

Pietro Bonezzi  
ingegnere  
Via Tito Speri 52/A – 25082 BOTTICINO (BS)  
Tel. 030 2693785 / Fax 030 2693626 e-mail studio@ingbonezzi.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 591/2019**

**PROMOSSA DA**

**- OMISSIS -**

**rappresentata dallo Studio Legale**

**. OMISSIS -**

**contro**

**- OMISSIS -**

**GOT delegato dell'esecuzione : dott. Davide Foppa Vicenzini**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 591/2019**

**GOT DELEGATO DELL'ESECUZIONE** : dott. Davide Foppa  
Vicenzini

\* \* \* \* \*

**CREDITORE PROCEDENTE** : - OMISSIS -

**RAPPRESENTATO DA** : - OMISSIS -

**ESECUTATO** : - OMISSIS -

**ESPERTO INCARICATO** : Ing Pietro Bonezzi

Via Tito Speri n. 52/a – Botticino (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.2693785

Mail : [studio@ingbonezzi.it](mailto:studio@ingbonezzi.it)

Pec : [pietro.bonezzi@ingpec.eu](mailto:pietro.bonezzi@ingpec.eu)

\* \* \* \* \*

**DATE :**

Nomina dell'esperto :	06/11/2019
Conferimento di incarico di stima e giuramento :	20/11/2019
Data udienza :	22/01/2020
Data consegna relazione di stima :	22/12/2019
Richiesta proroga :	20/12/2019
Concessa proroga 40 gg :	<b>30/01/2020</b>



---

## RIEPILOGO

---

### IDENTIFICAZIONE LOTTI :

**Lotti:** **UNO**

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento distribuito al primo piano di una villetta trifamiliare con corte comune.

va.

Ubicazione immobili : Comune di Gavardo (BS)  
via Tormini n. 26

Proprietà : - OMISSIS -

Quote di proprietà : quota intera della piena proprietà

Divisibilità degli immobili **NO**

### LOTTO UNICO

Identificativi catastali : Comune di Gavardo (BS)  
- **NCT fg. 28 – mapp. 287 sub. 6**  
Derivante dal trasferimento per variazione territoriale dal Fg. SOZ 2 al Fg. NCT 28.

### Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

#### LOTTO UNICO

- **NCT fg. 28 – mapp. 287 sub. 6**

Valore stimato **€ 95.200,00**

All'importo stimato andranno detratti i costi di sanatoria, pari ad

**€ 7.000,00**



\* \* \* \* \*

**DUE DILIGENCE :**

Conformità edilizia	SI	<b>NO</b>
Conformità catastale	<b>SI</b>	NO
Conformità titolarità	<b>SI</b>	NO
Immobile occupato	<b>SI</b> (dal proprietario)	
Spese condominiali arretrate	SI	<b>NO</b>
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	<b>NO</b>
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	<b>NO</b>

\* \* \* \* \*

---

**PREMESSE**

---

Il sottoscritto **ing. Pietro Bonezzi**, nato a Guastalla (RE) il 14.09.1950 -  
C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z, libero professionista in Botticino Sera (BS) in  
Via Tito Speri n, 52/a, Tel. 030.2693785, iscritto all'Ordine degli Ingegneri del-  
la Provincia di Brescia al n°1558 dal 1977, è stato nominato dall'Ill.mo Sig.  
GOT delegato dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Davide Foppa Vi-  
cenzini con ordinanza di nomina del 08/11/2019, quale esperto per la stima de-  
gli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 591/2019,  
promossa da - **OMISSIS** -, contro il - **OMISSIS** - .

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti  
per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 22 gennaio  
2020.

Per il giorno 20 novembre 2019 il sottoscritto veniva convocato presso la Can-



celleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per sottoscrivere il verbale di conferimento di incarico di stima contenente il seguente

---

## QUESITO

---

- A -

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

- 1) Verifichi 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 jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli 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.

- B1 -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- I)* 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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresenta-



zione 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 e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

### **Identificazione progressa dei beni**

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di 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 e 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 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 -

### **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 anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone 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. 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

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

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, 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 e 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 civili.

Indichi specificatamente 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, ecc.) 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 dell'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 ed 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;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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 norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ax 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 120 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 grave-



mente 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 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 verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene al catasto fabbricati e quindi verificati 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, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e di 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 gli stessi 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 GE;

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, 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 e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari;

vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla destinazione tra posti auto rientranti 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 più probabile valore commerciale degli immo-



bili, corrispondente 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 al prezzo ex art. 591bis n. 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 della modalità di calcolo di cui all'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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al 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 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 nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015”.

