T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 06/2025

Giudice delegato: **Dott.ssa Baldissera**

Creditore procedente:

Prelios Credit Solutions spa
Con sede a Milano, Via Valtellina n° 17
Per Altea SPV srl
CF e PIVA 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

Avvocato Cristiano Augusto Tofani (Roma)
Pec: cristianoaugusto.tofani@avvocato.pe.it

Esecutato N° 1:

[redacted]
residente a
C.F. [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

ESECUTATO N° 2:

Sig.ra [redacted]
residente a
C.F. [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

INTERVENUTO N° 1:

Rappresentato dall'Avvocato

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Custode Giudiziario

Dott.ssa Riccarda Alghisi
Tel 030/3752061
pec: riccarda.alghisi@odcecbrescia.it,
mail: alghisi@midoloeassociati.it,

Esperto incaricato

Dott. Ing. Luisa Massenti
Via XX Settembre n° 21 – Rezzato (BS)
CF MSS LSU 73H69 B157W
Tel 030/2791070 - 3385656252
Fax 030/2791070
Mail: lu.massenti@gmail.com
Pec: luisa.massenti@ingpec.eu

Iscritta all'Ordine di Ingegneri della Provincia di Brescia nr. 3295

Date

Nomina dell'esperto: 20/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento telematico: 25/02/2025

Udienza indicata in sede di Giuramento: 17/06/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 15/05/2025

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

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

RISPOSTE AL QUESITO

- A –

Verifica della completezza di 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."***

Per quanto di competenza della scrivente, si può affermare che la documentazione di cui all'art. 567 - 2° comma c.p.c. in atti è completa.

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)."***

I debitori sono identificati nel Sig. [redacted] residente a [redacted] n. [redacted], c.f. [redacted] e nella Sig.ra [redacted] c.f. [redacted] residente a [redacted] n° [redacted] che risultano comproprietari del compendio immobiliare sito nel **Comune di Concesio (BS)** oggetto di esecuzione **per la quota del 50% ciascuno di piena proprietà** catastalmente così identificato:

a) **Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 71;**
b) **Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 72.**

Il compendio, come si evince dalla relazione notarile agli atti, è pervenuto agli esecutati, per la quota di 50% di proprietà ciascuno, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 22/03/2005 n. 34524/18272 di rep. Notaio [redacted].

Si allega alla presente copia dell'atto notarile sopra citato (vedasi allegato n° 1).

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."***

La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio degli esecutati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia, da cui si evince che, gli sposi ai sensi dell'art.162 secondo comma del C. C. hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Con provvedimento del Tribunale di Brescia n. 6356 / 2014 in data

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

21.10.2014 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Brescia n. 2066 / 2016 in data 30.06.2016 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (vedasi allegato n° 2).

- B –

Identificazione e descrizione dei beni

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

Il compendio immobiliare oggetto di perizia in capo agli esecutati per la **quota del 50% di piena proprietà per ciascuno** è ubicato nel **Comune di Concesio (BS)** ed è catastalmente così identificato:

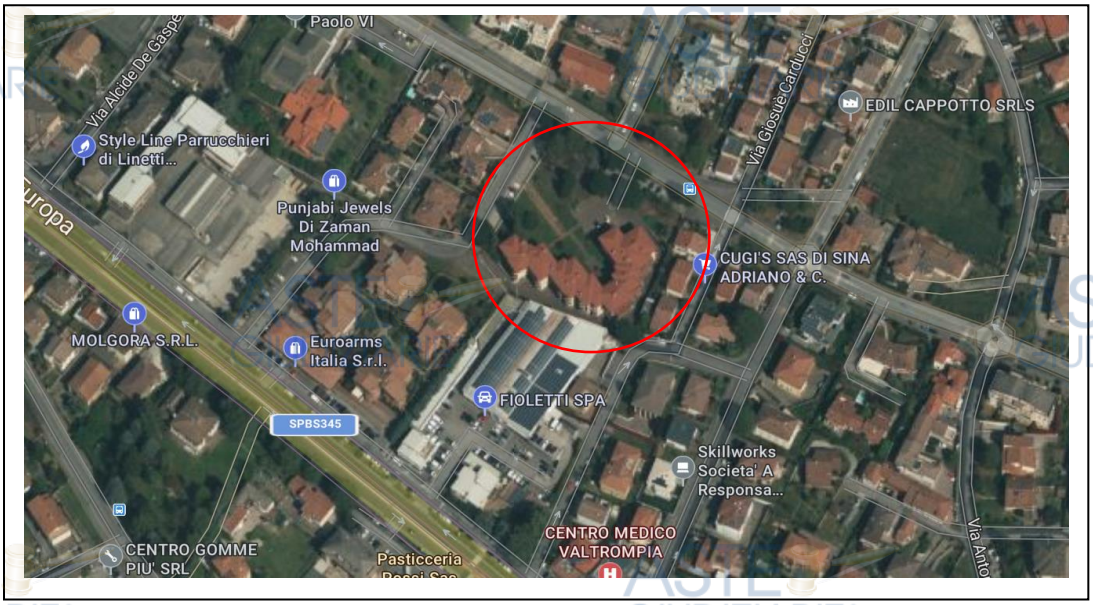
a) ***Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 71:*** Cat. A/2 classe 3, vani 6, PT-S1; dati di superficie: 129 mq, Totale escluse aree scoperte 129 mq; RC € 325,37: trattasi di appartamento al piano terra con taverna, cantina, bagno/lavanderia al piano seminterrato.

