

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 601/2022

Riunita alla procedura n° /

Giudice incaricato: **Dott. Alessandro Pernigotto****Anagrafica**ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente	-omissis-
Rappresentato legalmente da	-omissis-
Debitore esecutato	-omissis-
Intervenuti alla data di stima (sopralluogo presso immobili) Avvenuto il 29/09/2023 e il 16/10/2023	-omissis-

Esperto del giudice	Nominativo: Paolo Zizzi C.F.: ZZZPLA77M13E716V Con sede a: Desenzano del Garda in Via: Viale E. Andreis 74 - Viale Cavour 38 (sede legale) Tel.: 030/9127356 Email: info@studiozizzi.it Pec: paolo.zizzi@geopec.it Iscritto al Collegio dei Geometri di Brescia al n° 5717 Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 353
---------------------	---

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Indice****Premessa (da pag. 1 a pag. 4)**

- Anagrafica
- Indice
- Date
- Identificazione e quantificazione dei lotti

Relazione Tecnica (da pag. 5 a pag. 44)

- Inquadramento del lotto (generale)
- Audit documentale e due diligence (generale)
- Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente (generale)
- Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni (generale)
 1. Inquadramento dell'immobile
 2. Descrizione delle unità immobiliari
 3. Audit documentale e due diligence
 4. Risposte ai quesiti del mandato
 5. Analisi estimativa/stima degli immobili
 - Lotto 1 (da pag. 6 a pag. 17)
 - Lotto 2 (da pag. 18 a pag. 29)
 - Lotto 3 (da pag. 30 a pag. 41)
 6. Conclusioni e sintesi (da pag. 42 a pag. 44)

Allegati documentali (valevole per tutti i Lotti)

- Verbali di sopralluogo
- Invio raccomandate
- Documentazione catastale
- Quotazioni e listini immobiliari
- Certificato di destinazione urbanistica
- Dichiarazione notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Estratto Agenzia delle Entrate contratti di affetto e comodato d'uso
- Atto di provenienza
- Ordinanza di ripristino condizioni di progetto

Allegato foto/immagini da LOTTO 1 a LOTTO 3 (distinti per ogni Lotto)

Date

Nomina dell'esperto	26/07/2023
Conferimento incarico di stima e giuramento	01/09/2023
Comunicazione alle parti dell'inizio attività peritali	13/09/2023
Estrazione visure e planimetrie catastali degli immobili	20/09/2023
Richiesta accesso atti presso il Comune	20/09/2023
Richiesta Agenzia delle Entrate contratti di affitto	27/09/2023
Sopralluogo presso immobili (primo sopralluogo)	29/09/2023
Ricezione contratti di affitto dall'AdE	29/09/2023
Richiesta rogito Archivio Notarile	03/10/2023
Sopralluogo presso immobili (secondo sopralluogo)	16/10/2023
Ricezione documenti richiesti al Comune, tramite richiesta accesso atti	17/10/2023
Invio richiesta di CDU al Comune	17/10/2023
Richiesta incontro con tecnico Comunale	24/10/2023
Istanza di proroga	27/10/2023
Chiamato in Comune per sollecitare incontro con tecnico	14/11/2023
Incontro con tecnico Comunale	28/11/2023
Ricezione CDU	30/11/2023
Istanza di proroga	20/12/2023
Richiesta nuovo incontro con tecnico Comunale	08/01/2024
Sollecito richiesta incontro con tecnico Comunale	15/01/2024
Incontro con tecnico Comunale	23/01/2024
Comunicazione da parte del tecnico Comunale	01/02/2024
Apertura procedimento di verifica urbanistica da parte del tecnico Comunale	05/02/2024
Istanza di proroga	15/02/2024
Confronti con il custode incaricato	Diverse date
Ordinanza ripristino dello stato dei luoghi	04/04/2024
Istanza di proroga	30/04/2024
Incontro con tecnico Comunale	14/05/2024
Incontro con tecnico Comunale	11/06/2024
Verifica ispezione iscrizioni e trascrizioni	28/06/2024
Data consegna rapporto di valutazione	29/06/2024
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	10/09/2024

Quantificazione dei lotti

Dall'analisi degli immobili oggetto di pignoramento, sono stati individuati 3 lotti.

Inquadramento dei lotti (tutti)

Descrizione sintetica: **2 unità abitative e 1 attività commerciale**

Ubicazione: **San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. 64**

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 4, 5, 6.**

Quota di proprietà: **il Sig. Caltagirone Servio detiene 1/1 di proprietà.**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Vi sono delle iscrizioni e trascrizioni riportate a pag. 5, oltre ai vincoli riportati nei paragrafi 3 e alle formalità indicate nei paragrafi 4 di ogni lotto.**

Divisibilità dell'immobile: **Considerando la tipologia degli immobili, per agevolare le operazioni di vendita, si ritiene opportuno dividere la vendita in numero 3 lotti. Tale suddivisione permetterà la vendita della singola unità, piuttosto che un acquisto di due proprietà, oppure l'intero compendio immobiliare pignorato.**

Lotto 1

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 4 (categoria C/1, consistenza 56 mq – totale 67 mq, classe 3, rendita 861,86 Euro, piano terra)**

Lotto 2

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 5 (categoria A/2, consistenza 3 vani – totale 67 mq, classe 2, rendita 224,66 Euro, piano primo)**

Lotto 3

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 6 (categoria A/2, consistenza 3,5 vani – totale 74 mq, classe 2, rendita 262,10 Euro, piano secondo)**

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni (Comune a tutti i LOTTI)

Iscrizioni/trascrizioni ipotecarie:

1) ISCRIZIONE a Brescia in data 03 ottobre 2008 ai numeri 7234/1232

Ipoteca Volontaria

Per la somma complessiva di Euro 850000,00 a garanzia di capitale Euro 500000,00, in forza di apertura di credito a **-omissis-** **-omissis-** gravante sugli immobili censiti in San Felice del Benaco (BS), censiti presso il Catasto al foglio 8/108, mappale 586, subalterni 4, 5, 6.

2) ISCRIZIONE a Brescia in data 17 ottobre 2017 ai numeri 6628/860

Ipoteca giudiziale

Nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Piacenza a favore di **-omissis-**, contro **-omissis-**, per il capitale di Euro 4200,23 e un totale di Euro 10000,00 gravante sugli immobili censiti in San Felice del Benaco (BS), censiti presso il Catasto al foglio 8/108, mappale 586, subalterni 4, 5, 6.

3) ISCRIZIONE a Brescia in data 18 gennaio 2023 ai numeri 296/231

Pignoramento immobiliare

Nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 01/12/2022 numero repertorio 11044, emesso da **-omissis-**, contro **-omissis-** gravante sugli immobili censiti in San Felice del Benaco (BS), censiti presso il Catasto al foglio 8/108, mappale 586, subalterni 4, 5, 6.



LOTTO 1

Descrizione sintetica: **negozio/bottega**

Ubicazione: San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. SNC

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 4**

Quota di proprietà: **1/1 di proprietà**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Vi sono delle iscrizioni e trascrizioni riportate a pag. 5, oltre ai vincoli indicati nel paragrafo 3 e alle formalità riportate al paragrafo 4**

Divisibilità dell'immobile: **Considerando la tipologia e le caratteristiche del bene, non è possibile frazionare l'immobile.**

Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 1)

Conformità edilizia SI No se No vedi Parag. 3 (LOTTO 1)

Conformità catastale SI No se No vedi pag. ___

Conformità titolarità SI No se No vedi pag. ___

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente (LOTTO 1)

Immobile occupato SI No se Si vedi pag. ___

Spese condominiali arretrate SI No se Si vedi pag. ___

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI No se Si vedi Parag. 4 (LOTTO 1)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI No se Si vedi Parag. 3 (LOTTO 1)

1. Inquadramento dell'immobile (LOTTO 1)**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**Provincia: **Brescia** - Comune: **San Felice del Benaco** - Via/Piazza: **Via Trento****Mappa cartografica e catastale**

IMMOBILE

Destinazione urbanistica dell'immobile

	Residenziale
	Direzionale
X	Commerciale
	Turistico- ricettivo
	Industriale
	Artigianale
	Terziario