\* \* \* \* \*

---

## RELAZIONE

---

- A -

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

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, della “Certificazione Notarile Ventennale” attestante le risultanze delle visure cata-



stali e dei registri immobiliari a firma del Dott. - OMISSIS -, datato 21/10/2019.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia delle note di trascrizione degli atti, con cui il signor - OMISSIS - diveniva pieno proprietario di una porzione di fabbricato con corte comune, iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Gavardo al Fg. 28 NCT mapp. 287 sub. 6.

Trattasi dell'atto di donazione Notaio - OMISSIS - rep. 35749/16264 del 30/10/1981 del lastrico solare (v. Allegato n. 1);

e dell'atto di divisione Notaio - OMISSIS -, rep. 26572 del 11/10/2001 (v. Allegato n. 2).

La provenienza è garantita dall'atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 20513, n. racc. 10707 del 22/03/1968. registrato a Salò il 04/04/1968 al n. 838, vol. 121/II e trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al n. particolare 1098 del 1968, con cui la madre dell'odierno esecutato, signora - OMISSIS -, acquistava il terreno in Comune di Gavardo – Censuario Soprazzocco al mapp. 287/A – vigneto di ha. 0.22.90.

(v. copia atto – Allegato n. 3).

3) Come richiesto, si allega certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui emerge che il signor - OMISSIS - ha contratto matrimonio - OMISSIS - con la signora - OMISSIS - (v. Allegato n. 4).

Nelle annotazioni sottostanti l'atto si rileva che gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni.

Si evidenzia anche che con provvedimento del Tribunale di Brescia n. 545/2017 del 23/03/2017 è stato omologato verbale di separazione consensuale.

Con sentenza del Tribunale di Brescia n. 1594/2018 del 24/05/2018 è stato di-



chiarato lo scioglimento del matrimonio.

- B1 -

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di una unità immobiliare che si sviluppa al piano primo di un più ampio fabbricato costituito complessivamente da tre alloggi, distribuito su due piani fuori terra ed uno seminterrato, con corte comune.

Sul retro un corpo di fabbrica separato, collegato, al livello superiore, con l'edificio principale.

Il tutto è posto in via Tormini al civico 26, in comune di **Gavardo (BS)**, iscritta al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **SOZ Fg. 2 mapp. 287 sub. 6** – cat. A/2 – vani 5. (v. visura - Allegato n. 5/a).

Di fatto però oggi l'immobile, a seguito di variazione per modifica di identificativo per allineamento mappe del 22/11/2016 in atti dal 22/11/2016 Variazione di identificativo per riordino fondiario n.20/2016, è iscritto al Catasto Fabbricati del **Comune di Gavardo (BS)** nel seguente modo :

**NCT Fg. 28 - mapp. 287 sub. 6** -- via Tormini n. 26 – piano 1 - cat. A/2 – cl. 5 - vani 5 – Sup. Catastale mq. 92 – R.C. € 309,87.

(v. visura catastale – Allegato n. 5/b).

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni pignorati sono compresi in una villa costituita da più unità immobiliari, articolata su due piani fuori terra e uno seminterrato, con ampio giardino, comune a tutte le unità, che la circonda su tutti i lati.





Sul retro, in lato est, è presente un piccolo corpo di fabbrica separato, destinato a deposito, collegato con il primo piano del fabbricato principale, in posizione estranea all'unità in oggetto.

L'immobile in parola occupa la parte nord del primo livello; ha accesso dal cancello carraio al civico n. 28 di via Tormini. (v. Planimetria Catastale – Allegato n. 6).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, con riferimento alla mappa catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario :

**mapp. 287**

nord : mapp. 288 e 2917 - altra proprietà;

est : mapp. 1775 - altra proprietà;

sud: mapp. 2244 - altra proprietà;

ovest: strada

(v. estratto mappa – Figura n. 2).