b) ***Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 72:*** Cat. C/6 classe 2, mq 15, dati di superficie 17 mq; RC € 54,23: autorimessa pertinenziale al piano seminterrato collegata al piano seminterrato del sub. 71.

Si allega alla presente copia della visura storica della particella n° 144 sub. 71 (vedasi allegato n° 3), della relativa planimetria catastale (vedasi allegato n° 4), copia della visura storica per immobile della particella n° 144 sub. 72 (vedasi allegato n° 5), della relativa planimetria catastale (vedasi allegato n° 6) e dell'estratto mappa catastale (vedasi allegato n° 7).

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae



Fotografia aerea riprendente il fabbricato condominiale in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione tratto da Bing maps

Confini:

I confini della particella **144 sub. 71 al piano terra** desunti dalla planimetria catastale risultano:

A nord: corte condominiale;

A Est: in parte vano scala condominiale ed in parte proprietà di terzi;

A Sud: affaccio su parti condominiali (corsello autorimesse);

A Ovest: in parte corte condominiale ed in parte proprietà di terzi.

I confini della particella **144 sub. 71 al piano seminterrato** desunti dalla planimetria catastale risultano:

A nord: terrapieno corte condominiale;

A Est: in parte proprietà di terzi ed in parte passaggio comune condominiale;

A Sud: in parte autorimessa pertinenziale ed in parte proprietà di terzi.

A Ovest: in parte terrapieno ed in parte proprietà di terzi.

I confini della particella **144 sub. 72 al piano seminterrato** desunti dalla planimetria catastale risultano:

A nord: proprietà stessa ditta piano seminterrato sub. 71;

A Est: proprietà di terzi;

A Sud: corsello condominiale.

A Ovest: proprietà di terzi.

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

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

3)Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali a-d 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."

Nella procedura esecutiva non ci sono beni che necessitino del rilascio del CDU.

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.

Relativamente al bene catastalmente identificato:

a) ***Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 71***, la scrivente relaziona che costituisce un'unità immobiliare ad uso residenziale ubicata al piano terra (rialzato), attualmente locato, con taverna, cantina e bagno/lavanderia al piano seminterrato.

b) ***Sez. NCT Fg 22 particella 144 sub 72***, la scrivente relaziona che costituisce l'autorimessa pertinenziale dell'appartamento, attualmente locato, collegata al piano seminterrato e lavanderia.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Dall'analisi delle planimetrie e dai documenti catastali,

La scrivente relaziona che l'immobile oggetto di perizia è intestato in ragione della **quota del 50%** della piena proprietà intestata ai due esecutati ed è costituito da:

piano terra (rialzato): da ampia corte condominiale tenuta a verde si accede ad un vano scala condominiale che conduce all'ingresso dell'appartamento composto da: ingresso, cucina abitabile, sala da pranzo/salotto, corridoio, due camere da letto ed un bagno.