Tipologia edilizi a dei fabbricati

X	Fabbricato storico
	Fabbricato singolo
	Fabbricato in linea
	Fabbricato rurale
	Fabbricato a schiera
	Fabbricato bifamiliare
	Fabbricato tipico
	Fabbricato a corte
	Altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione	mista
Solai	mista
Copertura	legno
Muratura perimetrali	mista
Coibentazioni/isolamenti	
Infissi esterni	Metallo e legno
Infissi interni	legno
Pavimentazione e rivestimenti	ceramica
Impianto riscaldamento	Termosifoni (manca la caldaia)
Impianto sanitario	presenti
Impianto gas	presenti
Impianto elettrico	presenti
Impianto climatizzazione	assente
Allaccio fognario	presente
Fonti rinnovabili	assenti
N. totale piani	3 fuori terra

Forma di mercato

X	Concorrenza monopolistica
	Concorrenza monopolistica ristretta
	Oligopolio
	Monopolio
	Monopolio bilaterale

Tipologia immobiliare

	Terreno
X	Fabbricato
	Nuovo
	X Ristrutturato
	Seminuovo
	Usato
	Rudere

	Immobile indipendente
X	Immobile in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari

	Appartamento
	Appartamento (attico)
	Appartamento (loft)
	Villa
	Villino
	Villetta a schiera
	Autorimessa (garage/box)
	Posto auto coperto (fabbricato)
	Posto auto coperto (tettoia)
	Posto auto scoperto
	Cantina (locale di sgombero)
X	Altro

Dimensione

	Piccola
X	Media
	Grande

Caratteristica domanda e offerta

	Privato
X	Società
	Cooperativa
	Ente
	X Privato
	Società
	Cooperativa
	Ente

Lato creditore

Lato debitore

Fase di mercato

X	Recupero
	Espansione
	Contrazione
	Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari (LOTTO 1)

Descrizione dell'immobile staggito

Descrizione sintetica: (BS).

Descrizione analitica:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un locale ad uso negozio. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato ristrutturato nel 2008 ed è composto da due unità abitative al piano primo e piano secondo e da negozio a piano terra. Considerando l'età del fabbricato e gli interventi manutentivi eseguiti, per la ristrutturazione è stato utilizzato un sistema misto. Il negozio è costituito da un unico locale con due vetrine e due piccole finestre, oltre al bagno, antibagno e un piccolissimo vano ripostiglio/sottoscala. Il negozio ricopre una superficie di circa 70 mq ed ha un'altezza interna di 2,65 mt (sotto assitto). Gli infissi principali (le vetrine) sono in metallo con vetro e le due finestre sono in legno con vetro. La pavimentazione è tutta realizzata in gres porcellanato. L'impianto elettrico come anche l'impianto idrico/termico è completo, e le porte interne sono in legno. Il solaio è costituito da travi in legno a vista.

Durante il sopralluogo è stata constatata la presenza sul pavimento del negozio di materiale organico proveniente dalla fogna. Tale problema è causato da un'errata inclinazione dei tubi scarichi fognari dell'edificio. La circostanza comporta l'intasamento del tubo di scarico comune tra le tre unità. A detta dell'esecutato è necessario chiamare la ditta di spurghi almeno una volta all'anno. (La soluzione al problema è riportata nel Parag. 4, Punto E)

Identificazione catastale

Comune censuario: **San Felice del Benaco (BS)**

Tipologia catasto: Terreni Fabbricati

Identificativo: Foglio: 8/108 Particella: 586 Subalterno: 4 Proprietà: **1/1**

Confini Unità (piano terra)

Nord: altra proprietà

Est: altra proprietà e Sub. 3 (scala comune al Su. 4, 5, 6)

Sud: Via Trento

Ovest: Via Benaco

Consistenza

Rilievo: Interno ed esterno Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico (atto autorizzato)

elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo: **29/09/2023**

Criterio di misurazione

SEL (superficie esterna lorda)

SIL (superficie interna lorda)

SIN (superficie interna netta)



Calcolo superfici di proprietà

-]Negozio = $(8,28*8,16)-(5,00*5,00/2)-(5,00*0,94/2)-(4,30*0,65/2)+(2,06*7,56)+[(7,68+2,10+0,60+0,30)*0,20]$ = 68,45 mq
- Quota scala comune = $[(2,75*2,75)+(7,56*2)+(3*2)]/3$ = 9,56 mq



Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale coperta	mq 68,45
Superficie totale scoperta	mq

superfici/vani/zone	mq reali	indice mercantile (%)	mq commerciali
abitazione		100	
locali commerciali	68,45	100	68,45
balcone		25	
terrazza		35	
veranda		60	
soffitta		35	
Mansarda/sottotetto (con le medesime finiture e impianti del piano giorno sottostante)		65	
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (tutto il piano interrato)		60	
cantina		20	
Magazzino collegato con attività		50	
sgombero/accessori		35	
portico		35	
autorimessa non collegata		45	
autorimessa collegata con abitazione		50	
posto auto coperto (fabbricato)		35	
posto auto coperto (tettoia)			
posto auto scoperto		20	
area esclusiva/giardino di appartamento		15 % fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area esclusiva/giardino di villino/villa		10% fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area comune scoperta		2	
area comune coperta			
lastrico solare		25 % fino a 25 mq (eccedenza al 10%)	
altro (vano scala)	9,56	35	3,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			71,80





Caratteristiche dell'unità immobiliare

Livello di piano **Primo terra di tre fuori terra**

Ascensore Assente Presente Se presente Vetustà

Numero servizi **1**

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)-manca la caldaia

Condizionamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Solare termico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Elettrico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Idraulico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Antifurto Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Fotovoltaico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Impianto geotermico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Domotica Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Manutenzione fabbricato

Minimo Medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo Medio Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'APE A+ A B C D E F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assenti Presenti

Acustico Assenti Presenti

Elettromagnetico Assenti Presenti

Ambientale Assenti Presenti

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 1)**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008** Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati** Licenza e concessione edilizia: Permessi di Costruire n. 18 del 09/05/2005 DIA prot. 1523 del 27/02/2008 (variante) Altri documenti presentati -omissis- (tecnico dell'esecutato), ma che il tecnico Comunale ha rifiutato con l'emissione dell'ordinanza datata 04/04/2024. Permessi di costruire Denuncia di inizio attività (DIA) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Altro Pratiche in sanatoria: Condoni edilizi Certificato abitabilità assente presenteSe presente specificare: Se assente motivare: **in data 23/12/2008 è stata prestato il Certificato****di collaudo finale a opera del -omissis-****, ma non è stata presenta la fine****lavori urbanistica e la richiesta/dichiarazione di agibilità.****N.B. In data 14/12/2023 e in data 15/02/2024 il****-omissis- ha presentato due istanze atte ad ottenere l'Agibilità (valevole anche come comunicazione di fine lavori) e per sanare le difformità presenti rispetto al progetto depositato in data 29/12/2008.****Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati, ha aperto un procedimento di verifica. Tale procedimento si è concluso con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata (tra altre cose non inerenti al presente Lotto), la validità della segnalazione di agibilità.**

Indicare altra documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: **Ufficio tecnico del Comune di San Felice del Benaco**Data verifica urbanistica: **17/10/2023, 28/11/2023, 30/11/2023, 23/01/2023, 14/05/2024, 11/06/2024****Situazione urbanistica** Strumento urbanistico Vigente Adottato Convenzione urbanistica No SI

Se si inserire estremi:

 Cessione diritti edificatori No SI

Se si inserire estremi :

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No SI Se si quali: **Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA), come indicato nel CDU allegato.**
- Vincoli ambientali No SI Se si quali: **Bellezze d'insieme DM 8 aprile . 1958 (art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004), come indicato nel CDU allegato.**
- Vincoli paesaggistici No SI Se si quali: **Classe 4 - Sensibilità Paesistica Alta, come indicato nel CDU allegato.**

Altro

Conformità edilizia SI No Se no quali:

N.B. Si è constatata una piccola differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt. Nella realtà l'altezza sotto assitto ammonta a 2,65 mt. Tale differenza è compresa nella tolleranza del 2%, pertanto può essere ritenuta accettabile.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008**

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli esaminati

Planimetrie catastali Visure catastali Elaborati planimetrici

Individuazione delle parti comuni Assenti Presenti

Descrizione se presenti: **vano scala.**

Conformità catastale SI No Se no quali:

N.B. Ultima variazione del 29/12/2023.

4. Risposte ai quesiti del mandato (LOTTO 1)

Punto A - Quesito

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

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio/visura camerale storica (come da verbale di conferimento incarico)

Punto A - Risposta

In seguito alla verifica della rispondenza della documentazione presente nell'atto di pignoramento, il sottoscritto riesce a recuperare tramite l'esecutato e tramite l'Archivio Notarile i documenti necessari. (tutti allegati alla presente relazione).