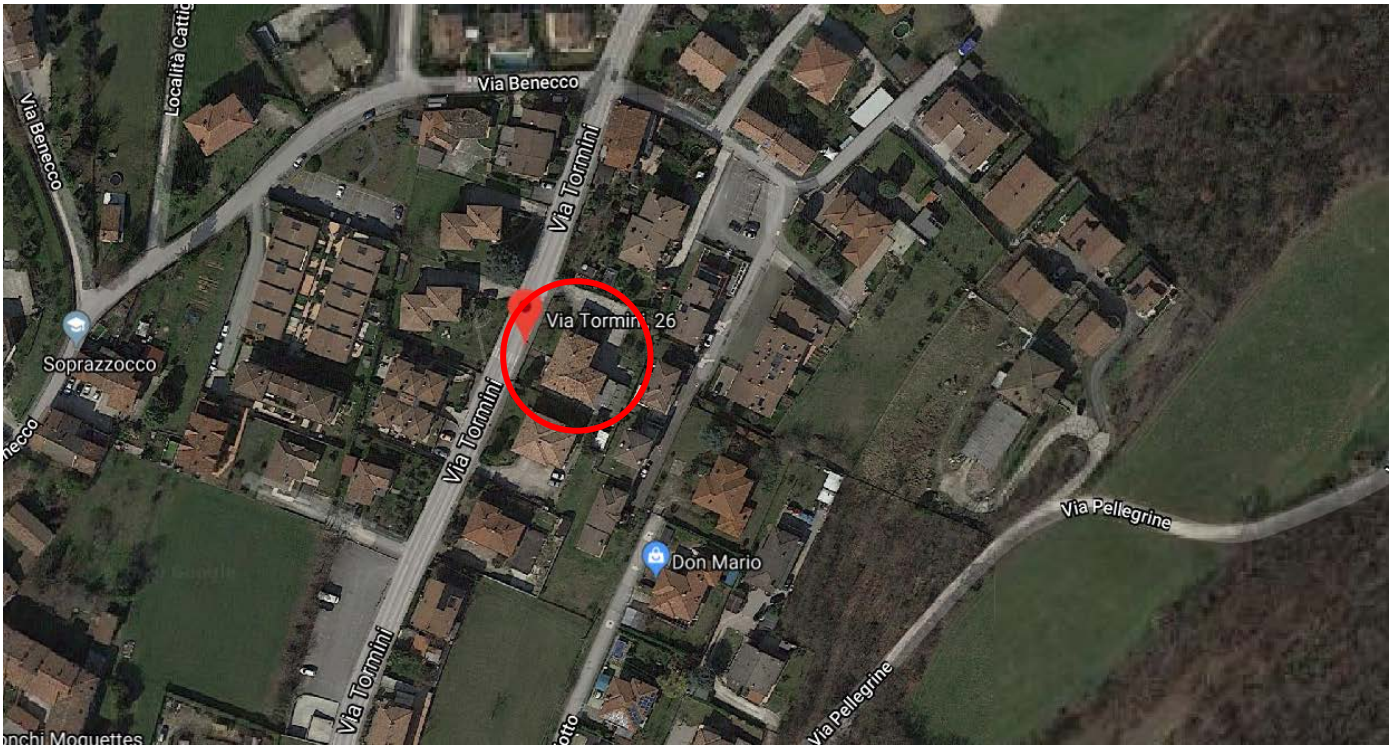
Il complesso immobiliare, di cui fa parte il bene in parola, è posto a nord – est dell'abitato di Gavardo nella frazione di Soprazocco, in località Benecco.

Posto in una zona collinare e scarsamente edificata, a carattere prevalentemente residenziale, dove sono ubicate ville mono o bifamiliari aventi caratteristiche simili a quella di che trattasi, con giardino di pertinenza (v. figura n. 1).