piano seminterrato: da una scala interna ubicata nella sala da pranzo/salotto si accede ai locali ubicati al piano seminterrato costituiti da: un ampio locale taverna dotato di finestra che si affaccia su una bocca di lupo, ripostiglio cieco ed ampio bagno /lavanderia dotato di finestra che si affaccia su una bocca di lupo. Dal locale principale, nella zona antistante la porta d'ingresso del bagno/lavanderia, è presente un piccolo disimpegno che conduce alla porta blindata che permette l'accesso diretto all'autorimessa pertinenziale dell'appartamento. Come si relazionerà nel proseguo della perizia, la scala interna di collegamento tra appartamento e piano seminterrato risulta attualmente urbanisticamente abusiva, così come risultano non autorizzate: l'ampliamento del bagno/lavanderia la creazione del disimpegno di accesso all'autorimessa e la chiusura di due preesistenti porte che collegavano il piano seminterrato al vano scala condominiale.

Autorimessa: è accessibile esternamente tramite la basculante con apertura manuale che si affaccia sul corsello condominiale ed internamente dal disimpegno comunicante con i locali del piano seminterrato. Come si relazionerà nel proseguo della perizia, la dimensione dell'autorimessa è stata ridotta abusivamente al fine di aumentare la dimensione del bagno/lavanderia e creare il disimpegno.

Dall'analisi in loco eseguita dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario nominato, dell'esecutato e degli inquilini

si è riscontrato che:

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla ***particella 144 sub. 71*** ***non risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale*** in quanto l'altezza interna dei locali al piano seminterrato è pari a 2,60 m circa e non 2,80 m come indicato nel documento catastale.

L'immobile oggetto di esecuzione identificato alla ***particella 144 sub. 72*** ***non risulta corrispondente a quanto riportato nella planimetria catastale***: in quanto l'altezza interna dell'autorimessa è pari a 2,60 m circa e non 2,80 m come indicato nel documento catastale.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Analizzando le planimetrie catastali, datate 15/07/2004, si evince quindi che le opere urbanisticamente non autorizzate sopra menzionate, sono state realizzate dai precedenti proprietari del compendio e non dagli esecutati, in quanto le planimetrie catastali sono antecedenti alla data della stipula dell'atto di compravendita, avvenuta il 22/03/2005.

Il compendio immobiliare, facente parte di un fabbricato residenziale condominiale a tre piani fuori terra oltre ad uno seminterrato, edificato ai sensi di concessione edilizia risalente al 1974/1978, si presenta in uno stato manutentivo discreto, consono all'epoca di costruzione.

I pavimenti di tutto l'appartamento al piano rialzato sono in parquet ad esclusione della cucina ed il bagno che hanno il pavimento ed il rivestimento delle pareti a tutta altezza con piastrelle in ceramica. Gli altri locali dell'appartamento hanno pareti e soffitti intonacati al civile e sono tinteggiati, non di recente realizzazione.

Non è presente l'impianto di aria condizionata e non è presente l'impianto di allarme.

E' stato realizzato un foro passavivande nella parete di separazione tra la cucina e la sala da pranzo.

In sala è presente una scala che conduce al piano seminterrato delimitata da un muretto di altezza pari a circa 0,95 m da terra, realizzata in epoca antecedente al 2004.

Il bagno è dotato di finestra apribile.

La caldaia è ubicata in cucina.

Tutti i locali dell'appartamento sono dotati di caloriferi.

Durante il sopralluogo, gli affittuari hanno mostrato alla scrivente il libretto della caldaia con l'attestato dell'ultimo controllo datato 11/12/2023 (vedasi allegato n° 8).

I serramenti sono in legno non di recente formazione, così come le persiane esterne.

La porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno/legno e vetro e sono riferibili all'epoca di realizzazione del fabbricato.

La scala interna, edificata successivamente all'edificazione del fabbricato ed in epoca antecedente il 2004, collega la sala con piano seminterrato e presenta gradini rivestiti in legno.

I locali del piano seminterrato presentano finiture di tipo civile: pareti intonacate, pavimenti in piastrelle, porte interne e finestre in legno (di epoca più recente rispetto a quelle dell'appartamento del piano terra). Il bagno/lavanderia, con pavimento e rivestimento in piastrelle, è dotato di boiler, lavatrice, sanitari, doccia, lavatoio e finestra apribile con affaccio sulla bocca di lupo.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Il locale principale è dotato di finestra apribile che si affaccia su una bocca di lupo.