Punto B - Quesito

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) (3) Acquisisca, per tutti i beni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani (come da verbale di conferimento incarico)

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini (come da verbale di conferimento incarico)

Punto B - Risposta

La descrizione dei beni comprensiva di dati catastali e confini è ubicata al Parag. 2 (Descrizione delle unità immobiliari LOTTO 1) della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale, fotografica, la licenza edilizia, come anche il certificato di destinazione urbanistica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI) È stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione ufficiale.

Cronistoria della provenienza dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento e esecuzione sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita dalle -omissis-, con scrittura privata di compravendita -omissis-, Numero repertorio 2494/1892.

In riferimento alla provenienza in capo alle Signore venditrici, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori difformità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Punto C - Quesito

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Determini il valore locativo dei beni (come da verbale di conferimento incarico)

Punto C - Risposta

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione.

Il valore locativo del bene ammonta a € 7200,00/annuali.

Punto D - Quesito**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, (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazioni dallo stesso (come da verbale di conferimento incarico)

Punto D - Risposta

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ad eccezione dei vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 5.

Punto E - Quesito**Regolarità edilizia e urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater C.p.C. la conformità o meno della costruzione originaria, (come da verbale di conferimento incarico)
- 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 (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva (come da verbale di conferimento incarico)
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica (come da verbale di conferimento incarico)
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Punto E - Risposta

In seguito a ricerca, visione e studio della documentazione ufficiale, sono emerse irregolarità sui beni. Sono state riscontrate difformità edilizie. Esse riguardano l'altezza interna dei locali. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt. Nella realtà l'altezza sotto assitto ammonta a 2,65 mt. Tale differenza è compresa nella tolleranza del 2%, pertanto può essere ritenuta accettabile.

Nel Parag. 3 è indicata l'assenza dell'agibilità. Il Comune, in data 04/04/2024, ha ritenuto inammissibile la segnalazione certificata di agibilità presentata a dicembre 2023 dal tecnico dell'esecutato, oltre ad ordinare separati adeguamenti riferiti alle altre unità del fabbricato.

Nell'ultimo incontro avuto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale in data 11/06/2024, si è venuto a conoscenza del ricorso al TAR intrapreso dall'esecutato, il quale si è opposto alla decisione del Comune sopra indicata. Non conoscendo l'esito del ricorso, non è dato sapere se l'ordinanza sarà ancora effettiva.

In caso la decisione del Comune fosse definitiva, per ottenere l'agibilità del negozio, sarà necessario presentare una pratica all'Ufficio tecnico. Per tale pratica (SCIA per agibilità), si stima una spesa tecnica di circa € 2000,00.

Nel riquadro sottostante è riportata una stima dei costi da sostenere per risolvere il problema della fogna descritto al Parag. 2. Per evitare la fuoriuscita di escrementi si è ipotizzata la realizzazione di una fossa di raccolta, da posizionare alla base della colonna di scarico, ubicata all'interno del negozio a piano terra. Tale soluzione risolverà l'attuale problema riscontrato durante il sopralluogo.

STIMA COSTI FOSSA

<ul style="list-style-type: none"> - Opere murarie (scavo e creazione di fossa all'interno del negozio, ripristino pozzetti e pavimentazione); - Posizionamento di doppia pompa per immissione di liquami in condotta pubblica; - Fornitura e posa in opera di tubazione dalla fossa alla condotta pubblica - Impianto elettrico di alimentazione. 	A corpo 6000,00 €
--	----------------------

La stima del costo dell'opera è da suddividere per le tre unità del fabbricato, pertanto il costo da sostenere per ognuna unità ammonta a 2000,00 €.

N.B. Le cifre sopra riportate sono stimate e potrebbe subire modifiche a seconda delle possibili variazioni di prezzi Provinciali e dei tariffari professionali.

Punto F - Quesito**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 (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature, individui e distingua i rispettivi valori (come da verbale di conferimento incarico)
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro.... (come da verbale di conferimento incarico)

Punto F - Risposta

Considerando che il bene inserito nel LOTTO 1 è costituito da una unità indipendente è possibile e opportuno venderlo separatamente dal resto degli immobili oggetto di esecuzione.

Pertanto il LOTTO 1 è composto da un locale con destinazione commerciale.

Punto G - Quesito**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, (come da verbale di conferimento incarico)
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione (come da verbale di conferimento incarico)
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.C. (come da verbale di conferimento incarico)

Punto G - Risposta

L'immobile è valutato come descritto nel seguente paragrafo 5 (Stima degli immobili).

ASTE GIUDIZIARIE®

5. Stima degli immobili (LOTTO 1)

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo).

Si è ritenuto opportuno valutare i beni, secondo l'aspetto economico del valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

- Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona;
- Indagini indirette: si sono analizzati i dati reperiti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare a cura della Banca dati delle Quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (OMI)

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato dalle indagini sopra riportate. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano e per la superficie commerciale calcolata nella tabella presente nella presente relazione. Infine sono stati decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri.

COEFFICIENTI DI MERITO

Dall'analisi di tutti i parametri e i differenti coefficienti di merito individuali, esposizione, vista, luminosità, stato di conservazione, stato locativo, stato del mercato immobiliare, etc, si ritiene congruo attribuire un coefficiente di merito da applicare ai valori economici pari a 1.

SUPERFICI COMMERCIALI (vedi Parag. 2 – LOTTO 1)

Locale commerciale = 71,80 mq

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

- Dall'indagine presso gli operatori economici della zona è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 1500,00 a 2500,00 €/mq NEGOZIO
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia ha una media di 1985,00 €/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

$71,80 * 1 * [(1500,00+2500,00)/2 + 1985,00] / 2 = 143061,50 \text{ €}$

DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO

Il valore di realizzo è determinato per differenza tra il valore commerciale e il costo di opere per adeguamenti e/o oneri.

Sono stati riscontrati problemi al sistema fognario; le spese di adeguamento ammontano a € 2000,00. L'agibilità non è presente ma potrà essere acquisita con la richiesta presso gli Uffici competenti del Comune. Per l'ottenimento dell'agibilità si stima un costo di circa 2000,00 (la stima non può essere più precisa perché il costo dipende da quante unità in contemporanea richiedono l'agibilità).

Si ritiene opportuno diminuire il valore del 5 % per assenze di garanzie per eventuali ed ulteriori vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

$143061,50 * 5\% - (2000,00 * 2) = 131908,43 \text{ €}$ che si arrotonda a 131908,00 €

LOTTO 2

Descrizione sintetica: **abitazione piano primo**

Ubicazione: San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. 64

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 5**

Quota di proprietà: **1/1 di proprietà**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Vi sono delle iscrizioni e trascrizioni riportate a pag. 5, oltre ai vincoli indicati nel paragrafo 3 e alle formalità riportate al paragrafo 4**

Divisibilità dell'immobile: **Considerando la tipologia e le caratteristiche del bene, non è possibile frazionare l'immobile.**

Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 2)

Conformità edilizia SI No se No vedi Parag. 3 (LOTTO 2)

Conformità catastale SI No se No vedi pag. ____

Conformità titolarità SI No se No vedi pag. ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente (LOTTO 2)

Immobile occupato SI No se Si vedi pag. ____

Spese condominiali arretrate SI No se Si vedi pag. ____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI No se Si vedi Parag. 4 (LOTTO 2)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI No se Si vedi Parag. 3 (LOTTO 2)

1. Inquadramento dell'immobile (LOTTO 2)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: **Brescia** - Comune: **San Felice del Benaco** - Via/Piazza: **Via Trento**

Mappa cartografica e catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile

X	Residenziale
	Direzionale
	Commerciale
	Turistico- ricettivo
	Industriale
	Artigianale
	Terziario

Tipologia edilizi a dei fabbricati

X	Fabbricato storico
	Fabbricato singolo
	Fabbricato in linea
	Fabbricato rurale
	Fabbricato a schiera
	Fabbricato bifamiliare
	Fabbricato tipico
	Fabbricato a corte
	Altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione	mista
Solai	mista
Copertura	legno
Muratura perimetrali	mista
Coibentazioni/isolamenti	
Infissi esterni	legno
Infissi interni	legno
Pavimentazione e rivestimenti	ceramica
Impianto riscaldamento	termosifoni
Impianto sanitario	presenti
Impianto gas	presenti
Impianto elettrico	presenti
Impianto climatizzazione	assente
Allaccio fognario	presenti
Fonti rinnovabili	assenti
N. totale piani	3 fuori terra

Forma di mercato

X	Concorrenza monopolistica
	Concorrenza monopolistica ristretta
	Oligopolio
	Monopolio
	Monopolio bilaterale

IMMOBILE

Tipologia immobiliare

	Terreno
X	Fabbricato
	Nuovo
	X Ristrutturato
	Seminuovo
	Usato
	Rudere

	Immibile indipendente
X	Immibile in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari

X	Appartamento
	Appartamento (attico)
	Appartamento (loft)
	Villa
	Villino
	Villetta a schiera
	Autorimessa (garage/box)
	Posto auto coperto (fabbricato)
	Posto auto coperto (tettoia)
	Posto auto scoperto
	Cantina (locale di sgombero)
	Altro

Dimensione

X	Piccola
	Media
	Grande

Caratteristica domanda e offerta

	Privato
X	Società
	Cooperativa
	Ente
Lato creditore	
X	Privato
	Società
	Cooperativa
	Ente
Lato debitore	

Fase di mercato

X	Recupero
	Espansione
	Contrazione
	Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari (LOTTO 2)

Descrizione dell'immobile staggito

Descrizione sintetica: Abitazione sita in San Felice del Benaco (BS).