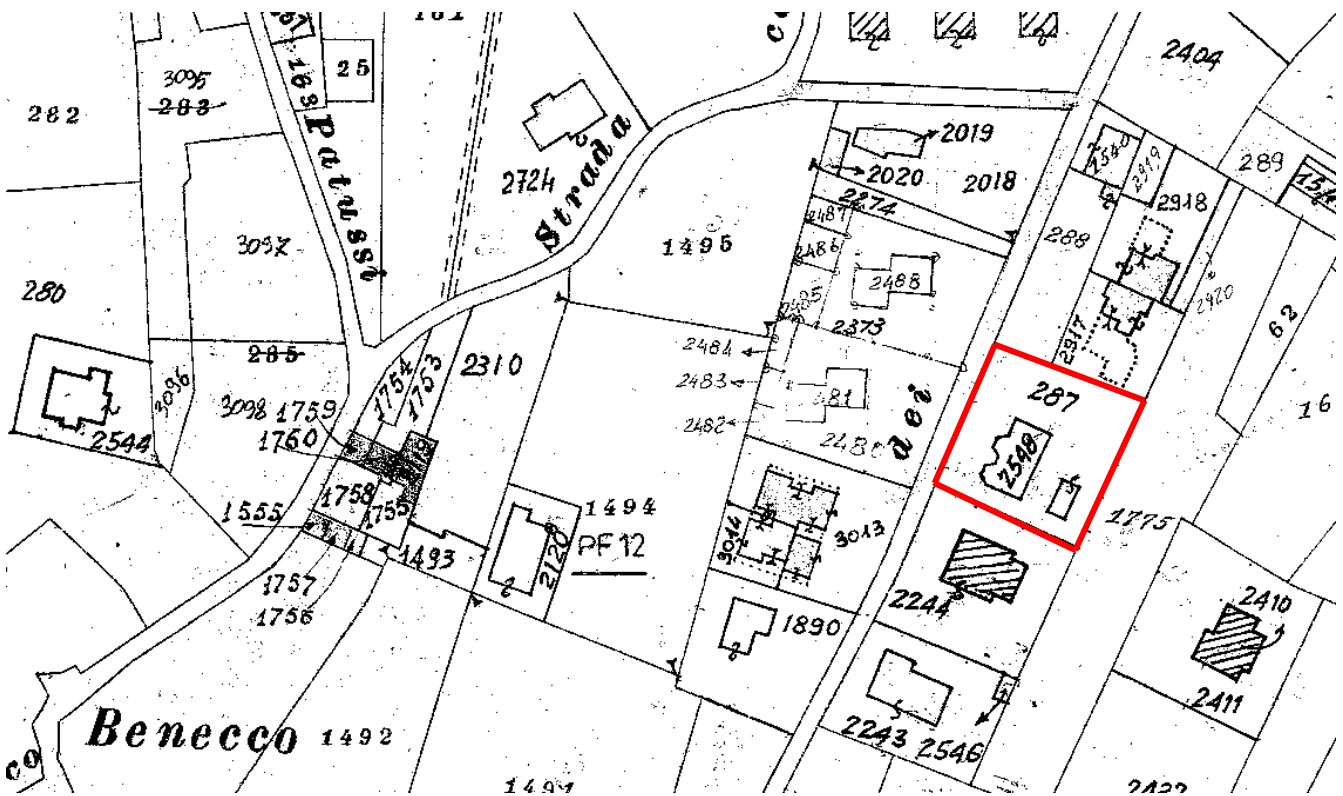
Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1



Estratto mappa – Soprazzocco Fg 2

Figura n. 2



\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, con lettera raccomandata A/R trasmesse alle Parti ed ai loro Consulenti, fissava un primo sopralluogo ai luoghi di causa per il giorno 4 dicembre 2019, alle ore 9,00 (v. lettera - Allegato n. 7).

Nella stessa circostanza effettuava anche sopralluogo presso il Comune di Gavarado predisponendo domanda di accesso agli atti per la verifica edilizia ed urbanistica del bene in oggetto, che veniva evasa il successivo 18 dicembre.

In considerazione dei tempi concessi per il deposito dell'elaborato peritale che scadevano in data 22/12/2019, il sottoscritto presentava istanza di proroga dei termini, chiedendo un rinvio di 40 giorni, scadenti il 30 gennaio 2020 (v. Istanza - Allegato n. 8).

Alla data stabilita si effettuava la visita all'immobile e si redigeva rilievo metrico della porzione immobiliare oggetto della presente procedura ed alcune misure generali del fabbricato e si scattava una copiosa serie di fotografie dei luoghi. Durante la visita agli immobili il sottoscritto ha constatato, come detto, che l'unità di che trattasi individua un appartamento distribuito al primo piano di una villa costituita da tre alloggi e locali accessori ubicati in corpo separato (v. foto n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 8 - 10 - 11).

L'appartamento, che non ha pertinenze esclusive, ha accesso dalla corte comune che contorna su tutti i lati l'edificio residenziale, ed in particolare dal cancello carraio al civico 28 di via Tormini (v. foto n. 4 - 5 - 6 - 9 - 12).

Da qui si raggiunge una scala esterna, esclusiva che porta al livello superiore (v. foto n. 5 - 6 - 7 - 8 - 10).

