

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.508/2021

Perizia riassuntiva e conclusioni raggiunte

C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

Omissis

• CONTROPARTE (Debitore) :

Omissis



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- ☐ Incarico ;
- ☐ Premessa ;
- ☐ Risposta ai quesiti ;
- ☐ Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina ;

ALLEGATO B: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO C: Verbale sopralluogo ;

ALLEGATO D: Rilievo planimetrico ;

ALLEGATO E: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO F: Documentazione fotografico ;

ALLEGATO G: Visura catastale ;

ALLEGATO H: planimetrie catastali;

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO L: Istanza di liquidazione onorario CTU;

;



Immobile sito in Villa Cacina unità negoziale 1Identificato al catasto fabbricati all'NCT fg 24 part. 100 sub. 4 natura A/3 cons. 4 vani

Nello stato di fatto emerso dalla visita si evince che la scheda catastale in atti del 25/02/2004 prot. BS0060237 graficamente è errata a confronto con la planimetria del permesso di costruire in sanatoria del 9/9/2019 prot. 16167 6.3.5 depositata presso il comune di Villa Carcina.

Tali aspetti e profili dovranno essere meglio definiti per risolvere alcune incongruenze riscontrate dallo scrivente. Tale registrazione catastale, graficamente riporta tre finestre, bagno, soggiorno, cucina, traslate oltre i 50 cm circa e entrambi con superficie minima inferiore minima di legge come da vigente regolamento d'igiene. Oltre alle finestre vi è difformità anche della posizione della porta d'ingresso comune ad altre ditte.

Pertanto è necessario aggiornare la situazione presentando una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle finestre difformi all'autorizzato e successivamente l'aggiornamento della scheda catastale.



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Brescia

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 508/2021

SIRIO S.R.L. con sede legale in Conegliano via Vittorio Alfieri 1 (TV) codice fiscale / P.Iva 05122460263 rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giada Belardinelli (C.F. BLRGDI82P53I608O) e Maia Cleofe Regina Giannelli (C.F. GNNMCL82P47A225L) nei confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia , in data 26/05/2021 in modalità telematica **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L)**, nella procedura esecutiva N. 508/21 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel **comune di Villa Carcina**, via giulia Ravelli n. 10 posto al piano terra, riportato al catasto fabbricati dell'omonimo comune (codice L919) Sez. NCT fg. 24 particelle 100 sub. 4 categoria A/3, classe 3 consistenza 4 vani rendita € 128,08 ed a seguito dell'incarico ricevuto , ha provveduto a dare risposta ai quesiti elencati presentando la seguente relazione peritale tecnico - estimativa



PREMESSA

In data 09/11/2021 il CTU acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 01/12/2021 da inizio alle operazioni peritali presso l'immobile in Villa Carcina oggetto di stima di [Omissis –esecutato].- In data 01/12/2021 all'incontro fissato risultava presente l'esecutato e il custode avv. Luisa Amighini.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie nel sopralluogo effettuato, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali. Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato D), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima dell'immobile su di una scheda tecnica d'indagine. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate, emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare. In dettaglio sono state rimosse alcune pareti perimetrali divisorie interne; traslate le finestre del bagno; soggiorno; cucina e porta d'ingresso.

Dal punto di vista necessita di presentazione pratica SCIA in sanatoria e si rimette la valutazione alla completezza degli uffici, sia per l'autorizzazioni amministrative comunali e per l'onere di oblazione

- Nelle ricerche delle autorizzazioni non risulta presente l'agibilità dell'immobile al piano terra.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 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.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni 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 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.

2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

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 individualizzazione 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 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 ed i relativi costi presunti. 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

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione 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).

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.

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 e diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali in ordine alla custodia.

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

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le

conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione 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.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti , anche ai fini della relazione 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 (ed delle eventuali varianti) , ovvero successive a tale data.

Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

- 2) In tal 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 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 I .24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono 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 accertare 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 verificare cancellazione ex legge 724/94 , segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 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.

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

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

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda , in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili 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.

- 3) nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero 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 derivati sia dalle eventuali prescrizioni tra le 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.

- G -

Valore del bene e costi

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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con 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 opportunità 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 l'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, l valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

2) 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.

3) 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 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 – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.



