

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2024

Promossa da:

BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

contro

OMISSISG.E.: **Dott. Gianluigi Canali**Perito esperto: **Ing. Marco Bassi****PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE® (Verbale di giuramento e di conferimento allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 08/04/2024 quale perito esperto, prestava giuramento di rito il 18/04/2024 in modalità telematica e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site in Flero (BS), via Quinzano n. 9, di proprietà del Sig. Omissis.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- l'identificazione e descrizione attuale del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- l'identificazione pregressa del bene per l'esatta cronistoria nel ventennio e l'individuazione di eventuali difformità;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in



base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,



su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti ed eventualmente formarli identificando i singoli beni; indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

(Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla lettera B, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore allegato alla lettera C)

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

la quota dell'intera proprietà inerente all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Flero (BS) Sezione Urbana NCT Foglio 1 Particella 32 Sub. 510, è pervenuta al Sig. Omissis nel seguente modo:

per la piena proprietà dal Sig. xxx, con atto di compravendita del 20/06/1997 autenticato dal Notaio Grasso Biondi Luigi, in Brescia, numero 72816 di repertorio, numero 9266 di raccolta, registrato a Brescia il 08/07/1997 al numero 3210, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09/07/1997 ai numeri 21741/14759.

3) Come risulta dall'atto di compravendita del 20/06/1997 autenticato dal Notaio Grasso Biondi Luigi, in Brescia, il Sig. Omissis dichiarava di essere coniugato con la Sig.ra xxx e di avere scelto il regime di separazione dei beni. Non è stato possibile, tuttavia, reperire copia dell'atto di matrimonio in quanto non risulta registrato presso l'anagrafe del Comune di Roma. Viene allegata alla lettera "B" la mail pec ricevuta dall'anagrafe del Comune di Roma in risposta alla richiesta inoltrata dal sottoscritto C.T.U.

Il C.T.U. sottolinea che l'esecutato non era presente al sopralluogo e che, pur mantenendo residenza a Brescia, non vive in Italia. Presso l'immobile oggetto del pignoramento è presente la Sig.ra xxx che dichiara di essere separata dal coniuge; non è stata individuata alcuna evidenza della cessazione degli effetti civili del matrimonio. Non sono presenti minori.



B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati alla lettera D; rilievo fotografico allegato alla lettera E)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è formata da un'unità immobiliare costituita da un appartamento posto al piano terra e da cantina posta a piano interrato, in un fabbricato costituito complessivamente da due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre ad un sottotetto non abitabile ma comunque accessibile e dotato di piccole finestre. È stato quasi certamente edificato antecedentemente al 01 settembre 1967, probabilmente alla fine degli anni '50 e sito nella zona periferica del comune di Flero (BS) al confine con il comune di Castelmella (BS), a destinazione mista residenziale e produttiva. (vedere il paragrafo "Pratiche Edilizie").

L'accesso al fabbricato, costituito complessivamente da quattro unità abitative e corti comune ed esclusive, avviene in lato Nord-Ovest da via Quinzano n°9 o in lato Sud-Est da via Togliatti n°19 e 21; da via Quinzano n°9 attraverso il ponticello sulla sottostante roggia si giunge alla corte esclusiva da cui, con tre scalini, si accede all'unità abitativa, ed anche alla piccola corte comune da cui, tramite tre scalini, si accede al vano scala comune a tutte e quattro le unità; da via Togliatti n°19 attraverso un accesso carraio, privo di cancello, si accede ad una corte comune; infine da via Togliatti n°21, attraverso un accesso pedonale privo di cancello, si accede alla corte esclusiva dell'unità oggetto di stima.

Il sottoscritto ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 24 maggio 2024 alle ore 15.30, insieme al Custode giudiziario, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. È stato possibile accedere a tutti gli ambienti e visionarli alla presenza della moglie del proprietario, la Sig.ra xxx.

Trattasi di immobile realizzato con struttura portante in blocchi di laterizio, balconi e scala interna comune in c.a., solai in laterocemento, copertura a parziale padiglione



con tre falde inclinate in legno con assito e rivestimento in coppi e gronde in c.a. Si precisa che la gronda in lato Sud Est è parzialmente crollata. Fin dalla sua realizzazione l'immobile non è provvisto di falda e di gronda in lato Sud-Ovest.