L'alloggio occupa una superficie di circa 90,00 mq e comprende soggiorno con



cucina a vista, due camere con un servizio.

Il lato ovest prospetta verso la pubblica via, per mezzo di un balcone (v. foto n. 1) di 4,00 mq. circa (v. planimetria catastale – Allegato n. 6).

Come detto è collegato per mezzo di una scala esterna che si sviluppa su due rampanti, alla corte sottostante prevalentemente pavimentata (v. foto n. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 9 – 10 - 12).

L'appartamento, come detto, è individuato dalla particella mapp. 287 sub. 6 del foglio 28 NCT; realizzato nel 1982, presenta un sufficiente grado di manutenzione, che non trova riscontro con gli spazi esterni che versano in cattive condizioni di manutenzione.

Le finiture sono tipiche del periodo di costruzione e sono rappresentate da pavimenti in ceramica, le pareti sono tinteggiate; quelle di bagno sono invece rivestite con elementi in ceramica (v. foto n. 13 – 14 – 15 – 18 - 20 ).

Il locale comprende al proprio interno sia un box doccia che la vasca (v. foto n. 16 - 17).

I serramenti interni sono in legno con riquadrature per la parte inferiore cieche, mentre quella superiore sono in vetro (v. foto n. 17 ).

I serramenti esterni sono anch'essi in legno con vetro camera e protetti da ante in legno cieche (v. foto n. 15 – 18 – 19 – 1 – 2 – 3 – 6 – 8 – 10 – 11).

La componente impiantistica è completa e comprende l'impianto elettrico sotto traccia, quello idrico con caldaia autonoma posta in vano sotto la scala; il tutto con relativi allacci alle reti comunali. (v. documentazione fotografica sotto riportata).





