di fabbrica deve essere demolito e deve essere ripristinata la corte.

Si allega al n° 5 computo metrico estimativo delle opere di demolizione e ripristino – redatto con il prezario opere edili della Provincia di Brescia n° 4/2022 – pari ad € 15.687,00.

Sommando l'IVA sui lavori e le spese tecniche per l'esecuzione dell'intervento, al lordo di cassa previdenziale e IVA di Legge, si quantifica l'importo lordo di demolizione e ripristino in € 22.000,00.

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, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

RISPOSTA

Non pertinente – i beni pignorati sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

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

RISPOSTA

Non sono state reperite comunicazioni di fine lavori per i fabbricati oggetto della presente.

QUESITO

**-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 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.*
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 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

I beni pignorati si includono in unico lotto:

LOTTO 1

Descrizione sintetica

Abitazione e fabbricato accessorio con corte comune di pertinenza

Ubicazione

Mazzano (BS), via Fosse Ardeatine nn° 8/A - 10

Identificativi catastali

Abitazione

NCT foglio 6 mappale 144 subalterno 1

Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 328,98

Accessorio

NCT foglio 6 mappale 145

Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 26 mq - Rendita € 65,80

Le unità sono state pignorate per l'intero.

Valore del bene e costi

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

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

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 dall'art. 173 -bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Per quanto relazionato, il valore stimato si riferisce esclusivamente all'abitazione con relativa area di pertinenza.

Periodo di edificazione/ristrutturazione: 1966-1967
 Destinazione d'uso: residenziale
 Ubicazione: Mazzano (BS), via Fosse Ardeatine nn° 8/A - 10
 Identificazione catastale: NCT foglio 6 mappale 144 subalterno 1
 Categoria A/3 – Classe 4 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 328,98
 Stato di conservazione: discreto
 Superficie commerciale lorda esterna: mq 169,06

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 1.200,00 ed un massimo di €/mq 1.400,00.

Valore minimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.200,00 = € 202.872,00
 Valore massimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.400,00 = € 236.684,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Ville-Villini	Normale	Lorda	1.300,00	1.500,00

Valore minimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.300,00 = € 219.788,00
 Valore massimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.500,00 = € 253.590,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Medio	Lorda	1.242,00	1.434,00

Valore minimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.242,00 = € 209.972,52
 Valore massimo di mercato: mq 169,06 x €/mq 1.434,00 = € 242.432,04

METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 202.872,00	€ 236.684,00	€ 219.778,00
€ 219.788,00	€ 253.590,00	€ 236.689,00
€ 209.972,52	€ 242.432,04	€ 226.202,28
	Valore medio	€ 227.556,43
	Deviazione standard	€ 8.536,44

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 219.019,99	€ 227.556,43	€ 236.092,86

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, considerata l'estensione dell'area esterna di pertinenza il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO LORDO

€ 220.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 1.301,31.

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 12, l'unità necessita di aggiornamento catastale per un costo stimato di:

€ 1.409,00

- Ripristini e sanatoria edilizia

Come riportato a pagine 20 e 21, i ripristini e la sanatoria delle difformità, con relativi spese tecniche e diritti, avrà un costo stimato di

Sanatoria abitazione

€ 6.532,00



Demolizione accessorio e ripristini



€ 22.000,00

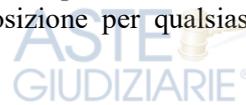
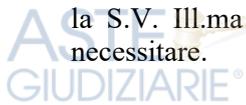
Resta il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 190.059,00



Il sottoscritto Geom. Luca Bresciani, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.



*Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)*



Villanuova sul Clisi, 24 marzo 2023



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geom. Luca Bresciani

Iscritto all'Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.620

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 24 marzo 2023

1. Titolo di proprietà

- Successione testamentaria - pubblicazione Notaio Gabriella Boletti nn° 198269/11801 del 22/05/2018
- Atto di donazione Notaio Mario Brunelli nn° 15440/6683 del 01/07/1985

2. Certificato anagrafico

- Certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e stato libero

3. Documentazione catastale

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco subalterni mappale 144
- Elenco subalterni mappale 145

4. Rilievo fotografico

5. Computo metrico estimativo interventi di demolizione del fabbricato accessorio e ripristini

6. Contratti d'affitto

- Comunicazione Agenzia delle Entrate Protocollo 322089 datata 10/11/2022

7. Note ispezioni ipotecarie

8. Provvedimenti edilizi

- Richiesta autorizzazione edilizia datata 09/05/1966