

## TRIBUNALE DI BRESCIA

*Ufficio esecuzioni civili*

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1346/2017

Perizia C.T.U.

*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati*

- PARTE RICORRENTE (*Creditore*):  
OMISSIS
  
- CONTROPARTE (*Debitore*):  
● OMISSIS

*Esperto incaricato*

*Geom. Mauro Rodolfi*  
Via Giuseppe Mazzini n. 20  
25082 Botticino (BS)  
Telefono 348 9174789



## **1. PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI**

- 1.1. Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- 1.2. Descrizione dell'incarico;
- 1.3. Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- 1.4. Cronologia principali operazioni periziali;
- 1.5. Descrizione sommaria dei lotti
- 1.6. Descrizione dei criteri estimativi adottati;

## **2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

## **3. LOTTO 1 – COMUNE DI ACQUAFREDDA (BS)**

- 3.1. Introduzione;
- 3.2. Dati catastali;
- 3.3. Confini ;
- 3.4. Descrizione stato dei luoghi;
- 3.5. Computo superfici;
- 3.6. Identificazione dell' essere l' immobile libero o occupato;
- 3.7. Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- 3.8. Indicazione dell' esistenza di oneri condominiali;
- 3.9. Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- 3.10. Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- 3.11. Dati urbanistici;
- 3.12. Rilievo fotografico;
- 3.13. Criteri estimativi adottati e stima;
- 3.14. Stima sintetica dell' immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- 3.15. Stima sintetica dell' immobile per valori unitari attraverso i dati dell' Osservatorio dei beni immobiliari;
- 3.16. Stima analitica dell' immobile;

## **4. CONCLUSIONI**

- 4.1. Conclusioni del processo estimativo;
- 4.2. Riepilogo o descrizione finale;
- 4.3. Congedo esperto;



## 1. PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

### 1.1 PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del  
Tribunale di Brescia  
-Ufficio Esecuzioni Civili-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 1346/2017

SU ISTANZA DELLA OMISSIS NEI CONFRONTI DI OMISSIS.

### PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto geom. Mauro Rodolfi nato a Brescia (BS) il 08.12.1978 – Codice Fiscale: RDLMRA78T08B157M C., P. IVA. n.00399218882 iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia, al n. 5214, domiciliato in Botticino (BS), Via Giuseppe Mazzini n. 20

- mail [ma.rod5214@gmail.com](mailto:ma.rod5214@gmail.com) - PEC [mauro.rodolfi@geopec.it](mailto:mauro.rodolfi@geopec.it) - telefono: +393489174789

#### AVENDO RICEVUTO

in data 17.04.2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' esecuzione del Tribunale di Brescia dott.ssa Simonetta Bruno, relativamente all' istanza di cui all' oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili riportati in Comune di Acquafredda (BS), Via Tito Speri n° 24/26 censiti catastalmente come segue:

- { sezione N.C.T. foglio 6, particella 29
- { sezione N.C.T. foglio 6, particella 30

#### SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

**Esperto incaricato:** Geom. Mauro Rodolfi - Telefono 348 9174789

**Domiciliato in:**

- al momento del conferimento di incarico: Via Ticino n. 10 - 25081 Bedizzole (BS)

- da gennaio 2019: Via G. Mazzini n. 20 - 25082 Botticino (BS)



## 1.2 DESCRIZIONE DELL'INCARICO

Dopo la nomina a perito estimatore nell'esecuzione immobiliare emarginata, previa ammonizione, e dopo aver prestato il giuramento di rito, mi veniva conferito l'incarico di descrivere e stimare i beni indicati nel verbale di pignoramento.

Il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 bis disp. c.p.c. come modificato dal d. legge del 27.06.2015 n. 83, affida all'esperto il seguente incarico:

**l'esperto dovrà procedere con alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato del d. legge 27 giugno 2015 n. 83:**

Dalla relazione dovrà inoltre risultare come da ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati:

- A -

**Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c. consistente in:**

1. *Verifiche prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze,*
2. *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito 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.*

- B -

**L'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 le pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al 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 mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

**Identificazione pregressa dei beni**

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



**- C -**

**Lo stato di possesso del bene**

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto tramite iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione (acquisizione copie) 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 i provvedimento di assegnazione della causa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art 337 sexies c.c.