\*\*\*\*\*

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Foto n. 1



Foto n. 2





Foto n. 3



Foto n. 4





Foto n. 5



Foto n. 6







Foto n. 7

Foto n. 8





Foto n. 9



Foto n. 10





Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13

INTERNI

- PRIMO PIANO

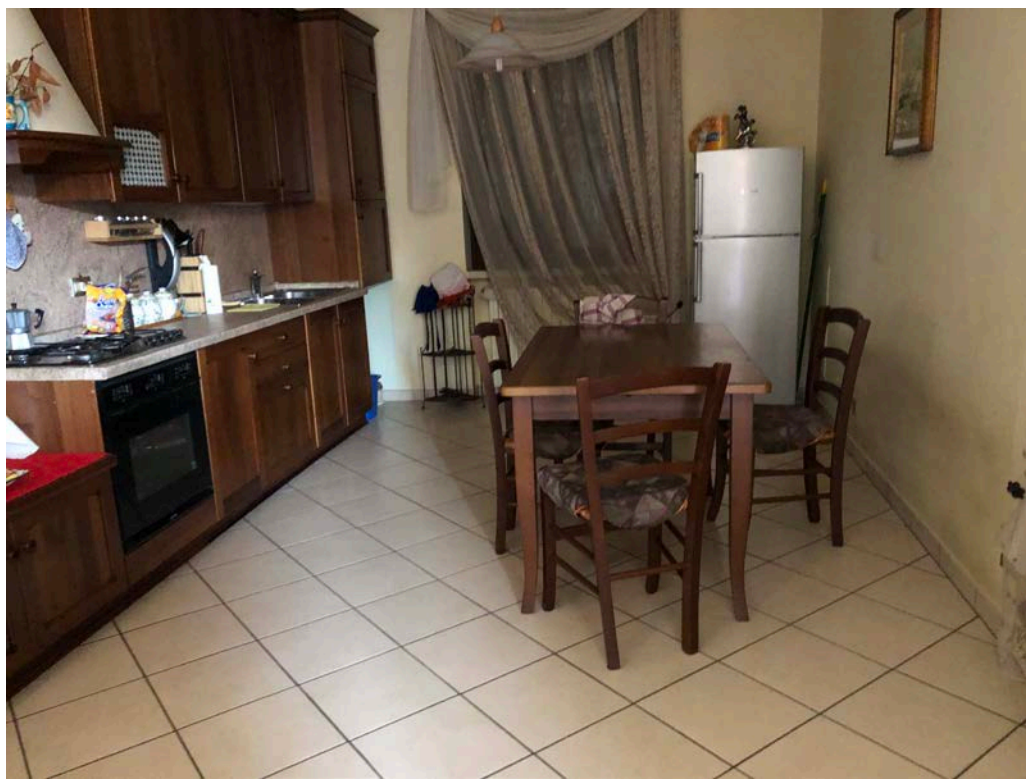


Foto n. 14

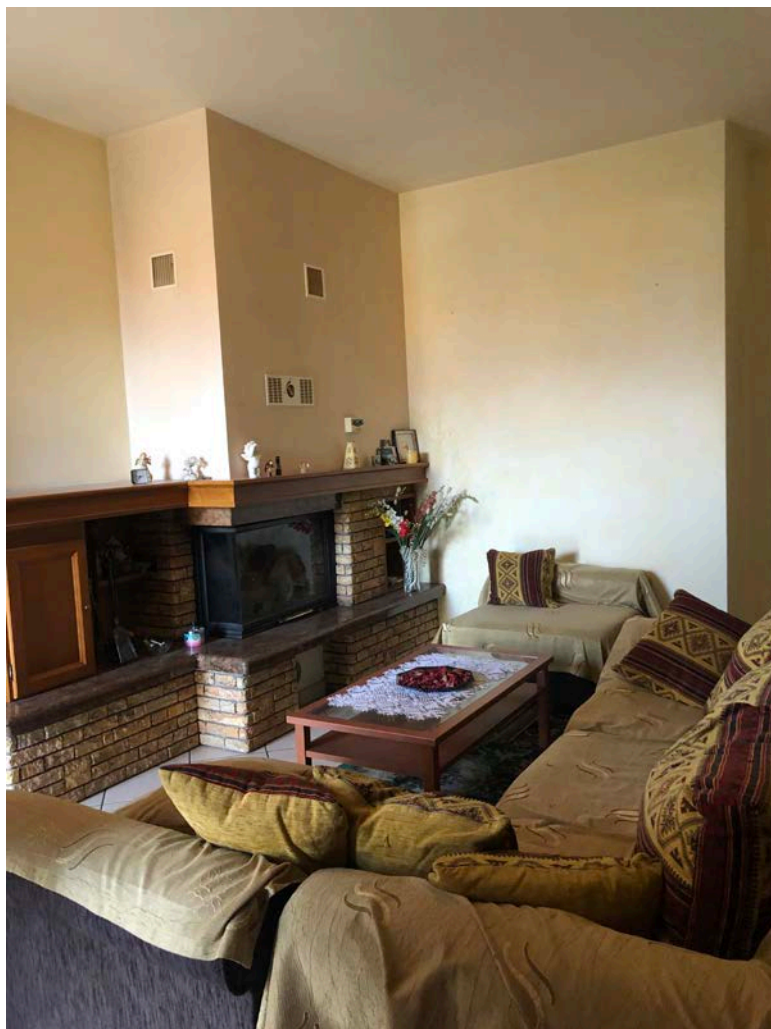




Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18





Foto n. 19



Foto n. 20



\* \* \* \* \*

### Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

- **NCT fg. 28 mapp. 287 SUB. 6** – Appartamento al piano primo con quota proporzionale della corte comune di mq. catastali 92,00.

#### **PIANO PRIMO**

Appartamento

$$11,70 \times 4,20 = \text{mq. } 49,14$$

$$9,20 \times 4,35 = \text{mq. } 40,02$$

mq. 89,16

Balcone

$$(4,70 + 2,00)/2 \times 1,25 \times 0,25 = \text{mq. } 1,04$$

Corte

$$(33,90 + 30,60)/2 \times 33,60 = \text{mq. } 1.083,60$$

A detrarre fabbricati

$$16,60 \times 8,45 = - \text{mq. } 131,82$$

$$3,90 \times 1,25 \times 2 = - \text{mq. } 9,75$$

$$7,80 \times 4,05 = - \text{mq. } 31,59$$

$$\text{mq. } 910,00$$

$$\text{quota proporzionale} \quad \text{mq. } 5,46$$

**SOMMANO** mq. 95,66



\*\*\*\*\*

2) In considerazione della natura del bene pignorato non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

- B2 -

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici emerge che il fabbricato originario è stato realizzato nel 1969 / 1971 ed in seguito ha subito variazioni, con ampliamento per sopralzo nell'1982.

Il fabbricato veniva denunciato al NCEU con schede prot. n. 1108, 1109. 1110 del 24/03/1071.