Descrizione analitica:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato ristrutturato nel 2008 ed è composto da due unità abitative al piano primo e piano secondo e da negozio a piano terra. Considerando l'età del fabbricato e gli interventi manutentivi eseguiti, per la ristrutturazione è stato utilizzato un sistema misto. L'abitazione è costituita da una zona giorno (pranzo-cucina) ambiente unico, una camera da letto, un bagno e un piccolo disimpegno, che collega la zona giorno con la zona notte. L'appartamento ricopre una superficie di circa 67 mq ed ha un'altezza interna di 2,53 mt (tale altezza discosta da quella riportata nella documentazione ufficiale). Gli infissi son in legno con doppio vetro e la pavimentazione è tutta realizzata in gres porcellanato. L'impianto elettrico come anche l'impianto idrico/termico è completo, e le porte interne sono in legno.

Durante il sopralluogo è emerso un problema di pendenze degli scarichi fognari dell'edificio. Tale circostanza comporta l'intasamento del tubo di scarico comune tra le tre unità. A detta dell'esecutato è necessario chiamare la ditta di spurghi almeno una volta all'anno. (La soluzione al problema è riportata nel Parag. 4, Punto E)

Identificazione catastale

Comune censuario: **San Felice del Benaco (BS)**

Tipologia catasto: Terreni ___ Fabbricati **X**

Identificativo: Foglio: 8/108 Particella: 586 Subalterno: 5 Proprietà: **1/1**

Confini Unità (piano primo)

Nord: altra proprietà

Est: altra proprietà e (scala comune al Sub. 4, 5, 6)

Sud: Via Trento

Ovest: Via Benaco

Consistenza

X Rilievo: **X** Interno ed esterno ___ Solo esterno

X Diretto in loco ___ Collaboratore

___ Desunto graficamente da: ___ planimetria catastale ___ elaborato grafico (atto autorizzato)

___ elaborato grafico (generico)

___ Data del sopralluogo: **16/10/2023**

Criterio di misurazione

X SEL (superficie esterna lorda)

___ SIL (superficie interna lorda)

___ SIN (superficie interna netta)

Calcolo superfici di proprietà

- Abitazione = $(8,28*8,16)-(5,00*5,00/2)-(5,00*0,94/2)-(4,30*0,65/2)+(2,06*7,56)+[(7,68+2,10+0,60+0,30)*0,20] - [(7,56-1,71)*1,20] + (1,20*1,20) + (1,90*1,60) = 65,91$ mq
- Quota scala comune = $[(2,75*2,75)+(7,56*2)+(3*2)]/3 = 9,56$ mq

Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale coperta	mq 65,91
Superficie totale scoperta	mq

superfici/vani/zone	mq reali	indice mercantile (%)	mq commerciali
abitazione	65,91	100	65,91
locali commerciali		100	
balcone		25	
terrazza		35	
veranda		60	
soffitta		35	
Mansarda/sottotetto (con le medesime finiture e impianti del piano giorno sottostante)		65	
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (tutto il piano interrato)		60	
cantina		20	
Magazzino collegato con attività		50	
sgombero/accessori		35	
portico		35	
autorimessa non collegata		45	
autorimessa collegata con abitazione		50	
posto auto coperto (fabbricato)		35	
posto auto coperto (tettoia)			
posto auto scoperto		20	
area esclusiva/giardino di appartamento		15 % fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area esclusiva/giardino di villino/villa		10% fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area comune scoperta		2	
area comune coperta			
lastrico solare		25 % fino a 25 mq (eccedenza al 10%)	
altro (vano scala)	9,56	35	3,35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			69,26



Caratteristiche dell'unità immobiliare

Livello di piano **Primo primo di tre fuori terra**

Ascensore Assente Presente Se presente Vetustà

Numero servizi **1**

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Condizionamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Solare termico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Elettrico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Idraulico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)

Antifurto Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Fotovoltaico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Impianto geotermico Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Domotica Assente Presente Se presente Vetustà (anni)

Manutenzione fabbricato

Minimo Medio Massimo

Manutenzione unità immobiliare

Minimo Medio Massimo

Classe energetica

Classe desunta dall'APE A+ A B C D E F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assenti Presenti

Acustico Assenti Presenti

Elettromagnetico Assenti Presenti

Ambientale Assenti Presenti

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo Medio Massimo

Altro



3. Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 2)**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008** Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati** Licenza e concessione edilizia:- **Permesso di Costruire n. 18 del 09/05/2005**- **DIA prot. 1523 del 27/02/2008 (variante)**- **Altri documenti presentati dal Geom. Leali (tecnico dell'esecutato), ma che il tecnico Comunale ha rifiutato con l'emissione dell'ordinanza datata 04/04/2024.** Permessi di costruire Denuncia di inizio attività (DIA) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Altro Pratiche in sanatoria: Condoni edilizi Certificato abitabilità assente presenteSe presente specificare: Se assente motivare: **in data 23/12/2008 è stata prestato il Certificato****di collaudo finale a opera del -omissis- ma non è stata presentata la fine lavori urbanistica e la richiesta/dichiarazione di agibilità.****N.B. In data 14/12/2023 e in data 15/02/2024 il -omissis- ha presentato due istanze atte ad****ottenere l'Agibilità (valevole anche come****comunicazione di fine lavori) e per sanare le difformità presenti rispetto al progetto depositato in data 29/12/2008.****Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati, ha aperto un procedimento di verifica. Tale procedimento si è concluso con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata la validità della segnalazione di agibilità, oltre a emettere un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, alle condizioni autorizzate con la SCIA 18/2005 (tale ordinanza è riferita esclusivamente all'abitazione oggetto del presente LOTTO).**

Indicare altra documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: **Ufficio tecnico del Comune di San Felice del Benaco**Data verifica urbanistica: **17/10/2023, 28/11/2023, 30/11/2023, 23/01/2023, 14/05/2024, 11/06/2024**

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato
 Convenzione urbanistica No SI Se si inserire estremi:
 Cessione diritti edificatori No SI Se si inserire estremi :

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No SI Se si quali: **Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA), come indicato nel CDU allegato.**
 Vincoli ambientali No SI Se si quali: **Bellezze d'insieme DM 8 aprile . 1958 (art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004), come indicato nel CDU allegato.**
 Vincoli paesaggistici No SI Se si quali: **Classe 4 - Sensibilità Paesistica Alta, come indicato nel CDU allegato.**

Altro

Conformità edilizia SI No Se no quali:

Si è constatata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt, mentre nella realtà l'altezza interna ammonta a 2,53 mt. Per la risoluzione di questa problematica rilevata in fase di sopralluogo, l'esecutato tramite il suo tecnico -omissis- in data 14/12/2023 e in data 15/02/2024, ha presentato due istanze atte ad ottenere l'Agibilità (valevole anche come comunicazione di fine lavori) e per sanare le difformità presenti rispetto al progetto depositato in data 29/12/2008. Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati, ha aperto un procedimento. Tale verifica si è conclusa con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata la validità della segnalazione di agibilità, oltre a emettere un'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, alle condizioni autorizzate con la SCIA 18/2005 (tale ordinanza è riferita esclusivamente all'abitazione oggetto del presente LOTTO).

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008**

Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli esaminati

Planimetrie catastali Visure catastali Elaborati planimetrici

Individuazione delle parti comuni Assenti Presenti

Descrizione se presenti: **vano scala.**

Conformità catastale SI No Se no quali:

N.B. Ultima variazione del 13/12/2023.