L'autorimessa presenta pavimento in piastrelle tipico dell'epoca di costruzione del fabbricato, saracinesca metallica con apertura manuale, pareti intonacate al civile.

Per una visione dello stato manutentivo del compendio oggetto di procedura esecutiva, riferibile a finiture dell'epoca di costruzione del fabbricato (ad esclusione di porte interne e serramenti dei locali al piano seminterrato che sono di epoca più recente), si rimanda alla relazione fotografica allegata alla perizia.

- 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 scritto 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.”***

L'unità immobiliare oggetto di perizia è attualmente locata con regolare contratto di affitto.

La scrivente ha depositato istanza all'Agenzia delle Entrate che ha riscontrato in data 14/03/2025 attestando che: *“è presente un contratto di locazione in essere, relativo all'immobile sito in Concesio (BS), Via Giovanni Pascoli 26, catastalmente identificato al Fg. 22 part. 144 sub. 71 (ex CON fg 12 part.842 sub 71) e sub. 72 (ex CON /12 part. 842 sub 73). di proprietà di* [redacted] *(c.f.* [redacted] *) e* [redacted] *(c.f.* [redacted] *). Le allego il mod. 69 relativo a tale contratto di locazione, serie 3T - n°5843, registrato il 31/10/2015 presso l'Ufficio Territoriale di Brescia”* (vedasi allegato n° 9).

L'esecutato ha fornito alla Custode Giudiziaria copia del contratto di locazione da cui si evince che, in data 30/10/2023 è stata stipulata una proroga fino al 31/10/2027.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

L'esecutato ha fornito anche copia dell'APE con validità fino al 29/09/2025 che classifica l'immobile in classe G (vedasi allegato n° 10).

Il canone di locazione è pari a € 6.600,00/anno, ovvero in rate di €/mese 550,00.

Nel contratto è specificato che *"... omissis... le spese condominiali di sua competenza sono già comprese nel prezzo di affitto stabilito... omissis..."*.

Al punto 14 del contratto di locazione è specificato che: *"La tassa di registro del contratto, fino a quando il locatore eserciterà l'opzione della cedolare secca, anche per gli anni successivi, NON è dovuta, così come le spese di bollo e le spese di un'eventuale risoluzione anticipata del contratto, in quanto il Locatore aderisce al regime della cedolare secca"*.

Visti i luoghi e le finiture del compendio, la scrivente reputa il canone congruo per tale unità pari a € 550,00 escluse le spese condominiali che dovrebbero essere corrisposte dal locatore. Nel contratto in essere, invece, sono poste interamente a carico della proprietà.

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.***

E' parere della scrivente, viste le attuali condizioni del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva e la sua ubicazione, che si possa confermare il canone indicato nel contratto in essere con la cedolare secca. La scrivente ritiene che le spese condominiali dovrebbero essere anche a carico dell'affittuario, ma nel contratto in essere è stato stabilito che esse sono totalmente ricomprese nel canone pattuito.

- 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***

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

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."

Dall'analisi della documentazione agli atti (relazione notarile, catastale ed ipotecaria a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini aggiornata alla data del 11/02/2025), integrata dalla scrivente con ispezione ipotecaria effettuata su entrambi gli esecutati, **alla data del 03/05/2025**, si sono riscontrate le seguenti formalità che gravano sul bene oggetto di esecuzione:

a- ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2005 - Registro Particolare 4120 Registro Generale 18697 Pubblico ufficiale POZZATI RUGGERO Repertorio 34525/18273 del 22/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CONCESIO(BS). Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 1951 del 14/03/2025;

b- ISCRIZIONE CONTRO del 19/02/2010 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 6781 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 3626/22 del 17/02/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CONCESIO(BS);

c- TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2012 - Registro Particolare 23960 Registro Generale 35485 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12664 del

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

25/09/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CONCESIO(BS);

d- ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2019 - Registro Particolare 3068 Registro Generale 18469 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2099/2019 del 19/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CONCESIO(BS). 1. Annotazione n. 2727 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

e- ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2019 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 18470 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2099/2019 del 19/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CONCESIO(BS). Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2728 del 10/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI);

f- ISCRIZIONE CONTRO del 22/01/2025 - Registro Particolare 375 Registro Generale 2635 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 6532/2225 del 21/01/2025 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in CONCESIO(BS);

g- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2025 - Registro Particolare 3908 Registro Generale 5693 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BRESCIA Repertorio 10319 del 23/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CONCESIO(BS);

h- ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2025 - Registro Particolare 1951 Registro Generale 11156 Pubblico ufficiale POZZATI RUGGERO Repertorio 34525/18273 del 22/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CONCESIO(BS). Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4120 del 2005.