Le facciate sono in blocchi di calcestruzzo intonacate al civile e tinteggiate di colore tortora, con una fascia sottotetto di colore bianco; alla base le pareti presentano una fascia di finitura con intonaco rustico alta circa 90 cm.

In lato Nord-Ovest è presente un balcone, lungo tutto il prospetto, realizzato in c.a. con ringhiera in ferro verniciato.

Le aperture delle unità abitative in lato Sud-Est presentano ante cieche in legno di colore marrone scuro e soglie di marmo alla base; in lato Nord-Ovest sono invece dotate di tapparelle di colore marrone. Sono sprovviste di ripari quelle delle cantine, quelle del sottotetto e le aperture in lato Nord-Est e Sud-Ovest. Le porte di accesso sono in legno.

I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera verniciata a sezione circolare verniciati di marrone scuro.

Gli accessi al fabbricato da via Togliatti presentano pilastrini in c.a. ma sono sprovvisti di cancelli.

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico e necessita di opere urgenti per la messa in sicurezza della porzione di copertura e di gronda in lato Sud-Est, dove sono evidenti tegole appoggiate al canale di gronda e pericolosamente pronte a cadere a terra. La copertura necessita di completo rifacimento.

L'esterno del fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato di colore salmone; le facciate presentano, soprattutto nei prospetti Sud-Est e Sud-Ovest, diffuse macchie dovute al deterioramento nel tempo e ad infiltrazioni di acqua e umidità; sotto la gronda in vari punti si osservano macchie dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura compromessa; risulta piuttosto deteriorato anche il prospetto Nord-Ovest,



dove il balcone mostra diffuse macchie di muffa e deterioramento nella soletta e la muratura alla base del fabbricato evidenzia distaccamento in più punti dell'intonaco.

Foglio 1 Particella 32 Sub. 510

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra e da una cantina suddivisa in più ambienti posta a piano interrato; si raggiunge da via Quinzano n°9 tramite vano scala interno comune o direttamente da portoncino in legno, oppure da via Togliatti n°21 con accesso alla corte esclusiva.

L'appartamento è costituito da un corridoio addossato alla parete in lato Nord-Ovest da cui si accede ai tre vani adibiti a camera dotati di finestra, di cui due con calorifero in acciaio, al ripostiglio con finestra privo di calorifero, all'antibagno cieco con attacco per lavatrice, nel quale sono installati la caldaia a gas per riscaldamento ed un boiler elettrico per produzione ACS, ed infine ad un piccolo ripostiglio sottoscala. Dall'antibagno si accede al bagno con finestra dotato di water, bidet, doccia, lavabo e calorifero in ghisa.

La distribuzione attuale dei vani è frutto di un intervento di redistribuzione degli spazi mediante la posa in opera di tramezze in cartongesso, non supportata da pratica edilizia autorizzativa. Originariamente, come si evince dalla planimetria catastale del 1997, l'unità era sprovvista di corridoio e costituita da vani accessibili l'uno dall'altro, nello specifico da zona giorno-ingresso, cucina, due camere, antibagno e bagno.

Il C.T.U. precisa che l'unità non presenta allacciamento alla rete del gas e pertanto non può venire messo in funzione l'impianto di riscaldamento; il riscaldamento viene gestito con caloriferi o stufette elettriche. Non presenta nemmeno alcun vano destinato a cottura.

Le finiture interne presentano pareti interne originali in laterizio intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, tramezzature divisorie di recente realizzazione in



cartongesso e rivestimento interno in cartongesso delle pareti esterne per contrastare l'insorgenza di muffe a causa della bassa temperatura interna per assenza di riscaldamento; serramenti in legno di colore marrone con vetro semplice e ante cieche o tapparelle di colore marrone. Le porte originali sono in legno di color panna con vetro zigrinato, mentre quelle di recente posa sulle pareti di cartongesso sono cieche in legno tamburato di colore bianco; i pavimenti sono in marmette di graniglia ed in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di circa due metri.