4. Risposte ai quesiti del mandato (LOTTO 2)

Punto A - Quesito

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

- 4) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 5) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio/visura camerale storica (come da verbale di conferimento incarico)

Punto A - Risposta

In seguito alla verifica della rispondenza della documentazione presente nell'atto di pignoramento, il sottoscritto riesce a recuperare tramite l'esecutato e tramite l'Archivio Notarile i documenti necessari. (tutti allegati alla presente relazione).

Punto B - Quesito

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 3) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, (come da verbale di conferimento incarico)
- 4) (3) Acquisisca, per tutti i beni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani (come da verbale di conferimento incarico)

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini (come da verbale di conferimento incarico)

Punto B - Risposta

La descrizione dei beni comprensiva di dati catastali e confini è ubicata al Parag. 2 (Descrizione delle unità immobiliari LOTTO 2) della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale, fotografica, la licenza edilizia, come anche il certificato di destinazione urbanistica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI) È stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione ufficiale.

Cronistoria della provenienza dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento e esecuzione sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita dalle -omissis-, con scrittura privata di compravendita dal -omissis- Notaio Langella Antonio del 21/12/2004, Numero repertorio 2494/1892.

In riferimento alla provenienza in capo alle Signore venditrici, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori difformità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Punto C - Quesito

Stato di possesso

- 4) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene (come da verbale di conferimento incarico)
- 5) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) Determini il valore locativo dei beni (come da verbale di conferimento incarico)

Punto C - Risposta

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione.

Il valore locativo del bene ammonta a € 6600,00/annuali.

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

- 4) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, (come da verbale di conferimento incarico)
- 5) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazioni dallo stesso (come da verbale di conferimento incarico)

Punto D - Risposta

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ad eccezione dei vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 5.

Punto E - Quesito**Regolarità edilizia e urbanistica**

- 6) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater C.p.C. la conformità o meno della costruzione originaria, (come da verbale di conferimento incarico)
- 7) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva (come da verbale di conferimento incarico)
- 9) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica (come da verbale di conferimento incarico)
- 10) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Punto E - Risposta

In seguito a ricerca, visione e studio della documentazione ufficiale, sono emerse irregolarità sul bene. Sono state riscontrate difformità edilizie. Esse riguardano l'altezza interna dei locali. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt; nella realtà l'altezza ammonta a 2,53. Per tale motivo il Comune, in data 04/04/2024, ha emesso un'ordinanza di ripristino dei luoghi come da progetto autorizzato nell'anno 2008.

Nell'ultimo incontro avuto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale in data 11/06/2024, si è venuto a conoscenza del ricorso al TAR intrapreso dall'esecutato, il quale si è opposto all'ordinanza sopra indicata. Non conoscendo l'esito del ricorso, non è dato sapere se l'ordinanza sarà ancora effettiva.

L'ordinanza emessa dal Comune è di difficile applicazione, in quanto prevederebbe la demolizione e ricostruzione a quote diverse dell'intero solaio posto tra il piano primo e il piano secondo, e che tale intervento comporterebbe anche il rifacimento totale delle tramezze, impianti e finiture delle due unità abitative. Per tale motivo, il sottoscritto CTU ha ipotizzato e già anticipato al Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, che le difformità riscontrate nell'abitazione del piano primo, vengano sanate con la richiesta di un cambio di destinazione d'uso dell'intera abitazione. Questa soluzione non comporterebbe nessuna opera muraria, ma limiterebbe l'uso dell'immobile a solo deposito.

Per le pratica di cambio di destinazione d'uso si stima una spesa tecnica di circa € 2000,00.

Nel riquadro sottostante è riportata una stima dei costi da sostenere per risolvere il problema della fogna descritto al Parag. 2. Per evitare la fuoriuscita di escrementi si è ipotizzata la realizzazione di una fossa di raccolta, da posizionare alla base della colonna di scarico, ubicata all'interno del negozio a piano terra. Tale soluzione risolverà l'attuale problema riscontrato durante il sopralluogo.

STIMA COSTI FOSSA

<ul style="list-style-type: none"> - Opere murarie (scavo e creazione di fossa all'interno del negozio, ripristino pozzetti e pavimentazione); - Posizionamento di doppia pompa per immissione di liquami in condotta pubblica; - Fornitura e posa in opera di tubazione dalla fossa alla condotta pubblica - Impianto elettrico di alimentazione. 	<p>A corpo 6000,00 €</p>
--	------------------------------

La stima del costo dell'opera è da suddividere per le tre unità del fabbricato, pertanto il costo da sostenere per ognuna unità ammonta a 2000,00 €.

N.B. Le cifre sopra riportate sono stimate e potrebbe subire modifiche a seconda delle possibili variazioni di prezzi Provinciali e tariffari professionali.

Punto F - Quesito**Formazione dei lotti**

- 5) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 7) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature, individui e distingua i rispettivi valori (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro.... (come da verbale di conferimento incarico)

Punto F - Risposta

Considerando che il bene inserito nel LOTTO 2 è costituito da una unità indipendente è possibile e opportuno venderlo separatamente dal resto degli immobili oggetto di esecuzione.

Pertanto il LOTTO 2 è composto da una unità residenziale.

Punto G - Quesito**Valore del bene e costi**

- 4) 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, (come da verbale di conferimento incarico)
- 5) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.C. (come da verbale di conferimento incarico)

Punto G - Risposta

L'immobile è valutato come descritto nel seguente paragrafo 5 (Stima degli immobili).

5. Stima degli immobili (LOTTO 2)

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo).

Si è ritenuto opportuno valutare i beni, secondo l'aspetto economico del valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

- Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona;
- Indagini indirette: si sono analizzati i dati reperiti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, ProBrixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia) e dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (OMI)

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato dalle indagini sopra riportate. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano e per la superficie commerciale calcolata nella tabella presente nella presente relazione. Infine sono stati decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri.

COEFFICIENTI DI MERITO

Dall'analisi di tutti i parametri e i differenti coefficienti di merito individuali, esposizione, vista, luminosità, stato di conservazione, stato locativo, stato del mercato immobiliare, etc, si ritiene congruo attribuire un coefficiente di merito da applicare ai valori economici pari a 0,95.

SUPERFICI COMMERCIALI (vedi Parag. 2 – LOTTO 2)

Abitazione = 69,26 mq

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

- Dall'indagine presso gli operatori economici della zona è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 2200,00 a 3161,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni ProBrixia è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile varia da 2575,00 a 3010,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 2200,00 a 3200,00 €/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

$69,26 * 0,95 * [(2200,00+3161,00)/2 + (2575,00+ 3010,00)/2 + (2200,00+3200,00)/2] /3 = \underline{\underline{€ 179252,74}}$

DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO

Il valore di realizzo è determinato per differenza tra il valore commerciale e il costo di opere per adeguamenti e/o oneri.

Nell'immobile sono state riscontrate difformità da quanto riportato nella documentazione ufficiale.

Per sanare gli abusi, si stima un importo di € 2000,00, mentre le spese per risolvere il problema fognario ammontano a € 2000,00. L'agibilità non è presente ma potrà essere acquisita con la richiesta presso gli Uffici competenti del Comune. Per l'ottenimento dell'agibilità si stima un costo di circa 2000,00 (la stima non può essere più precisa perché il costo dipende da quante unità in contemporanea richiedono l'agibilità e se la pratica comprende anche la sanatoria).

Si ritiene opportuno diminuire il valore del 5 % per assenze di garanzie per eventuali ed ulteriori vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

$179252,74 * - 5 \% - (2000,00*3) = 164290,10 \text{ €}$ che si arrotonda a 164290,00 € (valore se l'ordinanza Comunale venisse respinta dal TAR)

N.B. Il valore di realizzo indicato, nel caso in cui l'ordinanza divenisse effettiva e si cambi la destinazione d'uso da abitazione a deposito, considerando il reale stato dell'unità immobiliare, il valore andrebbe decurtato del 30%. Pertanto, il valore dell'unità immobiliare diventerebbe di 115003,00 €.