A seguito della realizzazione dei nuovi appartamenti al primo piano, nel 1987, veniva depositata variazione catastale, le cui schede attualmente in banca dati, riportano la situazione rilevata (v. planimetria catastale – Allegato n. 6).

Si precisa anche che l'attuale identificazione catastale proviene per variazione territoriale dal Fg. SOZ/2.

- C -

### **Stato di possesso**

1) La quota intera della piena proprietà dell'immobile in oggetto NCT Fg. 28 mapp. 287 sub, 6 è pervenuta al signor - OMISSIS - per mezzo di più atti e precisamente :

- Atto di donazione Notaio - OMISSIS - rep. 35749, racc. 16264 del 30/10/1981, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 3448 del 1981, registrato a Salò al n. 1831 serie I in data 11/11/1981.





La madre signora - OMISSIS - , donava ai figli - OMISSIS - , in parti uguali, il diritto di sopralzo sopra il lastrico solare del fabbricato mapp. 287.

Tra i patti viene indicato che “..... l’intera adiacenza, in forza dell’atto in oggetto, diviene di proprietà ed uso comune delle parti contraenti” (v. nota – Allegato n. 1).

- Atto di divisione Notaio - OMISSIS - n. rep. 26572 del 11/10/2001, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 3778 del 2001, con cui i Fratelli - OMISSIS - dividevano la comproprietà degli immobili al primo piano.

Il signor - OMISSIS - diveniva proprietario per quota intera della piena proprietà dell’unità Sub, 6 (v. nota – Allegato n. 2).

2) L’unità immobiliare di che trattasi risulta occupata dallo stesso proprietario.

- D -

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

Presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò (BS) si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità (v. elenco note – Allegato n. 9) :

- Iscrizione Atto Notarile Pubblico – OMISSIS - n. rep. 48134 del 12/11/2002  
– Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – per la somma complessiva di € 300.000,00, Termine ipoteca 30/11/2017 - presentata con nota n. 7 del 15/11/2002, numero generale 7335, numero particolare 1316 – a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione Atto Notarile Pubblico – OMISSIS - n. rep. 87826/26404 del 30/03/2010 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – per la somma complessiva di € 300.000,00, della durata di 20 anni,



presentata con nota n. 27 del 02/04/2010, numero generale 2303, numero particolare 491 – a favore di - OMISSIS -.

- Nota di Trascrizione Atto Giudiziario rep. 7813 del 08/07/2019, Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili, presentata da - OMISSIS - , con nota n. 6 del 20/08/2019, registro generale 5703, registro particolare 4136, del a favore di - OMISSIS - .

2) Non emergono vincoli o oneri di natura condominiale essendo il complesso costituita da una villa a carattere familiare.

3) Non ci sono quindi spese condominiali.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Per quanto emerge dagli atti visionati, il fabbricato originario è stato realizzato a seguito del rilascio di Licenza di costruzione n. 101 RC, prot. n. 5806 del 04/10/1969.

Con la Licenza si realizzava il piano rialzato del fabbricato e parte di quello interrato, nonché il fabbricato separato destinato a deposito (v. Allegato n. 10) .

I lavori iniziati in data 15/10/1969 erano ultimati in data 11/03/1971.

L'autorizzazione all'abitabilità era rilasciata dal Sindaco pro-tempore del Comune di Gavardo in data 24/03/1971 (v. Allegato n. 11).

Le opere strutturali erano collaudate ed il relativo verbale veniva redatto in data 13/02/1971 (v. Allegato n. 12).

- Concessione edilizia n. 7 RC, prot. n. 6909 del 22/01/1982, con cui veniva concessa la realizzazione del sopralzo e del collegamento con il corpo separato (v. Allegato n. 13).

Con lettera del giorno 09/12/1985 prot. 7271, il Comune di Gavardo rilevava



che nonostante fossero trascorsi i trentasei mesi dalla data del rilascio, non era stata denunciata la fine lavori.

Si dichiarava decaduta la validità della Concessione Edilizia;

Si ordinava la sospensione di qualsiasi opera edilizia che fosse ancora in corso;

Si invitava a voler presentare istanza di Concessione Edilizia per le opere eventualmente non ancora ultimate.