La scrivente, quindi, dopo aver consultato i dati relativi al compendio presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed aver controllato **la situazione ipotecaria aggiornata alla data del 03/05/2025**, ha constatato la corrispondenza con quanto indicato nella ventennale notarile agli atti, solo integrata dalla nota di iscrizione di cui al punto h) (vedasi allegato n° 12).

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità alla data del 03/05/2025 relativo al Sig. [redacted] (vedasi allegato n° 11), la copia dell'iscrizione ipotecaria relativa al rinnovo del mutuo bancario (vedasi allegato n°12) e l'elenco sintetico delle formalità alla data del 03/05/2025 relativo alla [redacted].

c) 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."

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un condominio denominato "Residence agli Oleandri" e competono alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva le quote proporzionali di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, come espressamente indicato nell'atto di acquisto (vedasi allegato n° 1).

In merito ai vincoli urbanistici, la scrivente, dall'analisi della documentazione urbanistica acquisita, ha potuto constatare che esiste solo una prescrizione riportata nella Licenza Edilizia: *"E' tassativamente vietato in perpetuo qualsiasi tipo di delimitazione dell'area scoperta al fine di ricavare ad uso privato".*

d) 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."

La scrivente ha contattato l'Amministratore di Condominio nella persona del sig. [redacted] (vedasi allegato n° 14) che ha espressamente indicato:

- non ci sono spese condominiali arretrate relativamente al compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva;
- le spese condominiali annuali sono indicativamente pari a € 1600,00/anno (spese indicate nel bilancio anno 2024);
- al momento non sono stati deliberati lavori straordinari;

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

- non vi sono situazioni gravi o straordinarie particolari da evidenziare.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili:

verifica effettuata dalla scrivente mediante accesso ad atti e sopralluogo

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."***

La scrivente, in data 06/03/2025, ha presentato la richiesta generale di accesso ad atti presso il Comune di Concesio (vedasi allegato n° 15).

Il perito, di seguito, relaziona quindi le risultanze in merito all'accesso ad atti eseguito in data 24/03/2025 per l'analisi delle pratiche edilizie reperite dal Comune di Concesio (BS) in relazione alla costruzione del compendio ubicato sulla particella 144 sub. 71 e sub. 72 che si riepilogano di seguito:

- Licenza Edilizia originaria per costruzione dell'intero fabbricato datata 17/09/1974 n° 727 prot. 5066 (vedasi allegato n° 16)
- successiva variante in data 19/07/1977 n° 3947 di prot. (vedasi allegato n° 17) con modeste variazioni estetiche;
- Richiesta del Rilascio del Certificato di abitabilità datato 25/03/1980 (vedasi allegato n° 18) e rilascio del Certificato di abitabilità datata 06/06/1980 n° 727/74 con decorrenza dal 27/05/1980 (vedasi allegato n° 19).
- Pratica edilizia n° 7 del 20/04/1978 per costruzione muri di recintazione del condominio (vedasi allegato n° 20).

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Nei documenti viene reperito anche il collaudo statico datato 01/03/1979 (vedasi allegato n° 21).

L'amministratore condominiale ha attestato alla CTU che il condominio non necessita di CPI in quanto il corsello box è scoperto e non è presente centrale termica soggetta (vedasi allegato n° 14).