LOTTO 3

Descrizione sintetica: **abitazione piano secondo**

Ubicazione: **San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. 64**

Identificativi catastali: **Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterni 6**

Quota di proprietà: **1/1 di proprietà**

Diritto di proprietà/formalità/vincoli: **Vi sono delle iscrizioni e trascrizioni riportate a pag. 5, oltre ai vincoli indicati nel paragrafo 3 e alle formalità riportate al paragrafo 4**

Divisibilità dell'immobile: **Considerando la tipologia e le caratteristiche del bene, non è possibile frazionare l'immobile.**

Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 3)

Conformità edilizia SI No se No vedi Parag. 3 (LOTTO 3)

Conformità catastale SI No se No vedi pag. ___

Conformità titolarità SI No se No vedi pag. ___

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente (LOTTO 3)

Immobile occupato SI No se Si vedi Parag. 4 Punto C

Spese condominiali arretrate SI No se Si vedi pag. ___

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI No se Si vedi Parag. 4 (LOTTO 3)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici SI No se Si vedi Parag. 3 (LOTTO 3)

1. Inquadramento dell'immobile (LOTTO 3)**ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO****Localizzazione**Provincia: **Brescia** - Comune: **San Felice del Benaco** - Via/Piazza: **Via Trento****Mappa cartografica e catastale**

Destinazione urbanistica dell'immobile

X	Residenziale
	Direzionale
	Commerciale
	Turistico- ricettivo
	Industriale
	Artigianale
	Terziario

Tipologia edilizi a dei fabbricati

X	Fabbricato storico
	Fabbricato singolo
	Fabbricato in linea
	Fabbricato rurale
	Fabbricato a schiera
	Fabbricato bifamiliare
	Fabbricato tipico
	Fabbricato a corte
	Altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Struttura in elevazione	mista
Solai	mista
Copertura	legno
Muratura perimetrali	mista
Coibentazioni/isolamenti	
Infissi esterni	legno
Infissi interni	legno
Pavimentazione e rivestimenti	ceramica
Impianto riscaldamento	termosifoni
Impianto sanitario	presenti
Impianto gas	presenti
Impianto elettrico	presenti
Impianto climatizzazione	assente
Allaccio fognario	presenti
Fonti rinnovabili	assenti
N. totale piani	3 fuori terra

Forma di mercato

X	Concorrenza monopolistica
	Concorrenza monopolistica ristretta
	Oligopolio
	Monopolio
	Monopolio bilaterale

IMMOBILE

Tipologia immobiliare

	Terreno
X	Fabbricato
	Nuovo
	X Ristrutturato
	Seminuovo
	Usato
	Rudere

	Immagine indipendente
X	Immagine in condominio

Tipologia edilizia unità immobiliari

X	Appartamento
	Appartamento (attico)
	Appartamento (loft)
	Villa
	Villino
	Villetta a schiera
	Autorimessa (garage/box)
	Posto auto coperto (fabbricato)
	Posto auto coperto (tettoia)
	Posto auto scoperto
	Cantina (locale di sgombero)
	Altro

Dimensione

X	Piccola
	Media
	Grande

Caratteristica domanda e offerta

	Privato
X	Società
	Cooperativa
	Ente
Lato creditore	
X	Privato
	Società
	Cooperativa
	Ente
Lato debitore	

Forma di mercato

Fase di mercato

X	Recupero
	Espansione
	Contrazione
	Recessione

2. Descrizione delle unità immobiliari (LOTTO 3)

Descrizione dell'immobile staggito

Descrizione sintetica: Abitazione sita in San Felice del Benaco (BS).

Descrizione analitica:

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da un appartamento. Il fabbricato in cui insiste l'immobile è stato ristrutturato nel 2008 ed è composto da due unità abitative al piano primo e piano secondo, e da negozio a piano terra. Considerando l'età del fabbricato e gli interventi manutentivi eseguiti, per la ristrutturazione è stato utilizzato un sistema misto. L'abitazione è costituita da una zona giorno (pranzo-cucina) ambiente unico, due camere da letto, un bagno e un disimpegno, che collega la zona giorno con la zona notte. L'appartamento ricopre una superficie di circa 75 mq, è fornita di tetto in legno inclinato e a vista, ed ha un'altezza interna media di 2,70 mt. Oltre alle finestre sono presenti alcuni lucernari sul tetto. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e la pavimentazione è tutta realizzata in gres porcellanato. L'impianto elettrico come anche l'impianto idrico/termico è completo, e le porte interne sono in legno.

La posizione di uno dei lucernari è differente rispetto a quelle indicate nel progetto. Pertanto sarà necessario sanare la situazione.

Durante il sopralluogo è emerso un problema di pendenze degli scarichi fognari dell'edificio. Tale circostanza comporta l'intasamento del tubo di scarico comune tra le tre unità. A detta dell'esecutato è necessario chiamare la ditta di spurghi almeno una volta all'anno. (La soluzione al problema è riportata nel Parag. 4, Punto E)

Identificazione catastale

Comune censuario: **San Felice del Benaco (BS)**

Tipologia catasto: Terreni Fabbricati **X**

Identificativo: Foglio: 8/108 Particella: 586 Subalterno: 6 Proprietà: **1/1**

Confini Unità (piano secondo)

Nord: altra proprietà

Est: altra proprietà e (scala comune al Sub. 4, 5, 6)

Sud: Via Trento

Ovest: Via Benaco

Consistenza

X Rilievo: **X** Interno ed esterno _____ Solo esterno

X Diretto in loco _____ Collaboratore

_____ Desunto graficamente da: _____ planimetria catastale _____ elaborato grafico (atto autorizzato)

_____ elaborato grafico (generico)

_____ Data del sopralluogo: **29/09/2023**

Criterio di misurazione

X SEL (superficie esterna lorda)

_____ SIL (superficie interna lorda)

_____ SIN (superficie interna netta)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo superfici di proprietà

- Abitazione = $(11,24*8,16)-(5,00*5,00/2)-(5,00*0,94/2)-(4,30*0,65/2)+(2*2,60) - (2*1,40) - (1,40*2,80)=$
73,95 mq
- Quota scala comune = $[(2,75*2,75)+(7,56*2)+(3*2)]/3 = 9,56$ mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Calcolo superfici di proprietà

Superficie totale coperta	mq 73,95
Superficie totale scoperta	mq

superfici/vani/zone	mq reali	indice mercantile (%)	mq commerciali
abitazione	73,95	100	73,95
locali commerciali		100	
balcone		25	
terrazza		35	
veranda		60	
soffitta		35	
Mansarda/sottotetto (con le medesime finiture e impianti del piano giorno sottostante)		65	
soppalco		80	
loggiato/portico		35	
taverna (tutto il piano interrato)		60	
cantina		20	
Magazzino collegato con attività		50	
sgombero/accessori		35	
portico		35	
autorimessa non collegata		45	
autorimessa collegata con abitazione		50	
posto auto coperto (fabbricato)		35	
posto auto coperto (tettoia)			
posto auto scoperto		20	
area esclusiva/giardino di appartamento		15 % fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area esclusiva/giardino di villino/villa		10% fino a 25 mq (eccedenza al 5% appartamenti) (eccedenza al 2% per ville)	
area comune scoperta		2	
area comune coperta			
lastrico solare		25 % fino a 25 mq (eccedenza al 10%)	
altro (vano scala)	9,56	35	3.35
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			77,3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche dell'unità immobiliareLivello di piano **Ultimo piano dei tre fuori terra**Ascensore Assente Presente Se presente Vetustà Numero servizi **1****Impianti in dotazione**Riscaldamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)Condizionamento Assente Presente Se presente Vetustà (anni) Solare termico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) Elettrico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)Idraulico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **16** (presunta)Antifurto Assente Presente Se presente Vetustà (anni) Fotovoltaico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) Impianto geotermico Assente Presente Se presente Vetustà (anni) Domotica Assente Presente Se presente Vetustà (anni) **Manutenzione fabbricato** Minimo Medio Massimo**Manutenzione unità immobiliare** Minimo Medio Massimo**Classe energetica**Classe desunta dall'APE A+ A B C D E F G Non desumibile Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.**Inquinamento**Atmosferico Assenti PresentiAcustico Assenti PresentiElettromagnetico Assenti PresentiAmbientale Assenti Presenti**Esposizione prevalente dell'immobile** Minimo Medio Massimo**Luminosità dell'immobile** Minimo Medio Massimo**Panoramicità dell'immobile** Minimo Medio Massimo**Funzionalità dell'immobile** Minimo Medio Massimo**Finiture dell'immobile** Minimo Medio Massimo**Altro**