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

**- D -**

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

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista."

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, 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.

**- E -**

**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 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;



**- Geometra Mauro Rodolfi -**

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

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

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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

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

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

**- F -**

**Formazione dei lotti.**

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto."

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



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

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed in vendibilità separata tra autorimesse, post auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientrati negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

- G -

**Valore del bene e costi**

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

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.



### 1.3 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,  
ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;
- Documentazione notarile;
- Comunicazione data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori agli indirizzi verificati presso l'Ufficio cancelleria Tribunale di Brescia;
- Raccomandata inviata al **Omissis** per comunicazione data sopralluogo;

### 1.4 CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

11.01.2018: nomina esperto

13.02.2018: giuramento di rito- verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione;

### 1.5 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LOTTI

Al fine di una migliore organizzazione e lettura della presente relazione, il sottoscritto procede ad una veloce descrizione dei lotti così come poi saranno trattati approfonditamente nei punti successivi:

LOTTO 1: immobili di proprietà siti in comune di Acquafredda (BS)

Trattasi di n° 1 unità abitativa con annesso fabbricato di pertinenza e corte esclusiva. L'unità immobiliare ha il cancello di accesso in comune con altra proprietà (metà cancello insiste sul mappale 30 di proprietà e metà cancello insiste su altra proprietà).

### 1.6 DESCRIZIONE DEI CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- effettiva richiesta immobili in Comune di Acquafredda;
- effettive tendenze all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al Lotto 1, non per uso diretto o come fonte di investimento immobiliare.





Con l' utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali bilanciamenti del primo risultato, utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In questo modo si procede collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm .

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

## **2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, nello specifico:

- estratto di mappa del catasto terreni
- certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati
- certificazione notarile o certificato ipotecario ventennale

Sono stati acquisiti i seguenti titoli di acquisto:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/12/2016 Repertorio n.: 21062 Rogante: MILVIO MARIA BEATRICE Sede: SONDRIO  
Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 3739.1/2016)

Sono inoltre allegati alla presente relazione

- estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell' acquisto



### **3. LOTTO 1 – COMUNE DI ACQUAFREDDA (BS)**

#### **3.1 INTRODUZIONE**

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando all'esecutato data ed ora sopralluogo tramite raccomandata A/R. Atteso che l'esecutato non ha dato risposta, lo scrivente ha ritenuto opportuno chiedere la nomina del custode, che preso possesso del bene, metteva a disposizione le chiavi per potervi accedere, pertanto il sopralluogo all'immobile in oggetto è stato eseguito in autonomia dallo scrivente.

Nell'attesa di poter accedere ai locali dell'immobile ci si è recati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquafredda (BS) per inoltrare richiesta per ottenere certificati e documenti necessari per l'espletamento del proprio incarico, che puntualmente sono stati reperiti.

Eseguito il sopralluogo l'esperto ha constatato che l'immobile è inoccupato ed in stato di abbandono.

#### **3.2 DATI CATASTALI;**

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare e appartenenti all'unità negoziale n° 1 in oggetto risultano attualmente catastalmente censiti come segue, elencando contestualmente diritti e quote.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Map pale</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>
Proprietà {	ACQUAFREDDA (BS) VIA TITO SPERI, 24/26 Piano T-1-2	NCT/6	29	1	cat. A3
	ACQUAFREDDA (BS) VIA TITO SPERI, 24/26 Piano T-1-2	NCT/6	30		

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T218354 del 27.11.2018

NOTE CATASTALI ESPERTO: Le consistenze catastali coincidono sostanzialmente con le consistenze superficiali rilevate in loco.