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 GE prima di procedere oltre nelle indagini."***

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

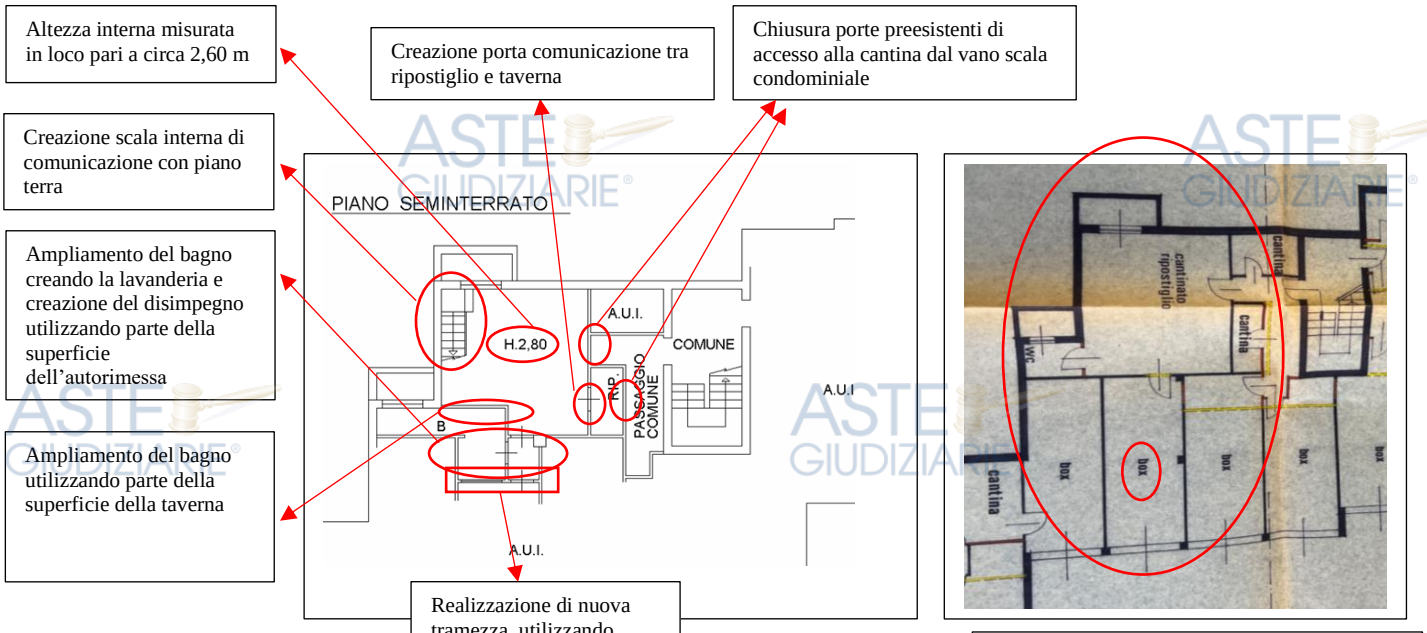
Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e le planimetrie catastali (vedasi allegati n° 4 e n°6), la scrivente attesta che **non si rilevano difformità catastali relative alla suddivisione interna dei locali, ma si rileva che l'altezza interna del piano seminterrato e dell'autorimessa è pari a circa 2,60 m e non 2,80 m come indicato nelle planimetrie catastali.**

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e le pratiche edilizie reperite in Comune (vedasi allegato n° 17)**, la scrivente attesta la NON conformità urbanistica del compendio** in quanto sono presenti le seguenti difformità:

- realizzazione di scala di collegamento tra sala da pranzo/salotto dell'appartamento ubicato al piano terra (rialzato) ed i locali ubicati al piano seminterrati adibita a taverna/cantina/bagno/lavanderia;
- chiusura di due porte, rispettivamente nella taverna e nella cantina a collegamento con il vano scala condominiale;
- realizzazione di porta di collegamento tra la taverna e la cantina/ripostiglio cieco;
- creazione di disimpegno di accesso all'autorimessa;
- ampliamento del bagno/lavanderia utilizzando parte della superficie del locale taverna e parte della superficie dell'autorimessa;
- Realizzazione di tramezza di separazione tra lavanderia, disimpegno ed autorimessa.

La scrivente di seguito riporta estratti delle schede catastali con evidenziate le difformità esistenti rispetto alla pratica edilizia reperita in Comune.

