

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 29/2019

Giudice dell'Esecuzione : **Dott. STEFANO FRANCHIONI**

G.O.T. : **Dott.ssa LIANA ZACCARA**

### **Anagrafica**

Creditore procedente

Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo (B.T.L.)  
Soc. Coop.  
con sede legale in Brescia, Via Sostegno n.58  
C.F.: 00436650170

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Massimo Iolita  
con studio in Brescia, Via Malta, 7/C  
Tel: 030 7722688  
E mail pec: massimo.iolita@brescia.pecavvocati.it

Intervenuta

Sig.ra Letizia Maria Galli  
C.F.: GLLLZM63L71C618M

Rappresentata dall'Avvocato

Avv. Barbara Morassut  
con studio in Bologna, Via Cartoleria, 46  
Tel: 051 230139  
E mail pec: avv.barbaramorassut@ordineavvicatibopec.it

Esecutata

OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Letizia Boifava  
Via Bettolini, n. 9 – 25032 CHIARI – (BS)  
C.F.: BFV LTZ 65R49 B157L  
Tel.: 030 711580 Telefax 030 711580  
E Mail: studioboifava@libero.it  
Pec: letizia.boifava@archiworldpec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al n° 1254  
Iscritta nell'Elenco dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 990

## Indice

0	Premessa.....	2
A	Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.....	3
B.1	Identificazione e descrizione attuale dei beni .....	3
B.2	Identificazione pregressa dei beni.....	5
C	Stato di possesso .....	5
C.	Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale.....	6
D.	Regolarità edilizia ed urbanistica.....	8
E.	Formazione dei lotti .....	10
F.	Valore del bene e costi.....	10
G.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	14

### 0 Premessa

In seguito al decreto di nomina del 08/04/2019 da parte del Tribunale di Brescia in qualità di Perito estimatore nell'E.I. 29/2019, la sottoscritta Arch. Letizia Boifava, in data 06/05/2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al seguente quesito:

- A) *verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;*
- B) *identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;*
- C) *stato di possesso;*
- D) *esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E) *regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F) *formazione dei lotti;*
- G) *valore del bene e costi;*

In data 23 maggio 2019, alla continua presenza del legale rappresentante della società proprietaria degli immobili, si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di perizia che risulta situata nel Comune di Chiari (BS), rilevandone caratteristiche e consistenza, per darne qui descrizione e giusta valutazione. La sottoscritta procedeva alla ripresa di alcuni scatti fotografici, che si allegano, rappresentativi dell'aspetto del bene.

Venivano in seguito esperite indagini presso i competenti uffici, in particolare:

- Comune di Chiari (BS)
- Agenzia delle Entrate
- Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia

presso i quali la sottoscritta, reperiva le visure ipotecarie e catastali, verificava l'esistenza di autorizzazioni edilizie, estraendo copia dei provvedimenti, verificava l'esistenza di attività in corso ed eventuali contratti di locazione in atto.

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

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

La documentazione inserita nel fascicolo della procedura esecutiva risultava mancante dell'atto d'acquisto e della visura camerale storica della società debitrice, recuperati dal perito estimatore ed allegati al presente rapporto di valutazione.

Si precisa che, la residenza del legale rappresentante della società esecutata, così come indicata nel fascicolo della procedura, corrisponde a quanto riscontrato anche presso l'ufficio anagrafe del Comune di Chiari, ma da un sopralluogo sul posto, si è riscontrato che a tale indirizzo ha sede un'attività commerciale. L'Ufficio Anagrafe del Comune di Chiari ha attivato infatti in data 20 maggio 2019 una procedura di verifica.

