

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Es. Imm. N° 229/2018

promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

PREMESSA

Con Ordinanza di Nomina del 22/05/2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno, nominava il sottoscritto Ing. Carbone Mauro, residente in S. Zeno Naviglio (Bs), Via Vivaldi n. 27, con studio professionale in Brescia, Via San Giovanni Bosco n. 15/b, Consulente Esperto per la stima dei beni pignorati, ponendogli il seguente quesito:

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- A1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;**
- A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore;**
- A3) Acquisisca visura camerale storica, o estratto di matrimonio, ove necessario.**

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

- B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati;**
- B2) Identificazione pregressa dei beni - Difformità.**

C) Stato di possesso

- C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato;**
- C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione;**
- C3) Determini il valore locativo del bene.**

D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- D1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura;**
- D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;**
- D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.**

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) Accerti la conformità o meno della costruzione;

E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile;

E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione;

E4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica;

E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

F) Formazione dei lotti

F1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;

F2) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota se essi siano divisibili in natura;

F3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili di diversa natura, individui e distingua i rispettivi valori;

F4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari.

G) Valore del bene e costi

Determini il valore commerciale degli immobili.

Prestato giuramento secondo la formula di rito, nell'udienza del 4 Luglio 2018, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simonetta Bruno, assistito dal funzionario giudiziario Dr.ssa Annalisa Ciciriello, conferiva al sottoscritto Ing. Carbone Mauro, il formale incarico di stima.

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

A1) Verificati la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

La documentazione consultata presso il Tribunale di Brescia risulta completa ai sensi dell'art. 567 cpc.

A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore

A2.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Atto di compravendita Notaio Aldo Garioni del 04/10/2006, Repertorio n. 46533, Raccolta n. 19546, Registrato a Brescia 2 il 09/10/2006 al n. 9822, serie 1T (ALLEGATO n. 1).

A2.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Atto di compravendita Notaio Alfonso Cuoco del 17/09/2012, Repertorio n.16660, Raccolta n. 8466, trascritto a Brescia il 04/10/2012 al Reg. Gen. n. 34365, Reg. Part. n. 23314 (**ALLEGATO n. 2**).

A2.3) UNITA' AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Atto di compravendita Notaio Alfonso Cuoco del 17/09/2012, Repertorio n.16660, Raccolta n. 8466, trascritto a Brescia il 04/10/2012 al Reg. Gen. n. 34365, Reg. Part. n. 23314 (**ALLEGATO n. 2**).

A3) Acquisisca visura camerale storica o estratto matrimonio ove necessario

L'intestatario dei beni non è persona giuridica.

B. Identificazione e descrizione dei beni

B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni pignorati

L'esecuzione immobiliare in oggetto si riferisce a una unità immobiliare sita nel Comune di Torbole Casaglia (BS), in Via OMISSIS snc, e due unità immobiliari site nel Comune di Travagliato (BS), in Via Privata OMISSIS n. 7.

B1.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

L'unità in esecuzione immobiliare si riferisce ad un posto auto scoperto, accessibile direttamente dalla strada comunale Via OMISSIS e fa parte di un complesso condominiale denominato "Condominio OMISSIS".

Il posto auto scoperto è ubicato a sud del complesso condominiale, entro uno ampio spiazzo scoperto asfaltato costituito da 5 posti auto, in angolo ovest, delimitato da muretti di confine con recinzioni metalliche e a terra con strisce di vernice gialla sbiadita; è presente sulla recinzione a nord del posto auto il cartello "Proprietà Privata – Divieto di sosta".

L'unità posto auto scoperto in esecuzione immobiliare, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torbole Casaglia (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 18, Particella 218, Subalterno 72, Via OMISSIS snc, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13,00 m², Superficie Catastale totale 13 m², Rendita Catastale € 22,83.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 3**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 4**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 5**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 6**).

In base ai rilievi metrici effettuati in sito, il posto auto presenta una superficie in pianta pari a circa m² **13**.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 13**)

B1.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

L'unità abitativa in esecuzione immobiliare, unitamente all'autorimessa di pertinenza di cui al successivo p.to B1.3, è inserita in un complesso residenziale denominato "Condominio OMISSIS", composto da 20 unità immobiliari disposte su due piani fuori terra e uno interrato.

Al piano rialzato e al primo piano sono ubicate le diverse unità abitative mentre al piano interrato sono ubicate le autorimesse pertinenziali e le cantine.