3. Audit documentale e Due Diligence (LOTTO 3)**3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA**Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008** Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942**Titoli autorizzativi esaminati** Licenza e concessione edilizia: Permessi di Costruire n. 18 del 09/05/2005 DIA prot. 1523 del 27/02/2008 (variante) Altri documenti presentati dal Geom. Leali (tecnico dell'esecutato), ma che il tecnico Comunale ha rifiutato con l'emissione dell'ordinanza datata 04/04/2024. Permessi di costruire Denuncia di inizio attività (DIA) Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) Altro Pratiche in sanatoria: Condono edilizio Certificato abitabilità assente presenteSe presente specificare: Se assente motivare: **in data 23/12/2008 è stata prestato il Certificato****di collaudo finale a opera del Geom. Leali Vittoriano (D.L.), ma non è stata presentata la fine lavori urbanistica e la richiesta/dichiarazione di agibilità.****N.B. In data 14/12/2023 e in data 15/02/2024 il Geom. Leali ha presentato due istanze atte ad ottenere l'Agibilità (valevole anche come comunicazione di fine lavori) del progetto depositato in data 29/12/2008.****Il tecnico Comunale riguardo ai nuovi documenti presentati, ha aperto un procedimento di verifica. Tale procedimento si è concluso con l'emissione di un'ordinanza datata 04/04/2024, in cui veniva negata (tra altre cose non inerenti al presente Lotto), la validità della segnalazione di agibilità.**

Indicare altra documentazione visionata:

Fonte documentazione visionata: **Ufficio tecnico del Comune di San Felice del Benaco**Data verifica urbanistica: **17/10/2023, 28/11/2023, 30/11/2023, 23/01/2023, 14/05/2024, 11/06/2024****Situazione urbanistica** Strumento urbanistico Vigente Adottato Convenzione urbanistica No SI

Se si inserire estremi:

 Cessione diritti edificatori No SI

Se si inserire estremi :

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici No SI Se si quali: **Nuclei di Antica Formazione (art. 19 NTA), come indicato nel CDU allegato.**
- Vincoli ambientali No SI Se si quali: **Bellezze d'insieme DM 8 aprile . 1958 (art. 136, comma 1, lettera c) e d), D.Lgs. 42/2004), come indicato nel CDU allegato.**
- Vincoli paesaggistici No SI Se si quali: **Classe 4 - Sensibilità Paesistica Alta, come indicato nel CDU allegato.**

Altro

Conformità edilizia SI No Se no quali:

N.B. Si è constatata una piccola differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. Un lucernario del tetto è posizionato in un senso diversi rispetto lo stato autorizzato.

3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Anno di costruzione / ristrutturazione totale: **2005 e 2008**

- Fabbricato successivo al 01/09/1967 Fabbricato anteriore al 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli esaminati

Planimetrie catastali Visure catastali Elaborati planimetrici

Individuazione delle parti comuni Assenti Presenti

Descrizione se presenti: **vano scala.**

Conformità catastale SI No Se no quali:

4. Risposte ai quesiti del mandato (LOTTO 3)

Punto A - Quesito

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

- 7) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, (come da verbale di conferimento incarico)
- 9) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: estratto di matrimonio/visura camerale storica (come da verbale di conferimento incarico)

Punto A - Risposta

In seguito alla verifica della rispondenza della documentazione presente nell'atto di pignoramento, il sottoscritto riesce a recuperare tramite l'esecutato e tramite l'Archivio Notarile i documenti necessari. (tutti allegati alla presente relazione).

Punto B - Quesito

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 5) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, (come da verbale di conferimento incarico)
- 6) (3) Acquisisca, per tutti i beni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani (come da verbale di conferimento incarico)

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini (come da verbale di conferimento incarico)

Punto B - Risposta

La descrizione dei beni comprensiva di dati catastali e confini è ubicata al Parag. 2 (Descrizione delle unità immobiliari LOTTO 3) della presente relazione. La documentazione planimetrica catastale, fotografica, la licenza edilizia, come anche il certificato di destinazione urbanistica è parte integrante della presente relazione (ALLEGATI) È stata riscontrata una differenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione ufficiale.

Cronistoria della provenienza dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento e esecuzione sono pervenuti all'esecutato in forza di atto di compravendita dalle -omissis-, con scrittura privata di compravendita -omissis-, Numero repertorio 2494/1892.

In riferimento alla provenienza in capo alle Signore venditrici, si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori difformità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

Punto C - Quesito

Stato di possesso

- 7) Accerti se l'immobile è libero o occupato: in tal caso acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – (come da verbale di conferimento incarico)
- 9) Determini il valore locativo dei beni (come da verbale di conferimento incarico)

Punto C - Risposta

L'immobile è occupato e risulta un regolare contratto di locazione. Il contratto ha scadenza in data 14/06/2026 e ha un rinnovo tacito per i successi 4 anni.

Il valore locativo del bene ammonta a € 6600,00/annuali.

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

- 7) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento (come da verbale di conferimento incarico)
- 9) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazioni dallo stesso (come da verbale di conferimento incarico)

Punto D - Risposta

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ad eccezione dei vincoli di natura ipotecaria descritti a pag. 5.

Punto E - Quesito**Regolarità edilizia e urbanistica**

- 11) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater C.p.C. la conformità o meno della costruzione originaria, (come da verbale di conferimento incarico)
- 12) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere (come da verbale di conferimento incarico)
- 13) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva (come da verbale di conferimento incarico)
- 14) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica (come da verbale di conferimento incarico)
- 15) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Punto E - Risposta

In seguito a ricerca, visione e studio della documentazione ufficiale, sono emerse irregolarità sui beni. Sono state riscontrate difformità edilizie. Esse riguardano una piccola differenza tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune. Un lucernario del tetto è posizionato in un senso diverso rispetto allo stato autorizzato.

Nel Parag. 3 è indicata l'assenza dell'agibilità. Il Comune, in data 04/04/2024, ha ritenuto inammissibile la segnalazione certificata di agibilità presentata a dicembre 2023 dal tecnico dell'esecutato, oltre ad ordinare separati adeguamenti riferiti alle altre unità del fabbricato.

Nell'ultimo incontro avuto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale in data 11/06/2024, si è venuto a conoscenza del ricorso al TAR intrapreso dall'esecutato, il quale si è opposto alla decisione del Comune sopra indicata. Non conoscendo l'esito del ricorso, non è dato sapere se l'ordinanza sarà ancora effettiva.

In caso la decisione del Comune fosse definitiva, per ottenere l'agibilità del negozio, sarà necessario presentare una pratica all'Ufficio tecnico. Per tale pratica (SCIA per agibilità), si stima una spesa tecnica di circa € 2000,00.

Nel riquadro sottostante è riportata una stima dei costi da sostenere per risolvere il problema della fogna descritto al Parag. 2. Per evitare la fuoriuscita di escrementi si è ipotizzata la realizzazione di una fossa di raccolta, da posizionare alla base della colonna di scarico, ubicata all'interno del negozio a piano terra. Tale soluzione risolverà l'attuale problema riscontrato durante il sopralluogo.

STIMA COSTI FOSSA

<ul style="list-style-type: none"> - Opere murarie (scavo e creazione di fossa all'interno del negozio, ripristino pozzetti e pavimentazione); - Posizionamento di doppia pompa per immissione di liquami in condotta pubblica; - Fornitura e posa in opera di tubazione dalla fossa alla condotta pubblica - Impianto elettrico di alimentazione. 	<p>A corpo 6000,00 €</p>
--	------------------------------

La stima del costo dell'opera è da suddividere per le tre unità del fabbricato, pertanto il costo da sostenere per ognuna unità ammonta a 2000,00 €.

N.B. Le cifre sopra riportate sono stimate e potrebbe subire modifiche a seconda delle possibili variazioni di prezzi Provinciali e dei tariffari professionali.

Punto F - Quesito

Formazione dei lotti

- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 10) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione (come da verbale di conferimento incarico)
- 11) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature, individui e distingua i rispettivi valori (come da verbale di conferimento incarico)
- 12) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro.... (come da verbale di conferimento incarico)

Punto F - Risposta

Considerando che il bene inserito nel LOTTO 3 è costituito da una unità indipendente è possibile e opportuno venderlo separatamente dal resto degli immobili oggetto di esecuzione.

Pertanto il LOTTO 3 è composto da un'abitazione.

Punto G - Quesito**Valore del bene e costi**

- 7) 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, (come da verbale di conferimento incarico)
- 8) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione (come da verbale di conferimento incarico)
- 9) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. C.p.C. (come da verbale di conferimento incarico)

Punto G - Risposta

L'immobile è valutato come descritto nel seguente paragrafo 5 (Stima degli immobili).

5. Stima degli immobili (LOTTO 3)

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore di realizzo).