## B.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato, i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di proprietà esclusiva della società debitrice, è situato nel Comune di Chiari (BS), in Vicolo San Martino della Battaglia, 44 con ingresso anche da Viale Cesare Battisti, 2 ed è così catastalmente identificato:

### LOTTO UNICO – Ufficio con cantina

CHIARI - Catasto dei Fabbricati

Sez. Urb. NCT foglio 18 Particella 388 sub. 47 Categoria A/10 Classe 2  
Consistenza vani 3 Sup.Catastale: mq 73 Rendita € 604,25



Estratto da Google Maps

## DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto di perizia è un ufficio con cantina; è inserito in un complesso immobiliare costituito in condominio denominato "Condominio GALLI" situato sul perimetro del centro storico di Chiari. All'edificio, posto nelle vicinanze della stazione ferroviaria e comodo ai servizi presenti nel centro storico della città, si accede sia da Vicolo San Martino della Battaglia (centro storico), che da Viale Cesare Battisti (circonvallazione sterna). Il fabbricato, completamente ristrutturato tra il 2003 e il 2006, presenta oggi una certa trascuratezza nella manutenzione delle parti comuni (la corte di ingresso da viale C. Battisti presenta numerose piastrelle rotte, le parti a verde non sono correttamente mantenute, la facciata presenta parziali distacchi di pittura), anche a causa di una non rosea situazione del bilancio condominiale per effetto di diverse morosità.

L'unità immobiliare oggetto di stima, non è dotata di posto auto e nel complesso condominiale non ci sono spazi comuni destinati a parcheggio, fattore questo che ne svaluta l'interesse immobiliare. Su viale Cesare Battisti, proprio in prossimità dell'ingresso condominiale, vi sono comunque alcuni parcheggi pubblici attualmente regolamentati a disco orario e nelle vicinanze altri due ampi parcheggi.

L'immobile oggetto di stima è situato al piano rialzato ed è composto da un ufficio di circa mq 33,00, una stanza di circa mq 14,50 adibita a magazzino, un disimpegno di circa mq 5,50 ed un servizio igienico di circa mq 7,50. L'unità immobiliare comprende anche una cantina di circa mq 11,00, posta al piano interrato.

Le finiture dell'ufficio sono di buona qualità: portoncino d'ingresso blindato, pavimento in parquet per il magazzino, in gres porcellanato per l'ufficio e ceramica per pavimenti e rivestimenti del servizio igienico, serramenti, ante esterne a persiana e porte interne in legno, tinteggiatura con idropittura su pareti e soffitti.

L'immobile è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e la caldaia è collocata nel disimpegno (non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti, né il libretto di manutenzione della caldaia).

L'unità necessita però di manutenzione: essendo non utilizzata e chiusa da tempo, nella stanza destinata a magazzino sono presenti macchie di muffa (forse dovute a perdite d'acqua dal piano superiore), così come nel bagno che, realizzato sotto la scala condominiale e privo di finestra, ha poca possibilità di ventilazione; il parquet è in parte rovinato, le ante esterne dovrebbero essere trattate al fine di una duratura conservazione.

Si accede alla cantina da scala esterna, non coperta ed esposta agli agenti atmosferici, posta su corte comune; al piano interrato un disimpegno comune ad altre unità conduce alla porta di ingresso: scala e disimpegno non sono curati e le infiltrazioni d'acqua hanno generato reazioni di salificazione. Internamente la cantina risulta completamente rivestita da pannelli in polistirolo (che oscurano anche la finestra che affaccia in lato nord).

Dalla consultazione del Catasto Energetico degli Edifici – Cened – risulta che l'unità era dotata di Attestato di Certificazione Energetica valevole fino al 30/09/2020, relativa alla precedente destinazione residenziale.

### Confini catastali:

- Nord : corte e passaggi comuni BCNC, Sub. 41
- Sud: abitazione Sub. 42, corte e passaggi comuni BCNC Sub. 40
- Ovest: corte Particella 176
- Est: abitazione Sub. 17 e Sub. 19

### Regolarità catastale:

La scheda catastale che rappresenta l'unità immobiliare risulta conforme allo stato dei luoghi.