L'unità abitativa in esecuzione immobiliare, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Travagliato (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 15, Particella 468, Subalterno 9, Via Privata OMISSIS n. 7, Piano T-S1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 85 m², Rendita Catastale € 418,33.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 7**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 8**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 9**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 10**).

All'unità abitativa in questione si accede da un cancello pedonale posto su Via Privata OMISSIS in comune con l'appartamento soprastante di altra proprietà, si percorre un lungo vialetto che porta al vano scala d'ingresso al fabbricato; la scala quindi collega l'appartamento in esecuzione al piano rialzato, l'appartamento di altra proprietà al piano primo, le due autorimesse di pertinenza e le due cantine al piano interrato.

All'unità abitativa in esecuzione risulta collocato al piano rialzato in lato nord-est del complesso condominiale ed è composto da un ingresso-soggiorno-cucina, un bagno, una camera matrimoniale, una cameretta, un disimpegno e un ampio giardino ad uso esclusivo, con accesso diretto dal soggiorno-cucina tramite un ampio terrazzamento all'aperto, completamente piastrellato e parzialmente coperto dal balcone soprastante; attraverso la scala comune condominiale si accede alla cantina di pertinenza dell'appartamento.

L'unità abitativa in esecuzione presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimento in piastrelle di gres porcellanato, dimensioni cm 34x34, posate in diagonale;
- pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica, dimensioni cm 20x20;
- serramenti esterni in legno con doppio vetro termoisolante;
- persiane in legno;
- porte interne in legno tamburato;
- porta d'ingresso blindata;
- bagno completo di wc, lavabo, bidet, vasca;
- soffitti intonacati al civile tinteggiati, con cornici perimetrali in gesso;

- pareti intonacate al civile tinteggiate;
- impianto elettrico sotto traccia, con quadretto elettrico generale d'appartamento;
- impianto tv satellitare, con impianto centralizzato;
- impianto di video-citofono;
- impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in alluminio verniciato;
- caldaia esterna, incassata a muro, alimentata a gas metano per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento;
- impianto di raffrescamento nel soggiorno-cucina, con unità esterna installata sul terrazzamento nel giardino.

L'appartamento presenta una superficie lorda di pavimento in pianta pari a circa m² **74**, con un'altezza netta interna dei locali pari a m **2,70**.

La superficie complessiva in pianta del giardino ad uso esclusivo risulta pari a circa m² **125**.

La cantina è ricavata nel sottoscala del condominio, presenta una superficie lorda in pianta pari a circa m² **9** e le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimento in piastrelle;
- pareti in c.a. e soffitto tinteggiate.

La **Superficie Commerciale** dell'appartamento risulta pari a m² **90,00**, come si evince dalla tabella sotto riportata.

B1.2 SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO				
Piano	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Indice mercantile	Superficie Commerciale (m ²)
RIALZATO	Abitazione	74,00	1,00	74,00
RIALZATO	Giardino	125,00	0,10	12,50
INTERRATO	Cantina	9,00	0,35	3,15
			TOTALE	90,00

La determinazione delle sopracitate superfici sono state desunte dagli elaborati grafici reperiti posti agli atti e dalle misurazioni di verifica effettuate in loco in tutti i locali dell'appartamento.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 14**).

B1.3) UNITA' AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

L'autorimessa in esecuzione immobiliare, di pertinenza all'abitazione (p.to B1.2), è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Travagliato (BS), Sezione Urbana NCT, Foglio 15, Particella 468, Subalterno 31, Via Privata OMISSIS n. 7, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 26,00 m², Rendita Catastale € 80,57.

Si allegano:

- estratto mappa (**ALLEGATO n. 7**);
- allegato di subalternazione (**ALLEGATO n. 8**);
- planimetria catastale (**ALLEGATO n. 11**);
- visura storica catastale (**ALLEGATO n. 12**).

L'autorimessa risulta collocata al piano interrato, sottostante all'appartamento in esecuzione (p.to B1.2), in lato nord-est del fabbricato condominiale, con accesso carraio da un ampio cortile all'aperto, posto sul retro del fabbricato, comune a tutte le autorimesse del condominio, al quale si accede direttamente da Via Privata OMISSIS attraverso uno scivolo carraio che risulta in parte passante sotto il fabbricato condominiale.

