

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 495/2023

(UDIENZA 29.09.2025)

G.E. PRESIDENTE DOTT. GIANLUIGI CANALI

G.O.P. DOTT. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Promossa da:

[REDACTED]

difeso e rappresentato dall' Avv. Andrea Paolucci avente studio in Via Vittorio Emanuele II n. 1 –
Brescia - pec andrea.paolucci@brescia.pecavvocati.it

contro

RELAZIONE
RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA

Premesse:

L'Ill.mo Sig. G.O.P. delegato., Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI, ha nominato il sottoscritto geom. Luca Delorenzi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia col n. 4513 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec luca.delorenzi@geopec.it tel. 0302780783 fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 30.01.2025 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale. In data 20.02.2025 il sottoscritto veniva contattato dal Custode Nominato, avvocato dr.ssa Beatrice Tomasoni, al fine di effettuare sopralluogo agli immobili fissato per il 14 Marzo 2025. Alla data preposta, in presenza del proprietario e del Custode Nominato, veniva effettuato sopralluogo.

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

RELAZIONE

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”	3
§ 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	3
§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza.....	3
§ 2.3 – Acquisizione atto di matrimonio	4
§ 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”.....	4
§ 3.1 – Identificazione catastale	4
§ 3.2 – Descrizione dei beni	5
§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica	6
§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni	6
§ 3.5 – Conformità catastale.....	7
§ 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”	8
§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	8
§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati	8
§ 4.3 – Valore locativo del bene	8
§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”	9
§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati	9
§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	10
§ 5.4 – Spese condominiali.....	10
§ 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”	10
§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa	10
§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	11
§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi	12
§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni	12
§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”	13
§ 7.1 – Della vendita in lotti.....	13
§ 7.2 – Della divisibilità dei beni.....	13
§ 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”	13
§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	14

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.

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.) ed a seguito di rilevamento in loco.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA				
LOTTO 1/1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ACCESSORI ESCLUSIVI, UBICATO A REZZATO IN VIA XX SETTEMBRE N. 11	APPARTAMENTO CON ACCESSORI	89,45	900,00	80.505,00
	SOMMANO			80.505,00
	DECURTAZIONI			
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc)		A CORPO	0,00
	Immobile soggetto a contratto di locazione		A CORPO	0,00
	stato particolare di conservazione		A CORPO	5.000,00
	spese condominiali insolute (Prg. 5.3)		A CORPO	0,00
	Spese per aggiornamenti mappe catastali (Prg. 3.5)		A CORPO	850,00
	oneri per regolarizzazione abusi		A CORPO	3.850,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI			70.805,00
	mancanza di garanzie postume (Prg. 8.1)		10%	7.080,50
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			63.000,00

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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”

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 di rito di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

2.2 – Acquisizione titolo di provenienza

“2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).”

Il sottoscritto ha provveduto a verificare il titolo di provenienza con il quale l'esecutato è divenuto pieno proprietario degli immobili oggetto del rapporto di valutazione, ovvero:

→ Con atto di Donazione del notaio Mario Brunelli rep. n. 74063 racc. 22460 del 03.06.2010, trascritto a Brescia il 18.06.2010 ai nn. 25544/14580; (*allegato n. 01*)

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'esecutato, persona fisica, ha acquistato i beni *de quibus*, per l'intera proprietà, come rilevabile dagli atti di provenienza, da coniugato in regime di separazione dei beni.

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 alleggi 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

Piena proprietà di unità immobiliare facente parte di un complesso immobiliare a corte sito in Rezzato Frazione Virle, alla via XX Settembre n. 11, composto da appartamento ad uso di civile abitazione posto a piano terra completo di due vani, bagno e disimpegno, cucina e soggiorno con annesso porzione di portico (sotto-balcone) esterno esclusivo, il tutto con quota proporzionale di proprietà sulle parti comuni dell'edificio (individuate in cortile interno e vano cantina nel seminterrato), individuato al Catasto Fabbricati al foglio NCT/14, come segue:

p.lla 177 sub. 1 via XX Settembre n. 11 p. T cl. 3 cat. A/3 vani 4,5 rendita € 158,04

(appartamento, derivante da Denuncia di Variazione per modifica identificativo n. BS0291646 in atti all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia in data 03/09/2004, variante l'unità immobiliare già distinta nel N.C.E.U. del Comune di Rezzato al foglio VIR/10 con il mapp. 797 sub. 1)

Parti comuni: E' espressamente compresa la proporzionale quota di proprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 C.C. individuate nella cantina comune con il solo sub 2 e cortile interno ingressivo anche con altre proprietà.