## **B.2 Identificazione progressa dei beni**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti del creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### CRONISTORIA CATASTALE

L'immobile deriva dalla soppressione delle unità immobiliari identificate con i mappali 1659-4113/1-5187 Fg. 46, con i mappali 388 subalterni 11,12, 13, 14, 15, 16 fg. 18 e con il mappale 185 sub. 1 fg 18 a seguito di variazioni per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-frazionamento e fusione in data 30 dicembre 2004 protocollo n.BS0470109

## **C Stato di possesso**

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriormente alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquistandone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

### TITOLO DI PROPRIETA' DEL DEBITORE

L'unità immobiliare in oggetto risulta di piena ed esclusiva proprietà della società esecutata, alla stessa pervenuta in forza del seguente atto:

- **compravendita in data 4 ottobre 2010 n. 2723/1857 di rep. notaio Annalisa Boschetti, trascritta l'11 ottobre 2010 ai nn. 41916/24284, la società esecutata acquistava dalla società "Immobiliare Il.Ma s.r.l."**.

In precedenza, la società venditrice aveva acquisito la proprietà per effetto dei seguenti atti:

- Per quanto riguarda le unità al mappale 388 subalterni 11, 12, 13, 14, 15, 16 Fg. 18 e al mappale 185 sub 1 Fg. 18:
  - In forza di atto in data 26 aprile 1975 n. 63.344 di rep. notaio Giuseppe Scalvi, registrato a Chiari il 5 maggio 1975 al n. 2452, il signor Galli Amedeo acquistava l'intera proprietà dei beni in oggetto;
  - In forza di compravendita in data 9 settembre 2002 n. 9506 di rep. notaio Boschetti Annalisa, trascritta il 18 settembre 2002 ai nn. 41047/26551, la società "Immobiliare Il.Ma s.r.l." con sede in Codroipo (Ud) acquistava dal signor Galli Amedeo.
- Per quanto riguarda le unità di cui ai mappali 1659 - 4113/1 - 5187 Fg. 46

- In forza di costituzione di società con conferimento beni in data 24 settembre 1985 n. 62506 di rep. notaio Maurizio Poli, trascritto il 1° ottobre 1985 ai nn. 18230/12914, il signor Galli Amedeo costituiva la società “Calzificio Galli di Galli Amedeo e C. s.a.s.” con sede in Chiari, conferendo altresì gli immobili in oggetto di sua proprietà;
- In forza all’atto in data 20 marzo 2002 n. 8626 di rep. notaio Annalisa Boschetti la società “Calzificio Galli di Galli Amedeo e C. s.a.s.” modifica la propria denominazione in “Calzificio Galli di Galli Amedeo – Vanfiori Michele e C. s.a.s.”
- In forza di compravendita in data 30 ottobre 2003 n. 12777 di rep. notaio Boschetti Annalisa, trascritta l’11 novembre 2003 ai nn. 55707/33826, la società “Immobiliare Il.Ma s.r.l.” con sede in Rovato acquista dalla società “Calzificio Galli di Galli Amedeo – Vanfiori Michele e C. s.a.s.”.
- In forza di compravendita in data 24 maggio 2006 n. 21861 di rep. notaio Annalisa Boschetti, trascritta l’8 giugno 2006 ai nn. 30421/17714, la società “Immobiliare Leone Galli s.r.l.” con sede in Chiari, acquista l’unità in oggetto dalla società “Immobiliare Il.Ma s.r.l.”;
- In forza di atto di risoluzione per mutuo consenso in data 11 dicembre 2006 n.23287 di rep. notaio Annalisa Boschetti, trascritto il 29 dicembre 2006 nn. 70953/40746, le società “Immobiliare Leone Galli s.r.l.” e “Immobiliare Il.Ma s.r.l.” convenivano nel risolvere il contratto di compravendita in data 24 maggio 2006 n. 21861 di rep. notaio Annalisa Boschetti; pertanto per effetto della risoluzione del contratto, la proprietà dell’immobile in oggetto retrocedeva alla società “Immobiliare Il.Ma s.r.l.”;

### **C. Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale**

1) Accerti l’esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant’altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all’uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull’immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all’attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l’edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all’uopo acquisendo presso l’amministratore l’eventuale regolamento condominiale onde verificare l’esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all’utilizzo degli immobili pignorati.