L'accesso interno all'autorimessa dalla scala condominiale avviene attraverso un piccolo locale lavanderia ricavato "in testa" nell'autorimessa stessa, nel quale si accede anche direttamente alla cantina adiacente.

L'autorimessa in esecuzione immobiliare, risulta idonea per il parcheggio di una autovettura, presenta una superficie lorda in pianta pari a circa m² **20** con altezza interna del locale pari a m 2,40 e le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimento in battuto di cemento liscio;
- pareti in prismi di cemento a vista tinteggiate;
- soffitto in tegoli di c.a.p. tinteggiato;
- basculante motorizzata metallica.

Il locale lavanderia, ricavato nell'autorimessa, presenta una superficie lorda in pianta pari a circa m² **9** con altezza interna del locale pari a m 2,40 e le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pareti in prismi di cemento a vista tinteggiate;
- soffitto in tegoli di c.a.p. tinteggiato;
- presenza di doccia, wc, vasca per lavare i panni, lavatrice.

Si ribadisce che l'autorimessa in questione è di pertinenza all'unità abitativa di cui al precedente p.to B1.2 e che oggi risulta avere una superficie in pianta ridotta dalla presenza del locale lavanderia realizzato, presumibilmente in tempi successivi alla data di ultimazione dell'edificio condominiale, "in testa" all'autorimessa stessa, la quale presentava una superficie lorda in pianta originaria pari a circa m² **29**.

Si allega documentazione fotografica (**ALLEGATO n. 14**).

B2) Identificazione pregressa dei beni – Difformità

B2.1) UNITA' POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Dal sopralluogo effettuato in sito all'unità posto auto e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, non presenta difformità sostanziali.

B2.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Dal sopralluogo effettuato all'unità abitativa e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, non presenta difformità sostanziali.

B2.3) UNITA' AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Dal sopralluogo effettuato all'unità immobiliare e dalla comparazione con la relativa planimetria catastale e gli elaborati grafici inerenti le Autorizzazioni Edilizie depositate agli atti, risulta la seguente difformità:

- diversa disposizione dell'autorimessa, con riduzione della sua originaria superficie di parcheggio per la realizzazione di un locale lavanderia "in testa" all'autorimessa stessa e quindi con parziale cambio di destinazione d'uso.

c. Stato di possesso

C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato

C1.1) UNITA' POSTO AUTO FG.18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Il posto auto, di cui al punto B1.1) della presente perizia, risulta attualmente in ditta a:

OMISSIS nata a Travagliato (BS) il OMISSIS

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/1** di proprietà in regime di separazione dei beni.

- Il posto auto risulta attualmente **libero**.

C1.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

L'unità abitativa, di cui al punto B1.2) della presente perizia, risulta attualmente in ditta a:

OMISSIS nata a Travagliato (BS) il OMISSIS

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni;

e

OMISSIS nato a Milano (MI) il OMISSIS

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni.

- L'appartamento risulta attualmente **occupato dai proprietari**.

C1.3) UNITA' AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

L'autorimessa, di cui al punto B1.3) della presente perizia, risulta attualmente in ditta a:

OMISSIS nata a Travagliato (BS) il OMISSIS

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni;

e

OMISSIS nato a Milano (MI) il OMISSIS

Codice Fiscale: **OMISSIS**

per la quota di **1/2** di proprietà in regime di separazione dei beni.

- L'autorimessa risulta attualmente **occupata dai proprietari**.

C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione stipulati per nessuno dei beni in esecuzione immobiliare.

C3) Determini il valore locativo del bene

Per la determinazione dei valori di locazione dei beni in esecuzione immobiliare si è fatto riferimento ai valori di Locazione della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate – Anno 2018, 1° Semestre, espressi in €/mq x mese, riferiti alle superfici lorde degli immobili, in condizioni di locazione libera fra le parti, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della Legge 431/98, assumendo anche informazioni presso operatori del settore immobiliare.

C3.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

(ALLEGATO n. 17) Valore locativo unitario = 1,30 €/m² x mese

Superficie lorda (vedere p.to B1.1) = 13 m²

VALORE LOCATIVO = 16,90 €/mese arrotondato a circa **20,00 €/mese**

C3.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

C3.3) UNITA' AUTORIMESSA FG.15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Vista la pertinenza dell'autorimessa all'abitazione, il valore locativo è stato valutato considerando la locazione di entrambi i beni.