Coerenze per il mappale 177: a nord mappali 174 e 175; est altre ragioni; a sud mappali 200 e 193; a ovest mappali 172 e 174

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

- Visura catastale aggiornata (*allegato n. 02*);
- planimetrie catastali (*allegati n. 03*);
- estratto di mappa (*allegato n. 04*)

3.2 – Descrizione dei beni

L'unità immobiliare in esame è collocata in un fabbricato residenziale di antica formazione nella frazione di Virle, distribuito su più livelli limitrofo al centro storico del paese di Rezzato e in zona completamente residenziale con piccole attività commerciali locali.

Si trova in Via XX Settembre e il complesso residenziale risulta a corte con solo accesso pedonale che collega il cortile comune alla strada pubblica. Attraversando poi l'area comune interna, si raggiunge la proprietà oggetto di stima in estremo sud del cortile. Il fabbricato si distribuisce con due piani fuori terra e la porzione oggetto di stima occupa quella di piano terra.

Le parti condominiali, oltre a quello che prevede la normativa, consiste nel cortile interno e la cantina nel seminterrato (comune al sub. 2). La pavimentazione del cortile risulta in cemento, piccola aiuola a verde centrale con aldilà, verso le abitazioni, i marciapiedi parzialmente rivestiti in gres porcellanato e in cemento.

La zona è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, fognatura, parcheggi, zone verdi comuni, ecc.).

L'unità in esame è parte del complesso a corte di antica formazione oggetto di pratica di risanamento igienico sanitario negli anni '80 e che si distribuisce su due piani.

Strutturalmente l'edificio si presenta solido, ben dimensionato e, a un esame visivo, privo di evidenti segni di dissesto.

Le finiture generali del complesso (es. facciate, tetti, ecc.) si presentano in uno stato di conservazione e di manutenzione sostanzialmente discreto, murature intonacate e tinteggiate, solai intermedi in cemento armato e ringhiere parapetti in ferro, gronda del tetto in latero-cemento.

L'unità abitativa si trova a piano terra ed è distribuita con una zona giorno dotata di cucina, un disimpegno lungo e stretto collega la zona giorno al servizio igienico e a due stanze.

Internamente l'appartamento si presenta in precarie condizioni, si avverte la mancanza delle ordinarie manutenzioni, in particolare nelle tinteggiature interne, intonaci che si sgretolano, impianti obsoleti e serramenti danneggiati. Le finiture risultano ancora quelle originarie, pavimenti in gres porcellanato, serramenti in legno con vetro doppio, porte interne in legno, muri intonacati e tinteggiati.

L'immobile è costituito da impianto termo autonomo sia riscaldamento che generazione di acqua sanitaria, con bruciatore posizionato nella zona giorno. Radiatori in alluminio e non si è rilevato l'impianto di raffrescamento. Gli impianti tecnologici a vista risultano funzionanti comunque da revisionare.

Dati stereometrici:

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

- Abitazione	mq 85,70	coeff. 1,00	mq 85,70
- Area esclusiva	mq 7,50	coeff. 0,50	mq 3,75

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica. (allegato n. 05)

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 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 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.”

Riguarda un immobile residenziale con piccola corte esclusiva e non aree scoperte, quindi non 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.”