Il solaio è controsoffittato all'intradosso con pannelli di cartongesso quadrati sostenuti da un telaio metallico.

Il portoncino di ingresso all'unità da via Quinzano, che immette direttamente nel corridoio, è a due battenti in legno a listelli orizzontali di color marrone scuro, senza blindatura.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: riscaldamento a metano con caloriferi a parete in ghisa o acciaio in quasi tutti i vani, produzione dell'acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico a parete posto nell'antibagno, rete di adduzione del gas metano per riscaldamento e cottura, impianto idrico-sanitario con elementi correnti, impianto elettrico, impianto televisivo. L'appartamento è allacciato alla rete idrica ed alla rete elettrica; non è invece allacciato a quella di distribuzione del gas ed a quella fognaria, avendo invece una fossa biologica di raccolta dei reflui, periodicamente svuotata da una ditta di spurghi.

La cantina è costituita da tre vani comunicanti tra loro, divisi da pareti in laterizio.

Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. I serramenti sono in ferro verniciato con vetro semplice. È accessibile dal vano scala comune tramite porta in legno o dalla corte esclusiva attraverso una porta in ferro verniciato di grigio con vetri. Parte della pavimentazione è in ceramica, la restante in battuto di cemento.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Sez. NCT, Foglio 1, mapp. 32, sub. 510, Via Quinzano n. 9 piano T - S1, Cat. A/3, Classe 2, vani 5,5, Sup. Catastale Totale 99 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 89 mq, Rendita € 190,31.

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

Foglio 1 Particella 32 Sub. 510:

NORD-EST: vuoto su corte esclusiva; oltre particella 31, altra proprietà;

SUD-EST: vuoto su corte esclusiva;

SUD-OVEST: scala interna comune.;

NORD-OVEST: vuoto su corte esclusiva; oltre particella roggia e via Quinzano.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera F)

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa inoltre che:

la quota dell'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, inerente l'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Flero (BS) Fg. 1 Particella 32 Sub. 510, è pervenuta al Sig. Omissis nato a xxx

- con atto di compravendita Notaio Grasso Biondi Luigi con sede in Brescia del 20/06/1997, n. di repertorio 72816, n. raccolta 9266, trascritto il 09/07/1997 nn. 21741/14759 da potere di xxx

Il Sig. xxx è divenuto proprietario della medesima unità immobiliare:

- per atto del Notaio Barca con sede in Brescia del 30/04/1969, numeri di repertorio 21667/6204, registrato a Brescia il 06/05/1969 al n. 2627 e trascritto il



06/05/1969 nn. 7625/5194.

Nel ventennio preso in esame gli immobili presentano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Iscrizione nn. 15757/2422 del 10/04/2017** Ipoteca in Rinnovazione nascente da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo del 20/06/1997 n. di repertorio 72818 Notaio Grasso Biondi Luigi con sede a Brescia. A favore di CREDITO ITALIANO S.P.A. sede Genova codice fiscale 00348170101 contro Omissis

codice fiscale xxx Capitale £ 41.316,55 Totale £ 82.633,10;

- **Iscrizione nn. 69139/16833 del 13/12J2007** Ipoteca Legale nascente da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 05/12/2007 n. di repertorio 14166 emesso da EQUITALIA PRAGMA SPA sede di Taranto a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA sede di Taranto codice fiscale 00274230945 contro Omissis nato il xxx. Capitale € 12.533,47 Totale € 25.066,94;

- **Iscrizione nn. 14863/2705 del 07/04/2009** Ipoteca Legale nascente da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 31/03/2009. Numero di repertorio 5124/22 emesso da EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede di Milano a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. sede di Milano codice fiscale 09816500152 (Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ESATRI S.P.A. VIA CEFALONIA 49 Brescia), contro Omissis nato xxx capitale € 43.536,46 Totale € 87.072,92;

- **Iscrizione nn. 43600/7090 del 05/10/2017** Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Accertamento del 04/10/2017 n. di repertorio 1321/3217 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI sede di Roma a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma codice fiscale



13756881002 (Domicilio ipotecario eletto CORSO MARRUCINO, 76 Chieti),
contro Omissis nato xxx Capitale € 56.561,13 Totale € 113.122,26.