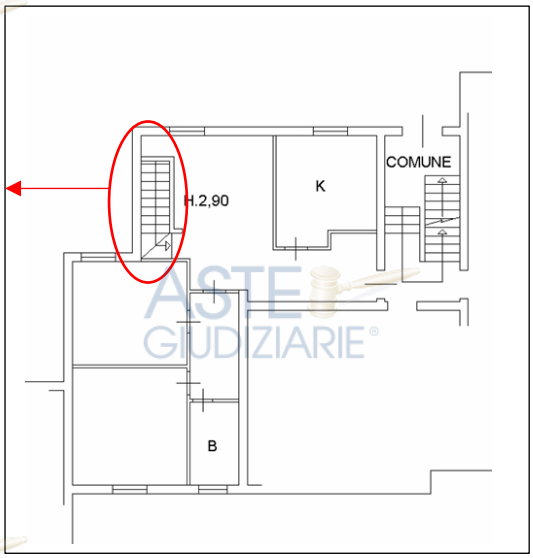


Estratto elaborato grafico del piano seminterrato allegato all'ultima pratica edilizia

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Creazione scala interna di comunicazione con piano seminterrato



Estratto elaborato grafico del piano terra (rialzato) allegato all'ultima pratica edilizia

All'esito del confronto effettuato con il tecnico del Comune di Concesio, a cui la scrivente ha mostrato le difformità esistenti e sopra relazionate, si indica quanto necessario per regolarizzare il compendio dal punto di vista urbanistico:

- È necessario far predisporre una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità sopra relazionate: scala interna (compresa pratica strutturale per taglio solaio), indicazione posizione nuove tramezze interne ubicate al piano seminterrato, indicazione della chiusura delle porte preesistenti verso il vano scala condominiale ed aperture della porta nuova interna, cambio parziale di destinazione d'uso dell'autorimessa (in quanto parte della superficie è diventata lavanderia e disimpegno);
- È necessario presentare una nuova domanda di agibilità per il compendio immobiliare oggetto di perizia;
- È necessario presentare nuove planimetrie catastali con la correzione delle altezze interne dei locali del piano seminterrato e dell'autorimessa.

La scrivente ipotizza un costo complessivo da sostenere per il futuro acquirente per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari a circa € 9.000,00 a cui andranno aggiunti i costi di sanatoria che al momento si ipotizzano pari ad almeno € 1.032,00, ma potranno essere determinati con certezza solo al momento della reale presentazione della pratica in Comune. Si ipotizza quindi una **detrazione di € 10.000,00 dal valore di stima del compendio per la regolarizzazione urbanistica e catastale.**

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

La scrivente ha inoltre chiesto all'Amministratore se ci sia stata un'autorizzazione scritta da parte dell'assemblea condominiale per la chiusura delle porte di accesso alla taverna ed alla cantina. L'amministratore ha risposto che non è mai stata richiesta alcuna autorizzazione in merito (vedasi allegato n° 14).

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 ripartizioni di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.***

Come relazionato in precedenza, il bene oggetto di perizia non necessita di CDU.

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

La scrivente non ha reperito in Comune copia della dichiarazione di fine lavori, ma ha reperito l'abitabilità datata 06/06/1980, con decorrenza dal 27/05/1980.

- 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.***

L'intero compendio immobiliare oggetto di esecuzione è vendibile in un lotto unico.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

LOTTO UNICO:

compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Concesio, NCT:

a) ***Fg 22 particella 144 sub 71*** piano terra (rialzato) e piano seminterrato;

b) ***Fg 22 particella 144 sub. 72:*** autorimessa pertinenziale.

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."***

Il bene oggetto di stima è stato pignorato da parte della procedente **in ragione del 50% di quota di proprietà di ciascun esecutato, ovvero per l'intera quota del 100% di piena proprietà.**

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

L'immobile pignorato ha un'unica natura: immobile residenziale con autorimessa pertinenziale, oltre a parti condominiali di spettanza.

4) ***Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posto auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di Legge (fatto richiamo ad esempio alle 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 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge***

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

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).

Visti i luoghi ed i collegamenti interni tra autorimessa e piano seminterrato, la scrivente ritiene che l'autorimessa sia da considerarsi pertinenziale all'unità abitativa.

- G -

Valore del bene e costi

1) ***Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a: - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986; - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale; - stato di conservazione dell'immobile; - oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.***
2) ***Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.***
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***

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

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.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

La scrivente ha redatto la seguente stima del compendio immobiliare analizzando il mercato immobiliare della zona, tramite l'analisi degli annunci immobiliari, sulla base della propria esperienza professionale, consultando i valori, puramente indicativi, forniti dai Listini in commercio (Listino Pro Brixia, OMI e Borsino Immobiliare – vedasi allegato n° 22), tenendo conto di numerosi aspetti che hanno una influenza sul valore del compendio immobiliare in oggetto (fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie commerciale, della tipologia dell'immobile, dello stato manutentivo, della vetustà, dell'accessibilità e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare).