#### **3.3 CONFINI;**

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluogo e dalla disamina della documentazione reperita, i confini delle unità immobiliari risultano essere i seguenti:

UNITÀ FOGLIO NCT/6, MAPPALE 29 SUBALTERNO 1 (ABITAZIONE) confina :

A **NORD**: mappali edificato in adiacenza adibiti a fabbricato, n° 26 di altra proprietà

A **SUD**: pubblica via, denominata Via Tito Spери

A **EST**: mappali adibiti a fabbricato con annessa corte di pertinenza, n° 31 di altra proprietà

A **OVEST**: mappali adibiti a fabbricato con annessa corte di pertinenza, n° 27 e 28 di altra proprietà

Per altri dettagli si rimanda agli allegati grafici.



3.4 DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI;

UNITÀ FOGLIO NCT/6, MAPPALE 29 SUBALTERNO 1 (ABITAZIONE)

L'immobile è costituito da una unità immobiliare indipendente e dalle sue pertinenza, quale pertinenza autorimessa al piano terra e loggiato al piano primo, corte esclusiva.

L'abitazione è edificata a due piani fuori terra, senza interrato, e sottotetto non abitabile, ma di altezze interne generose.

L'autorimessa, ricavata al piano terra di ex stalla, si trova sul retro dell'abitazione e l'accesso si ha dalla corte esclusiva. L'accesso carraio sulla via Tito Speri è in Comune, o meglio interessa sia la corte esclusiva dell'immobile oggetto di stima, sia la corte esclusiva dell'altra unità immobiliare confinante. Non sono state rilevate iscrizioni/trascrizioni su servitù, anche se il cancello di accesso in comune con altra proprietà (metà cancello insiste sul mappale 30 di proprietà e metà cancello insiste su altra proprietà).

Le porzioni oggetto di stima si trovano in un fabbricato edificato, così come si presenta, in anni non recenti, presumibilmente dopo il 1945, mantenuto negli anni attraverso interventi di ordinaria manutenzione e mai restaurato e ristrutturato, il fabbricato pertanto mantiene le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo.

E' evidente lo stato di abbandono in cui versa da almeno una decina di anni, che ha portato il fabbricato a degradarsi velocemente.

E' composto da piano terreno, primo piano in elevazione, piano sottotetto con copertura in falde. Al corpo principale di fabbrica si aggiunge un corpo accessorio quale pertinenza, composto da piano terreno ad uso autorimessa e primo piano in elevazione aperto per tutto il lato verso la corte a cui si può accedere solo con scala a pioli da installarsi alla bisogna.

In generale i fabbricati costituenti il lotto n° 1 hanno struttura portante verticale in pietra e orizzontale in laterocemento e legno, come in legno sono le scale di accesso ai piani superiori. Tetto in legno a falde e copertura in coppi, tranne che per il bagno al piano primo, edificato successivamente al corpo di fabbrica che è piano.

La facciata esterna è della porzione destinata ad abitazione è una facciata strutturale rivestita al piano terra e primo di intonaco civile tinteggiato. L'appartamento ha le finestre in legno con vetro singolo e persiane in legno.

Tutto l'appartamento internamente è rifinito ad intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni rivestiti di piastrelle di comune finitura non recente e della cucina rivestita in parte in linoleum. I pavimenti al piano terra e primo sono in marmette di graniglia, mentre al piano primo e piano sottotetto sono in assenti in legno. I soffitti risultano essere in laterocemento e legno, piani, rivestiti da perline in legno. Al piano sottotetto la soffitta è caratterizzata da una copertura a vista, con travetti di legno e tavelle in cotto.

L'unità immobiliare è munita di impianto di riscaldamento autonomo con elementi riscaldanti ad aria (ventilconvettori) e di impianto elettrico anche esterno alle murature.