TRASCRIZIONI:

- **Trascrizione nn. 3735/2782** del **29/01/2024** nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 17/01/2024, n. di repertorio 11761 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia, Sede Brescia; a favore di MAUI SPV S.R.L. Sede Conegliano (TV) codice fiscale 05254070260 (Richiedente: MAUI SPV S.R.L. VIA V. ALFIERE N.1 CONEGLIANO), contro Omissis

Foglio 1 Particella 32 Sub. 510

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e non del tutto della planimetria catastale. Le difformità della planimetria catastale sono dovute:

- per l'unità principale ad una diversa posizione delle tramezze interne originali ed all'assenza completa delle pareti in cartongesso di recente realizzazione;
- per la parte interrata alla non indicazione di un muro divisorio con conseguente diversa distribuzione delle cantine e di tre scalini interni a ridosso del vano scala comune con accesso diretto ad esso tramite porta.

Tali differenze non pregiudicano comunque l'esatta identificazione del bene.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera G)

1) Attualmente l'unità immobiliare risulta essere abitata dalla Sig.ra xxx moglie dell'esecutato.

La quota dell'intera proprietà inerente all'unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Flero (BS) Fg. 1 Particella 32 Sub. 510, è pervenuta al Sig. Omissis nel seguente modo:

- per l'intera quota di proprietà da xxx, con atto di compravendita del 20/06/1997 autenticato dal Notaio Grasso Biondi Luigi, in Brescia, n. 72816 di repertorio, n. di raccolta 9266 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 09/07/1997 ai nn. 21741/14759;

Ciò è accaduto anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta in data 29.01.2024.

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, non risultano contratti di locazione o di comodato, registrati dall'esecutato, inerenti alla unità immobiliare oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

L'unità immobiliare oggetto di stima, allo stato attuale, non può venire locata in quanto non rispetta alcuni parametri igienici basilari: come descritto, l'attuale distribuzione interna non presenta alcuna zona giorno e locale di cottura; inoltre non può venire riscaldata attraverso l'impianto di riscaldamento presente in quanto non collegata alla rete del gas.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Come indicato nel documento di Piano di Governo del Territorio il mappale n. 32 del foglio 1 ricade nel seguente ambito:

“ **Zona B** – Tessuto urbano consolidato ed in parte in fascia di rispetto del Reticolo Idrico minore”.



- 2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.
- 3) L'immobile non costituisce condominio e pertanto non è prevista la gestione tramite amministratore condominiale.
- Non vi sono in corso cause passive e attive.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà, sita nel Comune di Pontevedo (BS), contenuti nel vigente strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°12 del 03.04.2019 e l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380, si evince che il mappale 32 del foglio 1 ricade nella seguente destinazione urbanistica:

Zona B – Tessuto urbano consolidato ed in parte in fascia di rispetto del Reticolo Idrico minore.

Il P.G.T. identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente e di completamento nelle sue diverse espressioni tipologiche.

In questi tessuti tipicamente residenziali le trasformazioni ammesse non dovranno di norma compromettere la leggibilità della coerenza d'insieme dei caratteri tipomorfologici degli edifici con il contesto, ma tendere, ove necessario a migliorarla.

Destinazioni d'uso principali:

- a) residenza;

Sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui all'art. 2.5.a;
- b) attività del terziario ad esclusione degli studi professionali, degli uffici di agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico e degli asili nido;
- c) attività agricole;

Parametri urbanistico-edilizi:

1. Distanza da Strade: non inferiore a m 5,00 e a m 2,00 per gli interrati. Sono ammesse deroghe nel caso di allineamento con il corpo principale degli edifici adiacenti o in caso di sopralzo dell'edificio stesso, escludendo quindi allineamenti con fabbricati accessori quali box, tettoie, baracche, porticati quando in aggiunta alla



facciata dell'edificio, ecc.

2. Distanza dai Confini: pari ad H/2 dell'edificio più alto e mai inferiore a m 5,00.
3. Distanza dai Fabbricati: pari ad H dell'edificio più alto e mai inferiore a m 10,00.
4. Altezza: è ammessa un'altezza massima non superiore a m 9,50.
5. Superficie a Verde: secondo quanto disposto dal RLI.
6. Utilizzazione Fondiaria: 0,50 m²/m².