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

Si precisa che sono state effettuate le seguenti ricerche ipo-catastali:

- visure ipotecarie sugli archivi informatizzati presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Servizio Pubblicità Immobiliare,
  - visure catastali presso i Servizi Catastali dell’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio,
- dalle quali si evincono le seguenti formalità:

#### **CHIARI      Catasto Fabbricati – NCT- Fg.18**

mapp.388/47 A/10 vani 3

Esso deriva dalla variazione della destinazione d'uso del 05/02/2014 protocollo n.BS 0021341 abitazione ufficio (n.5601) del mappale 388/30, NCT Fg.18 originato dalla variazione del 30/12/2004 protocollo n.BS0470109 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione (n.101083) dei mappali 1659-4113/1-5187 fg.46, 388 sub.11-12-13-14-15-16 e 185/1 – NCT - Fg.18.

**- iscrizione in data 08/02/2002 n.5719/1062**

atto pubblico in data 06/02/2002 n.21239 rep. Notaio Alessandra Casini

a favore Banco di Brescia San Paolo CAB società per azioni - sede Brescia -  
contro OMISSIS  
capitale € 196.253,62  
concorrenza € 392.507,24  
durata anni 14 mesi 9  
Chiari NCEU - Fg.46 mapp.1659-4113/1-5187

**- iscrizione in data 11/11/2003 n.55708/13471**

atto pubblico in data 30/10/2003 n.12779/2898 rep. Notaio Annalisa Boschetti

a favore Banca di Credito Cooperativo di Pompiano e della Franciacorta- Pompiano (BS) - Società Cooperativa a Responsabilità Limitata - sede Pompiano (BS) -  
contro OMISSIS  
capitale € 1.250.000,00  
concorrenza € 2.250.000,00  
durata anni 15  
Chiari NCEU - Fg.46 mapp.1659-4113/1-5187 ecc.

annotamento in data 13/09/2005 n.51032/7968 frazionamento mutuo:  
quota n.1) mapp.388/30 capitale € 95.000,00 concorrenza € 171.000,00

**- iscrizione in data 03/08/2010 n.33631/8707**

ipoteca giudiziale sentenza di condanna in data 11/05/2010 n.2770 Tribunale di Brescia n.2770

a favore Galli Letizia Maria 31/07/1963 - Chiari -  
contro OMISSIS  
capitale € 44.000,00  
concorrenza € 73.431,67  
Chiari NCT - Fg.18 mapp.388/30 ecc.

**- iscrizione in data 08/09/2016 n.35224/6242**

atto in data 18/08/2016 n.2472/2216 Equitalia Servizi di Riscossione spa - sede Roma -  
ruolo e avviso di addebito esecutivo

a favore Equitalia Servizi di Riscossione spa - sede Roma -  
contro OMISSIS  
capitale € 62.069,85  
concorrenza € 124.139,70  
Chiari NCT - Fg.18 mapp.388/47

**- trascrizione in data 21/01/2019 n.2204/1439**

verbale di pignoramento immobili in data 17/01/2019 n.15052 Ufficiali Giudiziari di Brescia

a favore            Banca del Territorio Lombardo Credito Cooperativo soc. coop. - sede Brescia -  
contro             OMISSIS  
Chiari              NCT - Fg.18 mapp.388/47

Repertorizzazioni    al 02/07/2019

Il controllo effettuato in data 02/07/2019 riscontra quanto contenuto nella certificazione ventennale notarile allegata ai documenti della procedura; si precisa che il Notaio non ha però segnalato che il subalterno 47 del mappale 388 Foglio 18 deriva dal subalterno 30 del medesimo mappale.

Inoltre, il Piano di Governo del Territorio non evidenzia specifici vincoli sull'immobile che possano influire sul prezzo, fatte salve le prescrizioni contenute nel Piano del Centro Storico e nel Piano Paesistico della città di Chiari; la destinazione (direzionale), è compatibile con la zona e, tra le destinazioni consentite, è la più favorevole ai fini del valore dell'immobile.