(ALLEGATO n. 18) Valore locativo unitario = 4,30 €/m² x mese

Superficie lorda totale (vedere p.ti B1.2 e B1.3) = 119 m²

VALORE LOCATIVO = 511,70 €/mese arrotondato a circa **520,00 €/mese**

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

D1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura

D1.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Il posto auto in esecuzione immobiliare risulta facente parte di un complesso condominiale inserito in una zona urbanistica denominata “**B1 – Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente**” del P.G.T. vigente del Comune di Torbole Casaglia (BS) ed è classificata “**Area B1.III – Residenziale a densità media**”, per la quale valgono tutte le prescrizioni urbanistiche previste dalle relative Norme Tecniche d'Attuazione (**Art. 26 NTA**) del Piano delle Regole vigente (**ALLEGATO n. 19**).

D1.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

D1.3) AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

L'edificio condominiale nel quale sono presenti l'appartamento e l'autorimessa in esecuzione immobiliare, risulta inserito in una zona urbanistica denominata “**Ambito B2 – Residenziale di completamento estensivo**” (**Art. 31 NTA**) del P.G.T. vigente del Comune di Travagliato (BS), per la quale valgono tutte le prescrizioni urbanistiche previste dalle relative Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole vigente (**ALLEGATO n. 20**).

L'autorimessa ha un vincolo di pertinenzialità con l'appartamento e non può essere venduta separata dall'appartamento.

D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

D2.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Si rimanda alle prescrizioni del Regolamento Condominiale forniti dall'Amministratore Condominiale attualmente in carica (**ALLEGATO n. 15**), ed in particolare al Cap. 4.01 e Cap. 4.02, riguardanti rispettivamente la cessione o affitto dei posti auto esterni, e il loro utilizzo.

L'Amministratore non segnala la sussistenza di vincoli condominiali posti in essere sui beni.

D2.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

D2.3) AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Si rimanda alle prescrizioni del Regolamento Condominiale forniti dall'Amministratore Condominiale attualmente in carica (**ALLEGATO n. 16**), ed in particolare al Capitolo 04 – Patti Speciali, riguardante la cessione box, cantine, posti auto interrati ed esterni; l'Amministratore non segnala la sussistenza di vincoli condominiali posti in essere sui beni.

D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute

D3.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Dalle indicazioni fornitemi dall'Amministratore Condominiale attualmente in carica risultano ad oggi scadute rate non versate pari a € **382,36**.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa **35,00 €/anno**.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

D3.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

D3.3) AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Dalle indicazioni fornitemi dall'Amministratore Condominiale attualmente in carica risultano in regola tutti i pagamenti delle spese condominiali relative alla gestione 01/01/18 – 31/12/2018.

Le spese condominiali ordinarie ammontano a circa **350,00 €/anno**.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) Accerti la conformità o meno della costruzione

E1.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

L'unità in esecuzione immobiliare, relativa al punto B1.1) della presente perizia, è stata realizzata in relazione alla seguente documentazione edilizia depositata agli atti:

- **Permesso di Costruire N. 17/2004 del 10/03/2004, Prot. N. 0003131**, relativo alla realizzazione di complesso residenziale di n. 26 appartamenti (Lotto A), intestato a "EMMEBI srl", via Aldo Moro N. 10 – Brescia – C.F. 03596150171, in qualità di Proprietaria;
- **Permesso di Costruire N. 45/2005 del 23/03/2005, Prot. N. 0002740**, relativo alla Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 17/2004, intestato a "EMMEBI srl", via Aldo Moro N. 10 – Brescia – C.F. 03596150171, in qualità di Proprietaria;
- **D.I.A. - Denuncia di Inizio Attività del 24/12/2005 Prot. 0011907**, relativa alla Variante in corso d'opera al P.d.C. n.17/2004, a firma dei progettisti Arch. Cesare Angelini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 356 e il Geom. Salomoni Angelo, iscritto del Collegio dei Geometri di Brescia al n. 4977;
- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Abitabilità** del 04/04/2005, Prot. n. 0003022, relativo al P.d.C. n. 17/2004 e P.d.C. n. 45/2005, a firma "EMMEBI srl", via Aldo Moro N. 10 – Brescia – C.F. 03596150171, in qualità di Proprietaria;

- **Dichiarazione di fine lavori e richiesta di Abitabilità** del 23/03/2006, Prot. n. 0002983, relativo al P.d.C. n. 17/2004, P.d.C. n. 45/2005 e D.I.A. n. 11907 del 24/12/2005, a firma “EMMEBI srl”, via Aldo Moro N. 10 – Brescia – C.F. 03596150171, in qualità di Proprietaria, nella quale si dichiarava **l’ultimazione di tutti i lavori in data 22/03/2006**.