Si è ritenuto opportuno valutare i beni, secondo l'aspetto economico del valore di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Le informazioni acquisite, poste alla base della stima sono le seguenti:

- Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare che operano nella zona;
- Indagini indirette: si sono analizzati i dati reperiti dalle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, ProBrixia (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia) e dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate (OMI)

Per la valutazione delle unità immobiliari è stato assegnato un valore a metro quadrato, ricavato dalle indagini sopra riportate. Tali valori sono moltiplicati per i coefficienti di merito o differenziazione di normale uso nelle operazioni di estimo urbano e per la superficie commerciale calcolata nella tabella presente nella presente relazione. Infine sono stati decurtati di eventuali costi di adeguamento e oneri.

COEFFICIENTI DI MERITO

Dall'analisi di tutti i parametri e i differenti coefficienti di merito individuali, esposizione, vista, luminosità, stato di conservazione, stato locativo, stato del mercato immobiliare, etc, si ritiene congruo attribuire un coefficiente di merito da applicare ai valori economici pari a 1,00.

SUPERFICI COMMERCIALI (vedi Parag. 2 – LOTTO 3)

Abitazione = 77,30 mq

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

- Dall'indagine presso gli operatori economici della zona è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 2200,00 a 3161,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni ProBrixia è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile varia da 2575,00 a 3010,00 €/mq
- Dall'indagine presso la Banca dati delle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il valore al mq attribuibile all'immobile in oggetto varia da 2200,00 a 3200,00 €/mq

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE

$77,30 * 1 * [(2200,00+3161,00)/2 + (2575,00+ 3010,00)/2 + (2200,00+3200,00)/2] /3 = € 210590,71$

DETERMINAZIONE VALORE DI REALIZZO

Il valore di realizzo è determinato per differenza tra il valore commerciale e il costo di opere per adeguamenti e/o oneri.

Nell'immobile sono state riscontrate difformità da quanto riportato nella documentazione ufficiale.

Per sanare gli abusi, si stima un importo di € 2000,00, mentre le spese per risolvere il problema fognario ammontano a € 2000,00. L'agibilità non è presente ma potrà essere acquisita con la richiesta presso gli Uffici competenti del Comune. Per l'ottenimento dell'agibilità si stima un costo di circa 2000,00 (la stima non può essere più precisa perché il costo dipende da quante unità in contemporanea richiedono l'agibilità e se la pratica comprende anche la sanatoria).

Si ritiene opportuno diminuire il valore del 5 % per assenze di garanzie per eventuali ed ulteriori vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

$210590,71 * - 5 \% - (2000,00*3) = 194061,17 €$ che si arrotonda a 194061,00 €

Conclusioni e sintesi di tutti i lotti

Per quanto espresso e descritto nella presente relazione, visto lo stato dei luoghi, letti gli atti allegati al fascicolo di ufficio ed effettuate tutte le possibili indagini documentali, si conclude che gli immobili pignorati vengono venduti in lotti separati.

Si specifica che nell'ultimo incontro avuto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale in data 11/06/2024, si è venuto a conoscenza del ricorso al TAR intrapreso dall'esecutato, il quale si è opposto all'ordinanza emessa dal Comune in data 04/04/2024. Non conoscendo l'esito del ricorso, non è dato sapere se l'ordinanza sarà ancora effettiva. Considerando che per la presente relazione il sottoscritto è stato costretto a richiedere quattro proroghe per la consegna, e non volendo prolungare ulteriormente i tempi di attesa, il Rapporto di valutazione e la relativa stima è presentata con valori differenti, ipotizzando i diversi esiti. Se l'ordinanza emessa dal Comune rimane in vigore, verrà assegnato un valore minore, diversamente se il Tribunale accoglie il ricorso dell'esecutato e l'ordinanza viene rigettata, verrà attribuito un valore maggiore. Di seguito si riportano i dettagli dei tre Lotti di vendita.

LOTTO 1

DESCRIZIONE BENE

Negoziobottega a piano terra

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. SNC
Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterno 4

DIRITTO DI PROPRIETA' / FORMALITA' / VINCOLI

L'esecutato detiene il 100% dei diritti sulla proprietà.

PROBLEMATICHE

Dalle verifiche eseguite in loco e presso gli Enti competenti risultano le seguenti irregolarità:

- Come meglio descritto ai Parag. 3 e 4, lo scarico fognario comune non funziona in maniera corretta. (La soluzione al problema è riportata nel Parag. 4, Punto E) e si stima una spesa di € 2000,00.
- L'agibilità non è presente, ma potrà essere acquisita con la richiesta presso gli Uffici competenti del Comune. Si stima una spesa di circa € 2000,00.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il negoziobottega è libero.

VALORE

Più probabile valore in libero mercato: 143061,50 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): **131908,00 €**

GIUDIZIO SINTETICO DELLA COMMERCIALITA' DELL'IMMOBILE

Valutando l'andamento del mercato di questa specifica tipologia immobiliare, in considerazione anche degli elevati tassi d'interesse per l'accesso al credito, si ritiene che l'immobile è difficilmente vendibile al valore di mercato. Mentre, si crede opportuno avere un cauto ottimismo per la vendita del bene al prezzo di base d'asta attribuito.

**LOTTO 2****DESCRIZIONE BENE**

Abitazione a piano primo

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

San Felice del Benaco (BS), Via Trento, n. 4
Catasto Fabbricati, Foglio 8/108, Particella 586, Subalterno 5

DIRITTO DI PROPRIETA' / FORMALITA' / VINCOLI

L'esecutato detiene il 100% dei diritti sulla proprietà.

PROBLEMATICHE

Dalle verifiche eseguite in loco e presso gli Enti competenti risultano le seguenti irregolarità:

- Esse riguardano l'altezza interna dei locali. L'altezza indicata nei documenti autorizzativi è di 2,70 mt; nella realtà l'altezza ammonta a 2,53. Per tale motivo il Comune, in data 04/04/2024, ha emesso un'ordinanza di ripristino dei luoghi come da progetto autorizzato nell'anno 2008.

Nell'ultimo incontro avuto con il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale in data 11/06/2024, si è venuto a conoscenza del ricorso al TAR intrapreso dall'esecutato, il quale si è opposto all'ordinanza sopra indicata. Non conoscendo l'esito del ricorso, non è dato sapere se l'ordinanza sarà ancora effettiva.

L'ordinanza emessa dal Comune è di difficile applicazione, in quanto prevederebbe la demolizione e ricostruzione a quote diverse dell'intero solaio posto tra il piano primo e il piano secondo, e che tale intervento comporterebbe anche il rifacimento totale delle tramezze, impianti e finiture delle due unità abitative. Per tale motivo, il sottoscritto CTU ha ipotizzato e già anticipato al Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, che le difformità riscontrate nell'abitazione del piano primo, vengano sanate con la richiesta di un cambio di destinazione d'uso dell'intera abitazione posta a piano primo. Questa soluzione non comporterebbe nessuna opera muraria, ma limiterebbe l'uso dell'immobile a solo deposito.

Per le pratica di cambio di destinazione d'uso si stima una spesa tecnica di circa € 2000,00.

- Come meglio descritto ai Parag. 3 e 4, lo scarico fognario comune non funziona in maniera corretta. (La soluzione al problema è riportata nel Parag. 4, Punto E) e si stima una spesa di € 2000,00.
- L'agibilità non è presente, ma potrà essere acquisita con la richiesta presso gli Uffici competenti del Comune. Si stima una spesa di circa € 2000,00.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'abitazione è libera.

VALORE

Più probabile valore in libero mercato: 179252,74 €

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata con l'ordinanza Comunale rigettata (valore base d'asta): **164290,00 €**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata con l'ordinanza Comunale in vigore e cambio di destinazione d'uso (valore base d'asta): **115003,00 €.**

N.B. Tengo a precisare che quanto indicato nell'ordinanza Comunale (ripristino dei luoghi al progetto dell'anno 2008), considerata l'enorme entità dei lavori da svolgere, non è stato contemplato; ma si è adottata l'opzione del cambio di destinazione d'uso. Nel caso in cui il Comune volesse attuare l'ordinanza appieno, senza vagliare e accettare la soluzione proposta dal sottoscritto CTU, la presente valutazione non avrebbe più consistenza, e andrebbe eseguita una nuova quotazione dell'intero fabbricato.

GIUDIZIO SINTETICO DELLA COMMERCIALITA' DELL'IMMOBILE

Valutando l'andamento del mercato di questa specifica tipologia immobiliare, in considerazione anche degli elevati tassi d'interesse per l'accesso al credito, si ritiene che l'immobile è difficilmente vendibile al valore di mercato. Mentre, si crede opportuno avere un cauto ottimismo per la vendita del bene al prezzo di base d'asta attribuito.