### **SPESE CONDOMINIALI**

In data 24/08/2019 l'amministratore ha comunicato che: il debito residuo della società esecutata nei confronti del condominio per rate scadute non pagate ammonta ad € 534,84; non vi sono opere straordinarie già deliberate o in fase di realizzazione; nelle assemblee del 29/11/2018 e del 19/07/2019 si è deciso all'unanimità di non proseguire nelle vertenze in essere in quanto ritenute dispendiose e prive di una concreta possibilità di recupero del credito vantato.

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere al pagamento residuo delle spese condominiali per l'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e per l'anno precedente.

## **D.      Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa da titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto:

accerti se siano stati costruiti prima dell'1/9/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia e delle eventuali varianti, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 3263; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario a detta sanatoria.

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

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

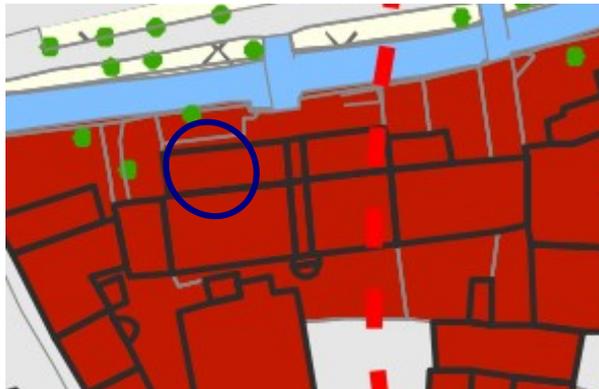
nel caso i immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richiesta per gli immobili urbani.

#### ESTRATTO DAL PGT VIGENTE DELLA CITTA' DI CHIARI -PIANO DEL CENTRO STORICO -



#### Ambiti del tessuto urbano consolidato



Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico e ambientale - art. 30

Il complesso condominiale è inserito, nel Piano del Centro Storico di Chiari nei “*Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico e ambientale*”. L'originario fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato completamente ristrutturato tra il 2003 e il 2006 con i seguenti provvedimenti edilizi:

- DIA prot. 82967/03: già con questa pratica edilizia l'immobile risulta conforme per quanto riguarda il distributivo interno, ma la destinazione risulta essere residenziale; manca la piccola scala esterna d'ingresso (che però insiste su BCNC – corte - comune ad altri immobili);
- DIA prot. 3132/04/D: la pratica viene dichiarata inammissibile dall'ufficio tecnico comunale (negli elaborati grafici manca però ancora la scala di ingresso su BCNC);
- DIA prot. 83170/D: ripresentazione della precedente DIA di variante; in questa pratica la modifica relativa all'unità oggetto di perizia riguarda la cantina (diversa distribuzione);
- DIA prot. 83620/D: le opere di questa pratica relative a nuove aperture non interessano l'unità oggetto di perizia; tuttavia viene raffigurata correttamente la scala di accesso su BCNC – corte - (sia sull'elaborato grafico di progetto che sul compartivo), che dunque si ritiene autorizzata:  
la pratica presenta una richiesta di integrazione Prot. 5428 del 24/02/06 rimasta inevasa.
- La richiesta di agibilità prot. 64/07 riguarda solo il Foglio 18 Particella 388 sub 44 (negozi); l'ufficio tecnico comunale formula una richiesta d'integrazione in data 08/08/07 che risulta inevasa.

#### Regolarità edilizia ed urbanistica:

L'immobile oggetto di perizia risulta conforme alle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Chiari; manca però l'abitabilità/agibilità dei locali e non è stato comunicato al Comune di Chiari il cambio di destinazione senza opere da residenziale a direzionale, effettuato solo mediante aggiornamento catastale.

Verificato però quanto eventualmente dovuto in base alle NTA del Piano delle Regole del PGT del Comune di Chiari, non risulta necessaria alcuna compensazione.

La verifica è stata espletata sulla base della documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità e completezza dei dati messi a disposizione del perito. Il valutatore non si assume responsabilità per eventuali errori derivanti da documentazione incompleta, o non aggiornata.

## **E. Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e , proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'unità immobiliari oggetto di perizia costituisce lotto unico.