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

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa omettendo di segnalare che l'appartamento ha di pertinenza la cantina

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali**IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Villa Carcina rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Villa carcina

foglio	particella	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
24	100	4	3	A/3	Vani 4	NCT	Euro 128,08

CONFINI:

l'immobile in oggetto è inserito all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da tre piani fuori terra. Esso confina a nord con via Giulia Ravelli ; est con altra ditta , ovest con corte comune, est con altra ditta.

L'immobile al piano terra oggetto di stima è inserito all'interno di un corpo di fabbrica ed è distribuito su un piano terra .



DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN VILLA CARCINA

Si sono riscontrate carenze e difficoltà negli accertamenti e nella acquisizione dei documenti comprovanti l'esatta identificazione delle autorizzazioni comunali e dei dati catastali delle unità immobiliari per esempio l'aggiornamento delle schede catastali. Le planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 2004 del 25 febbraio prot. BS 0060237, da cui si possono evincere il mancato aggiornamento delle unità immobiliari registrate ufficialmente.

Si riscontra nel confronto della planimetria dell'anno 2004 che e l'appartamento al piano terra non sono state aggiornate a confronto con i progetti autorizzati rilasciati dall'amministrazione comunale di Villa Carcina.

La destinazione urbanistica è rimasta essenzialmente invariata .

L'edificio in cui è inserito il bene oggetto di stima non ha ascensore.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

Il bene immobile facente parte del fabbricato sito in comune di Villa Carcina è :

un unità individuata nel catasto fabbricati come segue;

- sezione NCT foglio 24 mappale 100 subalterno 4 via Giulia Ravelli n. 10, piano terra
- categoria A/3 consistenza 4 vani rendita Euro 128,08; (quota 1/3 a ciascun Erede)
- quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN VILLA CARCINA

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo del 20.09.2021 si evince che l'immobile di seguito descritto risulta pervenuto per successione testamentaria in morte della

madre deceduta in data 20/02/2014 vol. 9990/15 del 20/02/2015 trascritta il 20/03/2015 ai nn 9103/6052 devoluta per testamento Notaio Nicola Ariasi pubblicato con verbale rep. 2175 del 08/03/2014.

Alla madre l'immobile era pervenuto in parte (la quota di 1/2) per atto di compravendita del 19/11/2002 numero di repertorio 23195/6534 notaio CASINI Alessandra sede Sarezzo (BS) trascritto il 29/11/2002 nn. 53131/34186

Ed in parte (la quota 1/2) per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 22/05/2007 numero di repertorio 5097/2007 tribunale di Brescia trascritto il 22/06/2007 nn. 36133/21137

BENE AL PIANO TERRA SUB 4

L'appartamento oggetto di stima , è collocato al piano terra ha una superficie utile calpestabile pari a 43,92 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, escludendo le parti comuni è di 65,73 mq. è composto da una camera da letto, un bagno, un soggiorno, una cucina, disimpegno

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	cucina	8,12	utile
P. terra	soggiorno	17,86	utile
P. terra	bagno	4,00	utile
P. terra	disimpegno	4,26	utile
P. terra	camera	9,68	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 43,92 mq, mentre la superficie commerciale è di 65,73 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L'appartamento presenta pavimentazione in gres porcellanato nei locali ,soggiorno, camera ,atrio , il bagno è fornito di pezzi igienici, lavabo , doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare degli esecutati sono in buono stato di manutenzione e libero da terzi ma occupato da mobili.

L'agenzia delle entrate di Gardone Val Trompia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

QUESITO - D -**ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE**

Si riscontrano assenze autorizzazioni e concessioni amministrative, per alcune variazioni urbanistiche intervenute nell' appartamento, ma superate con il permesso di costruire rilasciato in data 30/08/2023.

Demolizioni di alcune pareti divisorie interne tra atrio e soggiorno

Sono state traslate le quattro finestre , camera, bagno, soggiorno, cucina

Non è pervenuto l'attestato di agibilità nel fascicolo messo a disposizione dall'amministrazione comunale di Villa Carcina .

Riguardo alla gestione e suddivisione delle spese per la luce del vano scala comune, visto che non vi è un amministratore condominiale, visto che non è emerso nelle ricerche effettuate presso gli uffici pubblici alcun accordo scritto tra tutti i comproprietari, per legge art. 1124 c.c. , vanno ripartite in base al piano , ai millesimi di proprietà . Poiché l'immobile in esecuzione si trova al piano terra, le spese sono a carico di chi beneficia dell' impianto.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento del 30 Luglio 2021 a favore di SIRIO NPL S.R.L. sede a Conegliano (TV) cod. fisc. 05122460263

Iscrizioni ipotecarie

ISCRIZIONE NN 41536/9405 del 26/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 24/07/2006 n. rep.