Esternamente si trova il corpo accessorio, struttura portante in pietra, solaio in laterocemento, tetto in legno a due falde con copertura in coppi, che in una porzione risulta imbarcato ed in procinto di collassare. A protezione dell'ingresso nell'autorimessa vi è un serramento a più battenti con struttura metallica e parti in elementi traslucidi non motorizzato. Internamente le pareti sono intonacate e la tinteggiatura è ammalorata; i pavimenti sono in battuto di cemento.



L'ossatura in elevazione è in muratura portante con travi in c.a. collegati con i solai gettati in opera. La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita al piano terra e primo di intonaco civile lasciato al grezzo.

Non c'è scala di collegamento tra piano terra e piano primo, dove si trova un fienile adibito a deposito probabilmente. Per avvedervi era con tutta probabilità utilizzata una scala a pioli posizionabile alla bisogna.

I soffitti sono in architravi, travi e travetti di legno al sottotetto, mentre al piano terreno sono orizzontali intonacati e tinteggiati.

Sono evidenti segni di collasso della struttura, parte del piano terra è infatti puntellata con elementi da cantiere in ferro che sorreggono la soletta, mentre il tetto al piano primo è visibilmente imbarcato per circa metà della sua superficie.

La unità oggetto di stima è così distribuita:

**ABITAZIONE**

- al piano terra, a cui si accede attraverso la pubblica via o dalla corte interna si trova la cucina e il soggiorno divisi in due locali separati. Dalla cucina si ha accesso al sottoscala, dal soggiorno si accede al vano scala interno che porta al piano primo. L'altezza dei locali al piano terra è pari a ml. 2,82. A nord, esternamente, vi sono due portichetti di modesta entità ed accessibili solo dall'esterno, non vi è comunicazione con l'interno dell'unità immobiliare. Attraverso la scala interna si accede al piano primo dove troviamo due camere da letto e il bagno. L'altezza dei locali al piano primo è pari a ml. 2,76. sempre attraverso la scala interna si accede poi alla soffitta, costituita da un unico locale, caratterizzato da soffitto a vista a doppia pendenza con altezza minima pari a ml. 2,15 e altezza massima ml. 3,15.

**ACCESSORI/PERTINENZE**

- al piano terra, a cui si accede attraverso la corte interna si trova il locale destinato ad autorimessa collegato direttamente con un ampio ripostiglio. L'altezza dei locali al piano terra è pari a ml. 2,81. Attraverso la scala esterna mobile a pioli si accede al piano primo dove troviamo il fienile, costituito da un unico locale aperto verso sud, caratterizzato da copertura a vista a doppia pendenza con altezza minima pari a ml. 3,00 e altezza massima ml. 3,90.

**3.5 COMPUTO SUPERFICI;**

UNITÀ FOGLIO NCT/6, MAPPALE 29 SUBALTERNO 1 (ABITAZIONE E ACCESSORI)

**Comune:** Acquafredda (BS)  
**Frazione/indirizzo:** Via Tito Speri n° 24/26

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	107,80	100%	107,80
Logge, balconi, patii e porticati	16,38	35%	5,73
Sottotetto	50,04	50%	25,02
Accessori (mappale 30, piano terra e primo)	127,92	50%	63,96
Corte esclusiva	94,33	10%	9,43
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 211,94</b>



3.6 IDENTIFICAZIONE DELL' ESSERE L' IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO;

Gli immobili risultano al momento liberi da contratti di locazione e chiusi in quanto non in utilizzo dai proprietari.

L'assenza di contratti di locazione è stata verificata.

Trattasi di abitazione in evidente stato di abbandono.

3.7 IDENTITÀ DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETÀ;

L'intestatario degli immobili costituenti il lotto n° 1 risulta essere unico e così identificato:

**Omissis** – Proprietario per quota intera (1/1)

3.8 INDICAZIONE DELL' ESISTENZA DI ONERI CONDOMINIALI;

Non vi è esistenza di oneri condominiali.

3.9 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ TOPONOMASTICA DEI LUOGHI;

La proprietà è sita in Comune di Acquafredda (BS) è sita in zona centrale, a circa 300 metri dal Municipio.