E1.2) UNITA’ ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

E1.3) UNITA’AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Le due unità in esecuzione immobiliare, relative ai punti B1.2) e B1.3) della presente perizia, sono state realizzate in relazione alla seguente documentazione edilizia depositata agli atti:

- **Permesso di Costruire n° 3902/2004 del 12/10/2004**, P.E. n° 158/2004, Prot. n° 16368, per “Nuova costruzione palazzina residenziale con 20 unità immobiliari”, rilasciato a “IMMOBILIARE MONTE s.r.l.- C.F. 03398200174” e “TRINUM s.r.l. – C.F. 02448260980”, entrambe con sede in Brescia, in qualità di proprietario;
- **Dichiarazione di Inizio Lavori del 04/03/2005, Prot. n. 4014, relativa al Permesso di Costruire n° 3902/2004**, presentata da “IMMOBILIARE MONTE s.r.l.- C.F. 03398200174” e “TRINUM s.r.l. – C.F. 02448260980”, entrambe con sede in Brescia, in qualità di proprietario;
- **Permesso di Costruire n. 3983/2006 del 03/04/2006**, P.E. n° 25/2006, Prot. n° 5292, per “Variante in corso d’opera al Permesso di Costruire n. 3902/2006”, rilasciato a “IMMOBILIARE MONTE s.r.l.- C.F. 03398200174” e “TRINUM s.r.l. – C.F. 02448260980”, entrambe con sede in Brescia, in qualità di proprietario;
- **Dichiarazione ultimazione lavori del 29/05/2006, Prot. n. 8322**, relativa ai Permessi di Costruire n. 3902/2004 e n. 3983/2006, presentata da “IMMOBILIARE MONTE s.r.l.- C.F. 03398200174” e “TRINUM s.r.l. – C.F. 02448260980”, entrambe con sede in Brescia, in qualità di proprietario, nella quale si dichiarava **l’ultimazione di tutti i lavori in data 26/05/2006**;
- **Richiesta CERTIFICATO DI ABITABILITA’ in data 03/07/2006, Prot. 010422**, a firma del Direttore di Lavori Ing. Mario Greggio, iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1981;
- **Dichiarazione di formazione agibilità mediante silenzio assenso**, rilasciata dal Comune di Travagliato in data 25/11/2009, Prot. 19839.

Dal sopralluogo effettuato, per l’autorimessa di Travagliato, sono emerse le difformità già evidenziate al p.to B2.3) della presente perizia.

E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile

Le difformità edilizie evidenziate al p.to B2.3) della presente perizia sono sanabili, in quanto trattasi di modifiche interne, non in contrasto con le normative urbanistiche ed edilizie vigenti.

E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione

E3.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Non necessitano costi per sanatorie o demolizioni.

E3.2) UNITA' ABITATIVA FG. 15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Non necessitano costi per sanatorie o demolizioni.

E3.3) UNITA' AUTORIMESSA FG. 15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Il costo necessario per la Sanatoria delle difformità edilizie riscontrate al p.to B2.3) è stimato in un importo complessivo pari a circa **€2.016,00**, così suddiviso:

- prestazioni professionali per la redazione della pratica di opere interne in sanatoria, da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (BS), compresi i diritti di Segreteria e oneri vari, circa € 1.000,00, iva compresa;
- sanzione non inferiore a € 516,00;
- prestazioni professionali per la redazione della pratica di variazione catastale presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Brescia, circa € 500,00, iva e oneri compresi.

E4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica

I beni in esecuzione immobiliare non sono terreni.

E5) Si faccia espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Si rimanda ai precedenti p.ti E1.1), E1.2) e E1.3) della presente perizia.

F. Formazione dei lotti

F1) E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti:

**LOTTO 1. – POSTO AUTO IN TORBOLE CASAGLIA
(FG. 18, PART. 218, SUB. 72)**

**LOTTO 2. – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA IN TRAVAGLIATO
(FG.15, PART. 468, SUB. 9 e SUB. 31)**

F2) L'appartamento e l'autorimessa in Travagliato, pignorati in pro-quota, non sono divisibili in natura.