## **F. Valore del bene e costi**

- 1) Determinare preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.591 bis n.ro 1, relativa a:
  - diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione della età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
  - eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
  - stato di conservazione dell'immobile;
  - oneri di qualsiasi tipo l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indicazioni di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato di luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del D.L. n 83/2015.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**”.

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: “... *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 inoltre definito come: “... *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”.*

#### ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni. La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

- 1) “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate con l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa Immobiliare;
- 2) “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

#### STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto. Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

#### INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore, desunto dalle fonti OMI dell’Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2018 riporta per uffici in Chiari, in stato conservativo “normale” un valore da 1.400,00 €/mq a 1.700,00 €/mq; in base alla localizzazione, al grado di vetustà, alle finiture dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di 1.400,00 €/mq.

- Il secondo valore, desunto dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per uffici in Chiari, in stato conservativo normale, un valore tra 1.135,00 €/mq e 1.419,00 €/mq; in base alla localizzazione, al grado di vetustà, alle finiture dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di 1.200,00 €/mq.

#### INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

Le indagini condotte mediante contatti con colleghi, operatori del mercato immobiliare, sulle rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché sui valori di stima, hanno consentito di individuare per beni con caratteristiche simili, un valore di mercato tra 1.200,00 €/mq e 1.400,00 €/mq; in base alla localizzazione, al grado di vetustà, alle finiture dell'immobile, allo stato di conservazione e manutenzione, alla situazione di fatto e di diritto, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di 1.200,00 €/mq.

#### RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati rientrano ampiamente nell'ambito della variabilità della stima (che normalmente risulta circa del 20%), per cui **si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di 1.200,00 €/mq**.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente consulenza.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda, ricavata dalle schede e dalle visure catastali, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dalle misurazioni effettuate in loco durante il sopralluogo. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge e delle aree di pertinenza comuni e la valutazione sotto esposta, per quanto relazionata alle misure, è da intendersi “a corpo”.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento – Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “Superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Superfici principali			Superfici di ornamento			Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%							
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	<b>Balconi e Lastrici solari</b>	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	<b>Terrazzi e Logge</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40	<b>Terrazzi di attici</b> (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40	<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
Soppalchi non abitabili	15%		<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%	<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%		<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%					<b>Posti auto scoperti</b>	20%	
<b>Tavane e Locali seminterrati abitabili</b> (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40						
<p><b>Precisazioni</b> Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggioranza della superficie utile netta pari al 10%.</p>			<p><b>Precisazioni</b> per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza</p>					

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto, nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, tutto ciò premesso, la sottoscritta è pervenuta alla valutazione dell'immobile, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

**CHIARI, Vicolo San Martino della Battaglia, 44  
NCT, Foglio 18, Particella 388, Sub. 47**

	MQ LORDI	Coef.	MQ COMMERCIALI	€/MQ	VALORE
Ufficio	69,575	1	69,575	1.200	€ 83.490,00
Cantina	12,65	0,2	2,53	1.200	€ 3.036,00
<b>TOTALE</b>			<b>72,105</b>		<b>€ 86.526,00</b>

**Valore di vendita in condizioni di libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile stimato arrotondato ad € 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00).**

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE**

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata come: “...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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. Nel caso di vendita forzata, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” riconducendo la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato. Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il

10%. Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato del 10% :

**LOTTO 1 – Ufficio con cantina**

**CHIARI, Vicolo San Martino della Battaglia, 44**

**NCT, Foglio 18, Particella 388, Sub. 47**

Valore in condizione di libero mercato a corpo, comprensivo anche della quota delle parti comuni condominiali: € 86.500,00.

**Valore in condizione di vendita forzata comprensivo anche della quota delle parti comuni condominiali: (circa -10%) = € 78.000,00 (settantottomila/00).**

Si precisa che l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere al pagamento residuo delle spese condominiali per l'anno in corso alla data dell'aggiudicazione e per l'anno precedente.

Chiari, 25/07/2019



Il Perito estimatore  
Arch. Letizia Boifava