I luoghi sono accessibili direttamente dalla pubblica via Tito Speri.



3.10 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In data 10.11.2018 previa richiesta effettuata tramite apposito portale telematico in uso presso il Comune di Acquafredda per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione dei titoli edilizi relativi agli immobili appartenenti al lotto n° 1 con richiesta protocollo n° 3475 del 10.11.2018.

La richiesta è stata evasa e in data 10.12.2018 il sottoscritto tecnico ha potuto visionare e ricevere copia dei titoli edilizi riguardanti l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti sono presenti:



- pratica edilizia n° 14 del 1969, intestata a **Omissis** e avente come oggetto “costruzione bagno” in ampliamento all’esistente
- pratica edilizia n° 70 del 1985, intestata a **Omissis** e avente come oggetto “ampliamento dell’apertura di un locale da stalletta a garage”

Non è stato possibile reperire l’atto inerente la costruzione del fabbricato.

Sicuramente è stato edificato in data antecedente l'1.9.1967.

Per quanto visionato, il fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico in quanto l’attuale distribuzione coincide con quella dichiarata agli atti.

### 3.11 DATI URBANISTICI;

Gli immobili oggetto dell’ esecuzione immobiliare n. 1346/2017 sono siti in via Tito Speri n° 24/26, censiti al mappale 29 e 30 del foglio NCT/6 del Comune di Acquafredda e sono individuati nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acquafredda (BS) come segue:

#### **PIANO DELLE REGOLE**

- Azionamento: Ambiti di antica formazione (100,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 27
- Centro storico: Perimetro centro storico (100,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 48
- Sensibilità paesaggistica: alta (100,0%)
- Tessuto urbano consolidato: Tessuto urbano consolidato (100,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 14 - Art. 21

#### **VINCOLI**

Allevamenti area di rispetto:

- Bovini - Riproduzione linea vacca - vitello (100,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 22.2 - Art. 35
- Suini - Ingrassio - svezamento (100,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 22.2 - Art. 35

Disciplina interventi nel centro storico: Ristrutturazione (RI) (82,0%) → PDR - Norme tecniche di attuazione - Art. 9 - Art. 10

#### **COMPONENTE GEOLOGICA**

Fattibilità geologica: Classe 3B - Fattibilità con consistenti limitazioni - Aree con caratteristiche geotecniche mediocri per profondità 0-3 metri (100,0%)

Si dichiara inoltre che la destinazione d’uso attuale rientra in quelle previste e permesse dallo strumento urbanistico vigente.

### 3.12 RILIEVO FOTOGRAFICO;

Il rilievo fotografico è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico.

Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell’ esperto.

Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L’ESTERNO: Inquadramento dell’ immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile, documentando altresì la corte esclusiva di pertinenza all’abitazione e i fabbricati accessori.
- PER L’ INTERNO: individuazione dei diversi locali di abitazione e corpo accessorio.



3.13 STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE ATTRAVERSO LE VALUTAZIONI ELABORATE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DI ZONA;

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Acquafredda (BS).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell' immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Acquafredda (BS) con l' individuazione dell' ubicazione delle proprietà costituenti l'unità negoziale n° 1;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle quattro agenzie è stata effettuata una media aritmetica. Tutte le agenzie hanno espresso perplessità dovute alla situazione mercato immobiliare a Acquafredda in merito ad immobili di questo tipo.

L'indagine è stata condotta contattando n° 4 agenzie immobiliari, selezionate attraverso immobili da loro proposti in vendita in zona limitrofa alla posizione di quanto da stimare.

Il giudizio è stato pressoché univoco, attribuendo ad abitazioni di caratteristiche simili a quella da stimare dallo scrivente un valore minimo di € 350,00 al metro quadro e un valore massimo di € 450,00 al metro quadro di superficie commerciale.