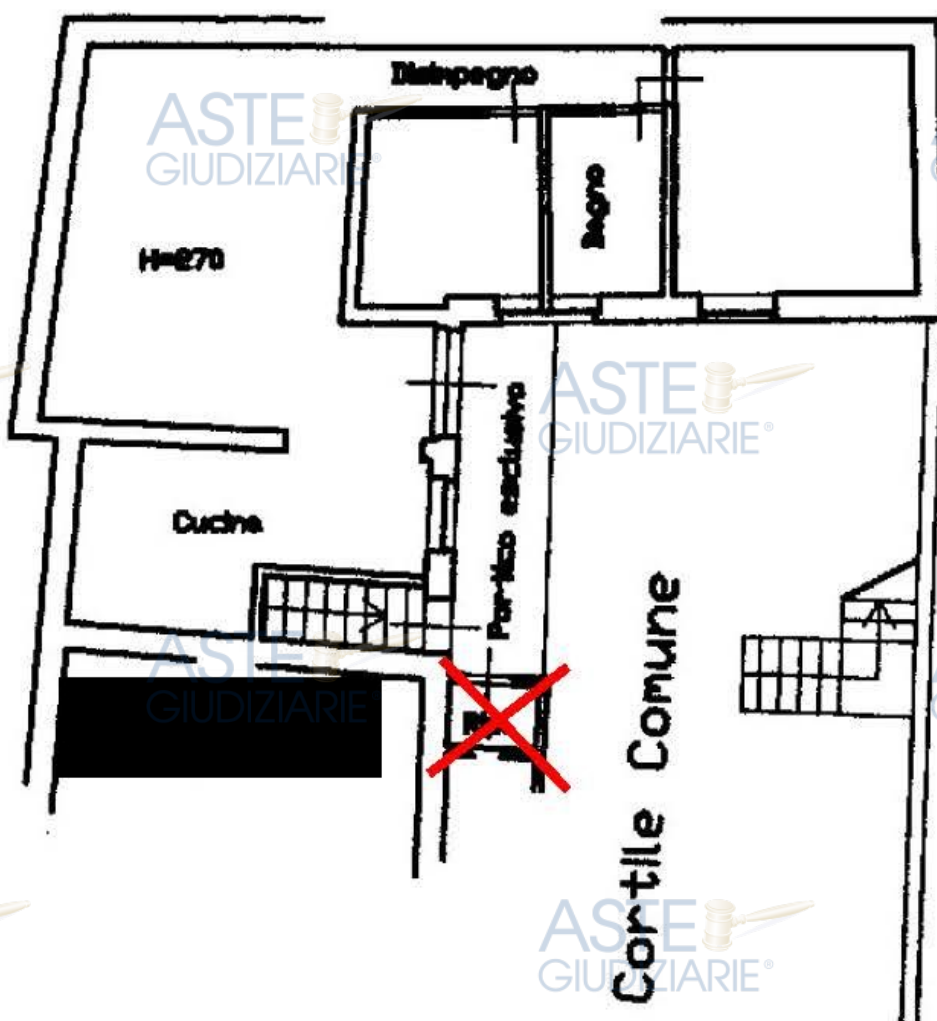
L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento è corretta con riferimento all'attuale individuazione del bene e a quella contenuta nell'atto di provenienza.

3.5 – Conformità catastale

La situazione rappresentata dalle visure catastali è conforme allo stato di fatto. Si precisa però che nella planimetria catastale risulta indicato esternamente al limite del portico esclusivo un piccolo ripostiglio che in stato di fatto non è stato rilevato. Comunque la scheda planimetrica attuale, a seguito di verifica urbanistica-amministrativa, rappresenta uno stato di fatto che non risulta autorizzato (specifiche nel paragrafo successivo dedicato). Si dovrà procedere comunque alla rettifica grafica con deposito presso Agenzia Entrate servizi Catasto in quanto il ripostiglio esterno indicato nell'attuale scheda, non risulta più esistente. Il tutto comporterà una spesa tra onorari e borsuali comprensivo degli oneri di Legge di 850,00 euro. Da aggiornare anche i dati toponomastici.

Estratto scheda catastale attuale

PIANO TERRA



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 scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”

Al momento della presente stima l'immobile risulta occupato da persona terza senza titolo valido, nel senso che l'occupante ha presentato al sottoscritto un documento definito come contratto di locazione risultante scaduto e non più rinnovato.