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegare alla lettera H)

A seguito dell'accesso agli atti svolto dal C.T.U. nei giorni 06/08/2024 e 05/09/2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Flero (BS), sono stati visionati i documenti reperiti dall'archivio comunale inerenti il foglio 1 mapp. 32; in particolare è stata individuata la pratica edilizia istruita per la costruzione di un nuovo fabbricato:

- Autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie prot. n. 1802 del 23.05.1956 per la costruzione di una nuova casa di abitazione;
- Certificato di abitabilità prot. n. 2364/VII-5 del 14.03.1961.

La costruzione autorizzata consisteva in un edificio su due piani fuori terra di circa 19 metri di lunghezza e 4,6 metri di larghezza con scala interna, destinato a casa di civile abitazione, comprendente a piano terra un magazzino. Il fabbricato attualmente realizzato, distribuito su due piani fuori terra oltre che piano interrato, è lungo quasi 29 metri e di larghezza decrescente da 5,3 a 4.2 metri circa; è destinato a civile abitazione costituito da quattro unità distinte, con vano scala interno comune. Non è stata reperita alcuna pratica edilizia autorizzativa in variante al progetto originario o di ampliamento successivo.

Dall'analisi dei dati reperiti e dalla consultazione delle ortofotografie ufficiali di Regione Lombardia, si evince che il fabbricato, nella sua forma e dimensioni attuali, risulta presente nelle fotografie del volo dell'anno 1975. Si può pertanto dedurre che sia stato edificato tra il 1956 ed il 1975.

Nell'atto di compravendita del 20/06/1997 autenticato dal Notaio Grasso Biondi



Luigi, in Brescia, viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01 settembre 1967; punto 7) dell'Atto.

Vista la documentazione reperita e visionata, visto quanto dichiarato in atto di compravendita, considerata l'omogeneità e la coerenza delle caratteristiche edificatorie dell'edificio, il C.T.U. ritiene plausibile che il fabbricato sia stato realizzato anteriormente al 1967 in unica soluzione a seguito dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Flero nel 1956, difformemente però da quanto autorizzato.

Tutto ciò premesso, per quel che riguarda nello specifico l'unità immobiliare oggetto di stima, il C.T.U. fa riferimento alla planimetria catastale del 1997.

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parzialmente difforme, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

Le difformità riscontrate sono così descritte:

- a) Piano Interrato: è suddiviso in tre ambienti, anziché due come indicato in planimetria catastale, comunicanti tra loro tramite aperture prive di porte e dotati ognuno di finestre; l'altezza interna è conforme. Le aperture esterne risultano di dimensioni e posizione leggermente diverse;
- b) Piano Terra: presenta un vano sottoscala non individuato nella planimetria catastale; le pareti divisorie interne trasversali sono in posizione leggermente diversa dall'originaria. La difformità maggiore riguarda il corridoio addossato alla parete in lato Nord-Ovest su tutta la lunghezza, realizzato con pareti in cartongesso, che riduce la dimensione dei vani originari e crea un disimpegno per ognuno di essi, non presente originariamente. I vani, dotati ognuno di finestre, sono destinati a camere e ripostiglio, oltre che antibagno e W.C.; è



verificato il rapporto aero-illuminante per tutti i vani, ad eccezione del W.C. dove è di poco inferiore.

Nella attuale distribuzione e destinazione d'uso dei vani non ci sono spazi destinati a cucina e/o vani giorno.

Sono state inoltre realizzate controsoffitti e contropareti alle murature esterne in cartongesso, allo scopo di migliorarne la trasmittanza termica e ridurre i ponti termici. L'altezza interna è conforme. Le aperture esterne risultano di dimensioni e posizione leggermente diverse.