F3) I valori dei lotti sono riportati al successivo p.to G della presente perizia e sono distinti per ciascun immobile costituenti il lotto.

F4) L'autorimessa di Travagliato ha un vincolo di pertinenzialità con l'appartamento e non può essere venduta separata dall'appartamento.

g. Valore del bene e costi

G.1) POSTO AUTO FG. 18, PART. 218, SUB. 72 – COMUNE DI TORBOLE CASAGLIA

Per la determinazione del Valore di Mercato del posto auto in esecuzione immobiliare, di cui al punto B1.1) della presente perizia, si è adottato il **metodo di stima sintetica** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento al Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, edito ProBrixia, della Camera di Commercio di Brescia n° 1/2018 e verificando i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate – Anno 2018, 1° Semestre (**ALLEGATO n. 17**).

- Considerato il grado di vetustà dell'unità immobiliare, ultimata nel 2006;
- vista la collocazione del posto auto in un complesso condominiale, posto in una zona residenziale di recente formazione, a breve distanza dal centro del Comune di Torbole Casaglia (BS);
- viste le caratteristiche costruttive dell'immobile riportate al p.to B1.1) della presente perizia;
- visto il buon grado di conservazione e di manutenzione dell'immobile;
- considerando che il posto auto è completamente scoperto;
- considerati i vincoli e gli oneri evidenziati al p.to D) della presente perizia;
- consultati i valori unitari di mercato Residenziale nel Comune di Torbole Casaglia (BS), elencati nel Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia n° 1/2018, ed in particolare i valori per costruzioni RECENTI (**ALLEGATO n. 21**) di 12 anni fa, considerando per il posto auto scoperto una valutazione pari a circa il 25% della SLP residenziale;

si è considerato il **valore venale unitario di base** da assegnare alla superficie del posto auto scoperto pari a €/m² **335,00**.

Vista la superficie del posto auto scoperto (**m² 13**), così come è stata identificata al p.to B1.1) della presente perizia, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **€ 4.355,00**.

Da tale valore deve essere decurtato il costi gravante di cui al p.to D3.1) della presente perizia, per un ammontare di **€ 382,36**.

Pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile **Valore di Mercato** del bene in esecuzione immobiliare, considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

- **POSTO AUTO IN TORBOLE CASAGLIA**
(FG. 18, PART. 218, SUB. 72) = **€ 3.973,00**

G.2) APPARTAMENTO FG.15, PART. 468, SUB. 9 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'abitazione in esecuzione immobiliare, di cui al punto B1.2) della presente perizia, si è adottato il **metodo di stima sintetica** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento al Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, edito ProBrixia, della Camera di Commercio di Brescia n° 1/2018 e verificando i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate – Anno 2018, 1° Semestre (**ALLEGATO n. 18**).

- Considerato il grado di vetustà dell'immobile, ultimato nel 2006;
- vista la collocazione dell'appartamento in un complesso condominiale posto a breve distanza dal centro del Comune di Travagliato (BS);
- viste le caratteristiche dell'immobile riportate al p.to B1.2) della presente perizia;
- visto il buon grado di conservazione e di manutenzione dell'immobile;
- considerati i vincoli e gli oneri evidenziati al p.to D) della presente perizia;
- consultati i valori unitari di mercato Residenziale nel Comune di Travagliato (BS), elencati nel Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia n° 1/2018, ed in particolare i valori per costruzioni RECENTI (**ALLEGATO n. 22**) di 12 anni fa;

si è considerato il **valore venale unitario di base** da assegnare alla superficie commerciale dell'abitazione pari a €/m² **1.370,00**

Vista la Superficie Commerciale dell'abitazione (m² **90**), così come è stata determinata al p.to B1.2) della presente perizia, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **€123.300,00**.

Considerando che l'appartamento risulta in quota ad ½ di **proprietà dell'esecutato**, il più probabile **Valore di Mercato** dell'appartamento in esecuzione immobiliare, considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

- **APPARTAMENTO IN TRAVAGLIATO (in quota di proprietà 1/2)**
(FG. 15, PART. 468, SUB. 9) = **€ 61.650,00**

G.3) AUTORIMESSA FG.15, PART. 468, SUB. 31 – COMUNE DI TRAVAGLIATO

Per la determinazione del Valore di Mercato dell'autorimessa in esecuzione immobiliare, di cui al punto B1.3) della presente perizia, si è adottato il **metodo di stima sintetica** o di **giudizio sintetico**, facendo riferimento al Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia, edito ProBrixia, della Camera di Commercio di Brescia n° 1/2018 e verificando i valori di mercato della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Agenzia delle Entrate – Anno 2018, 1° Semestre (**ALLEGATO n. 18**).