36081/10813 notaio Casini Alessandra sede a Sarezzo (BS) a favore del Banco Di Brescia San

Paolo sede corso Martiri della Libertà n. 13 BS. C.f. 03480180177

- **TRASCRIZIONE NN. 1240/819 del 11/01/2018 nascente da verbale di pignoramento**

immobili del 22/12/2017 n. rep. 14806/2017 emesso dall'ufficiale Giudiziario sede

brescia a favore unione di Banche italiane SPA sede a Bergamo c.f. 03053920165

- **TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO NN. 44295/29461 del 20/09/2021 nascente da**

verbale di pignoramento immobili del 30/07/2021 n. rep. 5618 emesso dalla CORTE

D'APPELLO DI BRESCIA a favore di SIRIO NPL S.R.L. sede CONEGLIANO (TV)

cod. fisc. 05122460263

QUESITO - E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni del bene in Villa Carcina.

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Villa Carcina) si è riscontrato che l'immobile in via Giulia Ravelli n. 10 è stato presentato un permesso di costruire in sanatoria in data 03/04/2019 registrato con prot. 5930 :

QUESITO - F -

Formazione dei lotti

Sono indivisibili in quanto per destinazione d'uso.

Si comunica che l'immobile pignorato nella procedura esecutiva n. 508/21 del 30/07/2021 contro Omissis precisamente l'appartamento identificato al catasto sez. NCT fg.24 mapp.100 sub 4; dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di Villa Cacina presentano dei profili di eventuali irregolarità sia urbanisticamente che nell'accatastamento eseguiti in data 25/02/2004 dal tecnico incaricato dal padre dell'esecutato.

Oltre a ciò corre l'obbligo di segnalare che per la regolarizzazione di tali irregolarità necessita di presentazione pratica SCIA in sanatoria presso il comune di Villa Carcina.

A parere dello scrivente il bene oggetto di stima non è divisibile in quanto unico.

Nella successiva sezione di stima dei valori dei beni delle unità immobiliari si provvederà alla stima dei beni e diritti esattamente come individuati e consegnati nei pignoramenti allo scrivente nei singoli valori e nel valore complessivo sommativo.

Le più gravi e evidenti difformità tra lo stato di fatto e i dati catastali si riferiscono alla mancata presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate difformi all'autorizzato presso il comune di Villa Carcina.

Ovviamente ottenuta la sanatoria necessita di regolarizzare le schede catastali.

Valore del bene e costi**STIMA DEI BENI IN VILLA CARCINA**

Valutazione estimativa

L' immobile che si trova ubicato nel comune di VILLA CARCINA collocato a circa 1 km dal centro.

Il complesso in cui è inserito l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di medio livello , di fascia media.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione 1960 e lo stato di conservazione dell'immobile, pertinenze comuni, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente sud/nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di basso valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 750,00 euro/mq che considerando la superficie commerciale dell'appartamento , individuata pari a mq 65,73 conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a 49.297,50 euro circa , considerando la superficie commerciale di proprietà.

Valore totale bene = **Euro 49.297,00**

Costo per regolarizzare delle opere difformi all'autorizzato presentando una pratica in sanatoria, variazione catastale, ottenimento autorizzazione ad aumento di superficie aereoilluminante soggiorno, cucina, oneri per l'oblazione si può ipotizzare pari a euro

5.400,00 circa

Valore finale= euro 49.297,00 – euro 5.400,00 = EURO 43.897,00

Divisibilità

Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi .

CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto nella procedura esecutiva 508/21 contro il sig. Omissis, si fa presente che la situazione attuale dello stato dei luoghi, interventi edilizi difformi all'autorizzato, i tempi dell'iter procedurale potranno avere insieme un effetto determinante in negativo dal lato della domanda da parte dei potenziali compratori in sede di esecuzione di asta immobiliare pari a un totale di euro **Euro 43.897,00**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 29 (ventinove) pagine dattiloscritte, oltre a N 8 (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

Villa Carcina, 10/01/2022





Vista soggiorno



Vista interno locale soggiorno



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista ingresso principale

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista ingresso lato soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