Inoltre, tali modifiche risultano conformi alle normative edilizie e urbanistiche dell'epoca di realizzazione e vigenti e sono sanabili, a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01. L'opera risulta sanabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento; infatti sussistono tutte le condizioni per procedere a detta sanatoria. È pertanto necessario e possibile, presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia "SCIA in sanatoria" per regolarizzare le difformità delle dimensioni e posizioni delle aperture, la diversa distribuzione dei vani nell'interrato e demolire alcune porzioni di pareti in cartongesso a piano terra per realizzare una zona giorno costituita da soggiorno con angolo cottura, ed infine installare le porte mancanti.

2) Si quantificano i costi forfettari necessari per eseguire le pratiche sopracitate e le opere:

- sanzione comunale pecuniaria per realizzazione modifiche	€ 1.032,00
- spese tecniche S.C.I.A. in Sanatoria:	€ 2.600,00
- diritti di segreteria per presentazione S.C.I.A. in Sanatoria	€ 80,00
- opere murarie	€ 650,00
- opere da idraulico	€ 600,00
- aggiornamento planimetria catastale, elaborato planimetrico (procedura DOCFA) e oneri catastali	€ 650,00



F) FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto costituiscono un'unica unità immobiliare e pertanto formano un unico lotto.
- 2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS

2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12)

viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto.

Prima di procedere alla valutazione economica delle consistenze delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L'unità immobiliare è collocata nella zona periferica del Comune di Flero (BS) a destinazione mista residenziale/produttiva, a circa 2.5 km dal centro storico.

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico e necessita di opere urgenti per la messa in sicurezza della porzione di copertura e di gronda in lato Sud-Est, dove sono evidenti tegole appoggiate al canale di gronda e pericolosamente pronte a cadere a terra. La copertura necessita di completo rifacimento.

L'esterno del fabbricato è intonacato al civile e tinteggiato di color salmone; le



facciate presentano soprattutto nei prospetti Sud-Est e Sud-Ovest diffuse macchie dovute al deterioramento nel tempo e ad infiltrazioni di acqua e umidità; sotto la gronda in vari punti si osservano macchie dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura compromessa; risulta piuttosto deteriorato anche il prospetto Nord-Ovest, dove il balcone mostra diffuse macchie di muffa e deterioramento nella soletta e la muratura alla base del fabbricato evidenzia distacco in più punti dell'intonaco. L'unità immobiliare è caratterizzata da un sufficiente grado di finitura di interni ma deve essere regolarizzata come indicato in precedenza.

Lo stabile si trova invece in scarse condizioni manutentive, necessitando di interventi generali urgenti, come già indicato.

1) Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto eseguire la seguente valutazione della proprietà oggetto di stima:

Si è ritenuto corretto, per l'unità ad uso residenziale oggetto di stima, applicare il valore di compravendita, pari al valore minimo per le unità abitative in zona periferica a Flero, da ristrutturare, valore pari a 570 €/mq (Quotazione Pro Brixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, anno 2024).

La superficie delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con le planimetrie catastali e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie cantine 30%;
- superficie corte esclusiva 5%;



Pertanto, il VALORE DI MERCATO ATTUALE delle proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg. 1, mapp. 32,

sub. 510:

- superficie principale = 77,50 mq
- superficie cantine = mq 67,00 x 30% = 20,10 mq
- superficie corte esclusiva = mq 214,84 x 5% = 10,74 mq

Totale Superficie Commerciale = 108,34 mq

Valore di mercato: 108,34 mq x 570 €/mq = € 61.754,94

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 61.754,94
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO ARROTONDATO	€ 61.755,00

- decurtazioni per il pagamento di pratiche edilizie/catastali e opere: € 5.562,00

TOTALE € 56.193,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO	€ 56.190,00
---	--------------------

Inoltre, il sottoscritto presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 56.190,00 – (€ 56.190,00 x 15%) = **€ 47.761,50**



Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;

“ B: Dichiarazione Anagrafe del Comune di Roma;

“ C: Copia dell'atto di provenienza;

“ D: Estratto mappa, planimetria catastale;

“ E: Rilievo fotografico;

“ F: Ispezioni Ipotecarie;

“ G: Comunicazione Agenzia delle Entrate;

“ H: Pratiche edilizie.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 07.09.2024



Dr. Ing. BASSI MARCO
ORDINE INGEGNERI
BRESCIA
n. 3421
Marco Bassi