- Considerato il grado di vetustà dell'immobile, ultimato nel 2006;
- vista la collocazione dell'autorimessa in un complesso condominiale posto a breve distanza dal centro del Comune di Travagliato (BS);
- viste le caratteristiche dell'immobile riportate al p.to B1.3) della presente perizia;
- visto il buon grado di conservazione e di manutenzione dell'immobile;
- considerati i vincoli e gli oneri evidenziati al p.to D) della presente perizia;

- consultati i valori unitari di mercato Residenziale nel Comune di Travagliato (BS), elencati nel Listino dei Valori degli Immobili di Brescia e Provincia n° 1/2018, ed in particolare i valori per costruzioni RECENTI (**ALLEGATO n. 22**) di 12 anni fa, considerando per l'autorimessa pertinenziale una valutazione pari a circa il 45% della SLP residenziale, che tiene conto della realizzazione del locale lavanderia all'interno dell'autorimessa;
si è considerato il **valore venale unitario di base** da assegnare alla superficie lorda originaria dell'autorimessa pari a €/m² **617,00**

Vista la superficie lorda di pavimento originaria dell'autorimessa, costituita dalla somma della superficie lorda del locale lavanderia e della superficie "ristretta" lorda attuale dell'autorimessa (**m² 29**), così come è stata determinata al p.to B1.3) della presente perizia, il valore di mercato dell'immobile risulta pari a € **17.893,00**.

Da tale valore deve essere decurtato il costo gravante di cui al p.to E3.3) della presente perizia, per un ammontare di € **2.016,00**, per un valore di mercato risultante pari a € **15.877,00**.

Considerando infine che l'autorimessa risulta in quota ad ½ di **proprietà dell'esecutato**, il più probabile **Valore di Mercato** dell'autorimessa in esecuzione immobiliare, considerato a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come descritto nella presente relazione di perizia, è il seguente:

- **AUTORIMESSA IN TRAVAGLIATO (in quota di proprietà 1/2)**
(FG. 15, PART. 468, SUB. 31) = **€ 7.939,00**

RIASSUMENDO

I **Valori di Mercato** dei due lotti identificati risultano pertanto i seguenti:

LOTTO 1. – POSTO AUTO IN TORBOLE CASAGLIA
(FG. 18, PART. 218, SUB. 72) = **€ 3.973,00**

LOTTO 2. – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA IN TRAVAGLIATO
in quota di proprietà 1/2
(FG.15, PART. 468, SUB. 9 e SUB. 31) = **€ 69.589,00**

Il Valore degli immobili in condizione di vendita forzosa (**Valore di Realizzo**), si è determinato tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, caratterizzato dalla sua forma (forma di mercato in "concorrenza monopolistica ristretta" – numerosi offerenti e pochi compratori) e dalla sua fase (fase di "recessione" – i prezzi diminuiscono), che risultano attualmente negative e non favoriscono la compravendita degli immobili in tempi brevi e certi.

In questa fase quindi, il Valore degli immobili in condizione di vendita forzosa (**Valore di Realizzo**) lo si è valutato attraverso l'applicazione di una riduzione

forfetaria pari a **circa il 20%** del Valore di libero mercato; pertanto, a giudizio del sottoscritto, i più probabili Valori degli immobili in esecuzione immobiliare in condizione di vendita forzata, **Valore di Realizzo**, che costituiscono i due Lotti identificati, sono i seguenti:

LOTTO 1. – POSTO AUTO IN TORBOLE CASAGLIA

(FG. 18, PART. 218, SUB. 72) = **€ 3.170,00**

LOTTO 2. – APPARTAMENTO E AUTORIMESSA IN TRAVAGLIATO

in quota di proprietà 1/2

(FG.15, PART. 468, SUB. 9 e SUB. 31) = **€ 55.600,00**

(....di cui € 49.300,00 per l'appartamento e € 6.300,00 per l'autorimessa)

%%%%%%%%

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, deposito la presente perizia di stima, che si compone di n. **19** pagine, compreso il Sommario e l'Elenco degli Allegati che seguono, con n. **22** allegati.