La scrivente, per la stima del compendio, ha tenuto conto di ogni tipo di specificità (positiva o negativa a seconda dei casi) dei beni in oggetto.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Nei paragrafi precedenti, la scrivente, all'esito del colloquio tenuto con il tecnico comunale, ha ipotizzato un costo da sostenere da parte del futuro acquirente pari a **€ 10.000,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

LOTTO UNICO:

Calcolo della superficie commerciale – applicazione dei coefficienti corrispettivi – valore complessivo del compendio immobiliare:

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- ✓ intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- ✓ metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.

Compendio immobiliare catastalmente identificato al Comune di Concesio (BS), NCT:

a) Fg 22 particella 144 sub 71:

- Abitazione piano terra (rialzato): circa 100 mq
- piano seminterrato (esclusa autorimessa): circa 50 mq x 50% (stante le finiture residenziali) = circa 25 mq

  Per un totale di circa 125 mq.

b) Fg 22 particella 144 sub 72:

autorimessa: circa 17 mq x 50% = circa 8,50 mq

Per un totale complessivo del compendio immobiliare di circa 133,5 mq.

La scrivente ritiene equo stimare un valore pari a €/mq 1.450,00, da cui si deduce un importo pari a **€ 193.575,00**, a cui va detratto il costo ipotizzato per la regolarizzazione urbanistica stimato cautelativamente in **€ 10.000,00**, ovvero pari a **€ 183.575,00.**
Il valore di stima della scrivente tiene conto intrinsecamente del valore della quota di spettanza delle proprietà condominiali di spettanza, ma va diminuito di almeno un 10% in quanto il compendio è locato.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

Valore del compendio in libero mercato

La scrivente stima quindi il più probabile valore di vendita in condizioni di libero mercato del compendio immobiliare costituente il LOTTO UNICO, attualmente locato, per la quota del 100% di proprietà (ovvero per il 50% di proprietà di ciascun esecutato), approssimabile ad € 165.000,00 (diconsi euro centosessantacinquemila/00).

Valore del compendio in ambito di vendita giudiziale

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO UNICO, attualmente locato, per la quota del 100% di proprietà (ovvero per il 50% di proprietà di ciascun esecutato), viene ottenuto riducendo il valore di stima in libero mercato quantificandolo quindi in ***€ 150.000,00*** (diconsi euro centocinquantamila/00).

Rezzato (BS), 15/05/2025

Elenco allegati:

- Relazione fotografica
- Allegato 1: atto [redacted];
- Allegato 2: estratto matrimonio;
- Allegato 3: visura catastale storica particella 144 sub. 71;
- Allegato 4: planimetria catastale;
- Allegato 5: visura catastale storica particella 144 sub. 72;
- Allegato 6: planimetria catastale;
- Allegato 7: estratto mappa Foglio 22 particella 144;
- Allegato 8: libretto caldaia;
- Allegato n° 9: Agenzia delle Entrate per contratto locazione;
- Allegato n° 10: contratto locazione e Ape;
- Allegato n° 11: elenco sintetico delle formalità [redacted];
- Allegato n° 12: nota ipotecaria successiva al certificato notarile agli atti;

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae

- Allegato n° 13: elenco sintetico delle formalità [redacted];
- Allegato n° 14: richieste della CTU all'Amministratore di Condominio;
- Allegato n° 15: istanza accesso ad atti Comune di Concesio;
- Allegato n° 16: documentazione pratica edilizia 1974;
- Allegato n° 17: documentazione pratica edilizia variante Luglio 1977;
- Allegato n° 18: Richiesta Abitabilità;
- Allegato n° 19: Rilascio Abitabilità;
- Allegato n° 20: documentazione pratica edilizia 1978 per recinzione;
- Allegato n° 21: collaudo statico;
- Allegato n° 22: estratto Listino Pro Brixia, Borsino Immobiliare, estratto valore OMI.

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

Firmato Da: MASSENTI LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 337e9fe052dfd81c412533804cdbe6ae