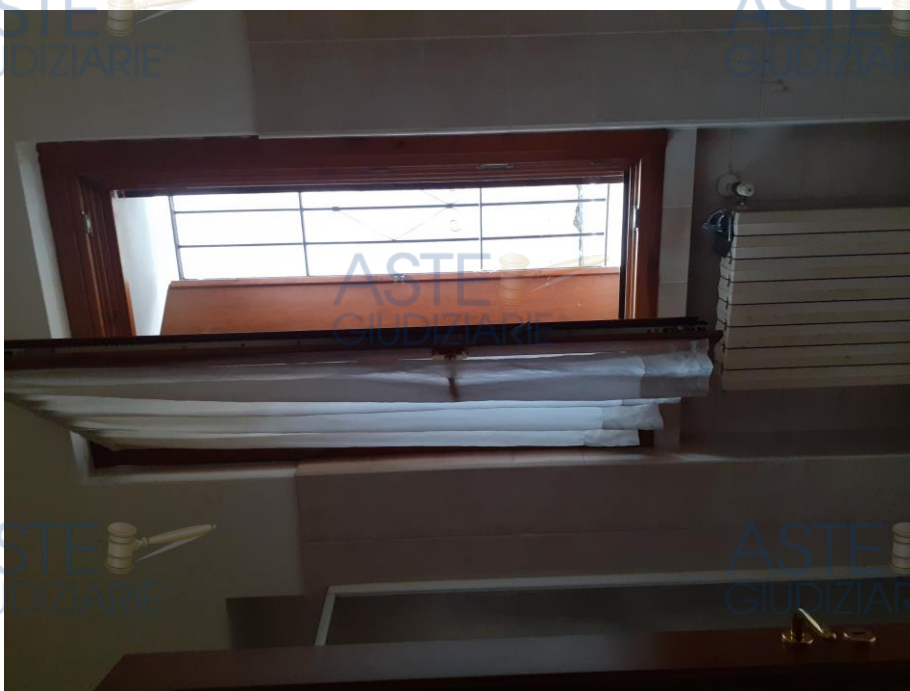


Vista zona notte



Vista camera





Vista bagno

Perizia C.T.U.

Integrazione alla perizia del 10/01/2022

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

Omissis

• CONTROPARTE(Debitore):

Omissis

OGGETTO: integrazione di perizia a corredo della pratica Esecuzione

Immobiliare n. 508/2021

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, in qualità di CTU nominato nella procedura esecutiva N. 508 anno 2021, procede ad integrazione della perizia depositata in data 18/01/2022

PREMESSA

Lo scrivente intende rendere noto che:

Considerando la richiesta di permesso di costruire intestato a Omissis presentata in data 31/07/2023 registrata con protocollo 12958 riguardante l'immobile sito in via Giulia Ravelli n. 10 identificato al catasto fabbricati al fg 24 mappale 100 sub. 4;

“Tenuto conto quanto riportato nel permesso di costruire in sanatoria n. 31/2023 rilasciato dall'amministrazione comunale in data 30/08/2023”

Tale permesso rimane subordinato alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione in un adeguato spazio antibagno prima dell'accesso al servizio igienico, come previsto dall'art. 3.4.71 del regolamento locale di igiene;
- dovrà essere depositato corretto accatastamento dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria

A parere dello scrivente le opere sopra indicate, ammontano a circa euro 2.600,00 che il potenziale acquirente dovrà farsene carico.

Opere murarie per realizzazione tramezze divisorie “antibagno” € 1.400,00

Spese per presentazione nuovo accatastamento € 400,00

Spese tecniche per presentazione pratica C.I.L.A ai fini

di soddisfare le prescrizioni richieste € 800,00

Vista l'aleatorietà sulla proprietà del vano scala, nei progetti depositati in comune a corredo della pratica di domanda permesso di costruire in sanatoria, la medesima a oggi è di pertinenza dell'appartamento oggetto di valutazione.

Valutando la situazione attuale del mercato, più precisamente i valori di mercato dei beni precedentemente staggiti, non hanno subito una notevole flessione, si valuta il valore commerciale nello stato di fatto attuale con l'accorpamento dell'area del vano scala, per un totale in **€ 49.697,00**, con rivalutazione in caso di realizzazione delle opere prescritte pari a:

- realizzazione parete interna divisoria antibagno + aggiornamento catastale, costo pari a € 2.600,00 da sommare al valore attuale suindicato.

Pertanto , il più probabile valore di mercato ad oggi del bene è di **Euro 49.697,00**

Nel ringraziare per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta
disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione,
sentitamente ossequio.

Villa Carcina, 04/09/2023

Documento firmato digitalmente