Brescia, 24/10/2018

Il Consulente Esperto
Ing. Carbone Mauro

SOMMARIO

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc	
A1) Verifichi la completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pag. 02
A2) Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore	pag. 02
A3) Acquisisca visura camerale storica	pag. 03
B) Identificazione e descrizione dei beni	
B1) Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 03
B1.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 03
B1.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 04
B1.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 06
B2) Identificazione pregressa dei beni – Difformità	pag. 07
B2.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 07
B2.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 07
B2.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 07
C) Stato di possesso	
C1) Accerti se l'immobile è libero o occupato	pag. 07
C1.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 07
C1.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 07
C1.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 08
C2) Verifichi se risultano registrati contratti di locazione	pag. 08
C3) Determini il valore locativo del bene	pag. 08
C3.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 08
C3.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 08
C3.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 08
D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	
D1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura	pag. 09
D1.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 09
D1.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 09
D1.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 09
D2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale	pag. 09
D2.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 09
D2.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 09
D2.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 09
D3) Accerti l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute	pag. 10
D3.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72	pag. 10
D3.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9	pag. 10
D3.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31	pag. 10

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

- E1) Accerti la conformità o meno della costruzione** pag. **10**
E1.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72 pag. 10
E1.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9 pag. 11
E1.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31 pag. 11
- E2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, dica se sia sanabile** pag. **12**
- E3) Quantifichi i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione** pag. **12**
E3.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72 pag. 12
E3.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9 pag. 12
E3.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31 pag. 12
- E4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica** pag. **12**
- E5) Richiamo alla dichiarazione di fine lavori depositata presso l'ufficio tecnico comunale** pag. **12**

F) Formazione dei lotti

- F1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti** pag. **12**
F2) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota se essi siano divisibili in natura pag. **13**
F3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili di diversa natura, individui e distingua i rispettivi valori pag. **13**
F4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto e unità immobiliari pag. **13**

G) Valore del bene e costi

- Determini il valore commerciale degli immobili** pag. **13**
G.1) POSTO AUTO TORBOLE CASAGLIA Fg. 18, Part. 218/72 pag. 13
G.2) ABITAZIONE TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/9 pag. 14
G.3) AUTORIMESSA TRAVAGLIATO Fg. 15, Part. 468/31 pag. 14

Elenco Allegati:

- ALLEGATO n. 1** Atto di acquisto posto auto Torbole Casaglia
- ALLEGATO n. 2** Atto di acquisto unità abitativa e autorimessa Travagliato
- ALLEGATO n. 3** Estratto mappa Torbole Casaglia – fg.18 mapp.le 218/72
- ALLEGATO n. 4** Allegato subalternazione Torbole Casaglia – fg.18 mapp.le 218
- ALLEGATO n. 5** Planimetria catastale Torbole Casaglia – fg.18 mapp.le 218/72
- ALLEGATO n. 6** Visura storica catastale Torbole C. - fg.18 mapp.le 218/72
- ALLEGATO n. 7** Estratto mappa Travagliato – fg.15 mapp.le 468/9
- ALLEGATO n. 8** Allegato subalternazione Travagliato – fg.15 mapp.le 468
- ALLEGATO n. 9** Planimetria catastale Travagliato – fg.15 mapp.le 468/9
- ALLEGATO n. 10** Visura storica catastale Travagliato - fg.15 mapp.le 468/9
- ALLEGATO n. 11** Planimetria catastale Travagliato – fg.15 mapp.le 468/31
- ALLEGATO n. 12** Visura storica catastale Travagliato - fg.15 mapp.le 468/31
- ALLEGATO n. 13** Documentazione fotografica Torbole Casaglia
- ALLEGATO n. 14** Documentazione fotografica Travagliato
- ALLEGATO n. 15** Regolamento condominiale posto auto Torbole Casaglia
- ALLEGATO n. 16** Regolamento condominiale abitazione e autorimessa Travagliato
- ALLEGATO n. 17** O.M.I. Torbole Casaglia
- ALLEGATO n. 18** O.M.I. Travagliato
- ALLEGATO n. 19** Norme tecniche d'Attuazione vigenti – PGT Torbole Casaglia
- ALLEGATO n. 20** Norme tecniche d'Attuazione vigenti – PGT Travagliato
- ALLEGATO n. 21** Listino dei valori immobiliari di Torbole Casaglia (BS)
- ALLEGATO n. 22** Listino dei valori immobiliari di Travagliato (BS)