3.14 STIMA SINTETICA DELL' IMMOBILE PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL' OSSERVATORIO DEI BENI IMMOBILIARI;

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** ACQUAFREDDA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		minimo	massimo
Abitazioni civili	Normale	850	1050
Autorimesse	Normale	450	560

Considerando i dati dell'Osservatorio qui sopra riportati, lo scrivente ritiene di sottolineare alcuni aspetti:

- la casa non è mai stata ristrutturata, ma solo manutenzionata ma non in epoca recente;
- il mercato immobiliare di Acquafredda è un mercato in continuo calo in quanto non risultano appetibili gli immobili, spesso da ristrutturare con alti costi
- la casa e gli accessori hanno bisogno di lavori di ristrutturazione ingenti, sia strutturali che interni. Non risultano infatti agibili in queste condizioni



Per quanto riguarda l'abitazione, lo scrivente ritiene necessario anche adeguare le superfici in base ad alcuni coefficienti di differenziazione per meglio determinare il più probabile valore di mercato:

**Comune:** Acquafredda (BS)  
**Frazione:** Tito Speri n° 24/26  
**Dati catastali:** foglio NCT/6, particella 29 subalterno 1

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA – Abitazione plurifamiliare	1,00
FINITURE - Economiche	0,90
VETUSTÁ - Etá piú di 40 anni	0,80
MANUTENZIONE - Scadente	0,95
RISCALDAMENTO - Autonomo	1,05
SERVIZI IGIENICI - Singolo	0,95
FINISTRATURE – Vetro singolo	0,98
ESPOSIZIONE - Strada pubblica – cortile interno	0,90
CONDIZIONATORE - Assente	1,00
INFISSI ESTERNI - Scuri	1,03
SPAZI COMUNI - Assenti	1,00
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,96</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	107,80	100%	107,80
Logge, balconi, patii e porticati	16,38	35%	5,73
Sottotetto	50,04	50%	25,02
Pertinenze (mappale 30, piano terra e primo)	127,92	50%	63,96
Corte esclusiva	94,33	10%	9,43
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>mq 211,94</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (2° semestre 2018)	€ 850,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2018)	€ 1.050,00
<b>Valore medio di mercato unitario al mq</b>	<b>€ 950,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 400,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore medio di mercato OMI:** € 193.289,28 = € 950,00 x 0,96 x mq 211,94

**Valore stimato:** € 81.384,96 = € 400,00 x 0,96 x mq 211,94

**Valore stimato arrotondato:** € 80.000,00

<b>VALORE STIMATO € 80.000,00</b> <b>(euro quarantasettemilaottocento/00)</b>
--

### 3.15 CONCLUSIONI

Riepilogando quindi i risultati dei criteri estimativi adottati, che presentano valori numerici tra di loro discordanti, si ha:

- Valore totale LOTTO n° 1 risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 193.289,28





- Valore totale LOTTO n° 1 risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dopo aver visionata l'immobile, approfondito la conoscenza del mercato immobiliare attraverso le Agenzie Immobiliari del luogo e apportate le opportune correzioni date da caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili: 80.000,00 €

Il sottoscritto ritiene che a detto valor capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili costituenti il LOTTO n° 1 oggetto di esecuzione in:

**€ 80.000,00**

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

## **4. CONCLUSIONI**

### 4.1 CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui ampiamente discusse, si può riassumere quanto segue:

lotto n° 1 – Comune di Acquafredda → **€ 80.000,00**

A detti valori capitali non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni esecutati e, dunque, gli importi sopra descritti sono da considerarsi conclusivamente il valore degli immobili costituenti i lotti oggetto di esecuzione.

### 4.2 RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI;

A parere dello scrivente, vista la consistenza del lotto n° 1, non è possibile la formazione di più lotti e la conseguente vendita separata delle unità di cui al mappale n° 29 e n° 30, in quanto essi sarebbero penalizzati dalle numerose servitù necessarie per il corretto e completo godimento degli immobili.

### 4.3 CONGEDO ESPERTO;

Certo di aver svolto un servizio gradito, sono a ringraziare per l'incarico affidato.