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.”

Assenza di contratti e l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo valido.

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.”

Come specificato nel paragrafo 4.1 al punto 1), gli immobili risultano occupati senza titolo valido e quindi attualmente non abbiamo dei riferimenti in merito al valore locativo.

Per rispondere alla richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto quindi, oltre che in base alla propria conoscenza diretta del mercato della zona, ha provveduto a sentire operatori del settore del luogo, ha effettuato opportuna ricerca attraverso i canali ordinari del marketing (es. siti web specializzati) e ha verificato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui sono ricompresi gli immobili.

Ne è emerso che, all'attualità, nella zona, per tipologie simili a quella in esame, l'importo mensile per l'affitto, in base alla superficie netta delle unità con la corte esterna esclusiva (complessivamente mq 75,70), varia per immobili in normale stato d'uso da €/mq 3,70 ad €/mq 5,20, per le abitazioni.

A giudizio dello scrivente, nel caso in esame e nello stato in cui si è rilevato l'immobile, si può

applicare un valore in linea all'attuale mercato per immobili in normale stato d'uso, per tutta la proprietà comprensiva di abitazione e corte, pari a €/mq 3,90, in considerazione delle caratteristiche oggettive del bene di riferimento.

Pertanto si ottengono i seguenti importi:

Canone d'affitto mensile: € 300,00

Canone annuo: € 3.600,00

5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”

“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione 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;*
- servizi 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 servizi 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, per quanto materialmente possibile e nonostante l'impegno profuso, non ha potuto trovare nulla di particolare a riguardo.

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 “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.

302/1998" prodotta dal Procedente in data 30.04.2024 opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, con aggiornamento della repertoriazione al 06.06.2025, non si sono reperite altre scritture pregiudizievoli.

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."

La proprietà è parte di un fabbricato a corte composto da più unità abitative oltre pertinenze, ma non risulta in essere un regolamento che fissa i rapporti di diritto e di fatto riguardanti la proprietà comune riguardante la corte interna e la cantina.

5.4 – Spese condominiali

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

In merito al presente quesito il sottoscritto non ha rilevato un Amministratore Condominiale per la gestione delle porzioni comuni, di conseguenza non è stato possibile risalire ad eventuali spese condominiali che ai fini economici, risultano molto probabilmente essere caratterizzate dal mantenimento dell'area comune interna, l'ingresso e l'energia elettrica facente funzionare l'apertura cancello pedonale e citofoni.

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.”

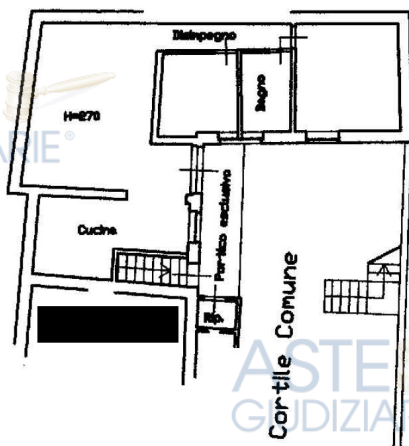
Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare quanto segue:

Che le opere relative all'originaria consistenza del complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima risultano iniziate anteriore all'1 Settembre 1967;

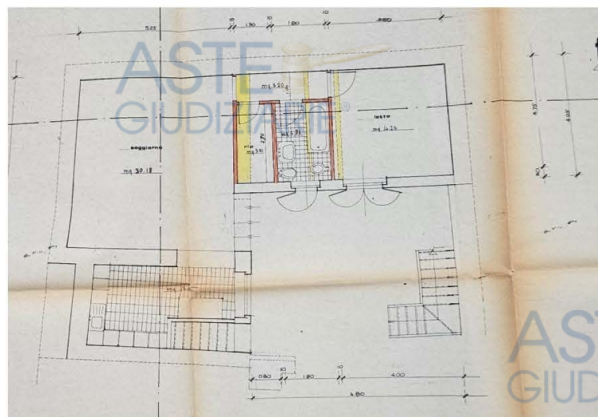
Che l'originaria consistenza di detto complesso immobiliare è stata interessata dai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Rezzato: Concessione per opere edilizie emessa in data 15/12/1981 n. 170/81 di Reg. Costr. e n. 8327 di Prot. riguardante il risanamento igienico sanitario del fabbricato esistente sul mappale 177. Non si è reperita la richiesta di fine lavori e richiesta di Agibilità. Esaminando gli elaborati autorizzativi e confrontandoli con lo stato di fatto rilevato a seguito di sopralluogo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità sia interne che etserne:

- Finestra esterna tra bagno/stanza più grande;
- Locale chiamato ripostiglio in parte al bagno, rilevato con misure diverse e trasformato in ampio locale;
- Riduzione di superficie della zona soggiorno/pranzo a favore dell'attiguo locale.

PIANO TERRA



RILEVATO



AUTORIZZATO

6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti

urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria."

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie succitate, per quanto possibile accertare, per la realizzazione del fabbricato, sono emerse le difformità citate nel precedente paragrafo.

Tutte le difformità elencate, visto che risultano molto probabilmente realizzate al momento dell'edificazione del fabbricato, Concessione Edilizia 170 del 1981, possono rientrare nelle tolleranze costruttive come prevede l'art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche essendo state realizzate durante i lavori di costruzione dell'edificio e trattasi di lieve difformità in quanto opere che non modificano la conformazione dell'unità abitativa e del fabbricato.

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 compromessi);

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."

Eventuale pratica di dichiarazione ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, art. 34-bis comma 3 del D.P.R. 380/2001 o di pratica edilizia, è previsto un importo complessivo di € 3.850,00.

6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni

"4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di

ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.”

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.”

Essendo un solo immobile, la messa in vendita comporta un unico lotto.

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 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 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 sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono all'esecutato, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

8 – Risposta al punto “G - Valore dei beni 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 espresso e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

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

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

- stato di conservazione dell'immobile;

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Stima del probabile valore di mercato

La presente stima si rifa ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;

- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;

- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 700,00 ed €/mq 1.100,00;
- comparazione con immobili simili e rilevati nella stessa zona oggetti di compravendite negli ultimi 24 mesi;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere di €/mq 900,00, dato che verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni di eventuali decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

b) Decurtazioni

Rispetto a quanto indicato e richiesto dal quesito in particolare al capitolo 6.3 punto 3), ci sono decurtazioni da applicare per la regolarizzazione pari ad euro 3.850,00, punto 3.5, aggiornamento mappe catastali che ad oggi ammontano ad euro 850,00 e di circa euro 5.000,00 per lo stato di degrado rilevato al momento del sopralluogo.

c) Stima del prezzo di base d'asta

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

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

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;

✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

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

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA				
LOTTO 1/1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DELLE SINGOLE UNITA'
APPARTAMENTO A PIANO TERRA CON ACCESSORI ESCLUSIVI, UBICATO A REZZATO IN VIA XX SETTEMBRE N. 11	APPARTAMENTO CON ACCESSORI	89,45	900,00	80.505,00
	SOMMANO			80.505,00
	DECURTAZIONI			
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc)		A CORPO	0,00
	Immobile soggetto a contratto di locazione		A CORPO	0,00
	stato particolare di conservazione		A CORPO	5.000,00
	spese condominiali insolute (Prg. 5.3)		A CORPO	0,00
	Spese per aggiornamenti mappe catastali (Prg. 3.5)		A CORPO	850,00
	oneri per regolarizzazione abusi		A CORPO	3.850,00
	VALORE DI MERCATO AL NETTO DI DECURTAZIONI			70.805,00
	mancanza di garanzie postume (Prg. 8.1)		10%	7.080,50
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			63.000,00

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, 06.06.2025

L'ESPERTO

Geom. Luca Delorenzi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

ELENCO ALLEGATI:

- 1 - Atto provenienza
- 2 - visura catastale
- 3 - planimetria abitazione
- 4 - estratto mappa
- 5 - relazione fotografica