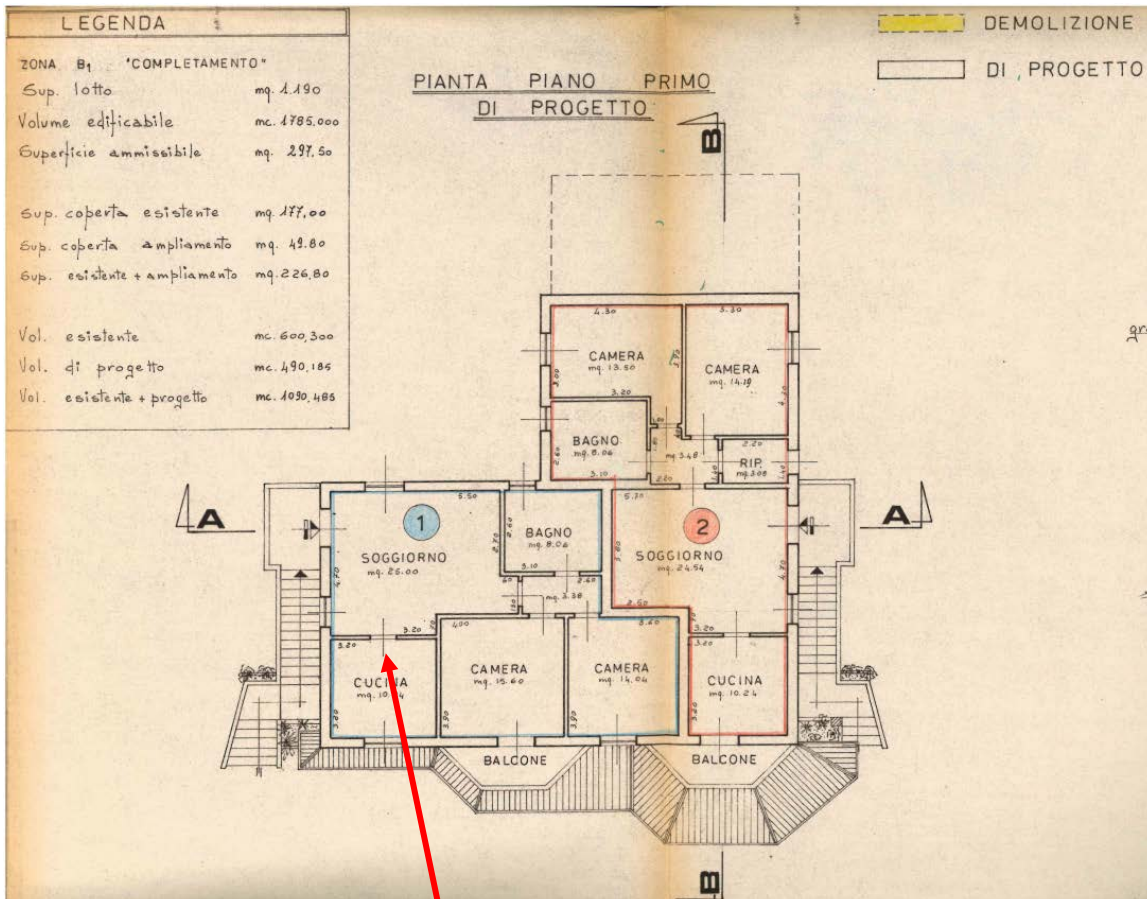
Nel caso i lavori fossero terminati si invitava a richiedere il certificato di agibilità (v. Allegato n. 14).

Dalla documentazione visionata e reperita dall'Ufficio Comunale competente non è compresa né la denuncia delle nuove strutture né il certificato di abitabilità.

2) Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alle Concessioni con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali si sono riscontrate alcune irrilevanti difformità.

Si riscontra congruità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, mentre con i grafici allegati alla concessione si evidenzia che la zona giorno avrebbe dovuto essere divisa tra soggiorno e cucina con una tramezzatura, mentre l'ambiente risulta unico.





Parete non realizzata

Come detto sarà necessario sanare la situazione con la presentazione di richiesta del certificato di abitabilità.

3) Si riportano di seguito i conteggi per le regolarizzazioni.

A) Presentazione richiesta in sanatoria per nuova distribuzione interna degli spazi al primo piano, compreso rilievo puntuale, verifiche, spese, oneri di sanatoria, ecc. **€ 1.200,00 (Euro milleduecento/00).**

B) Redazione di certificato di idoneità statica, comprese verifiche e calcoli strutturali, rilievi, sondaggi, ecc. **€ 3.000,00 (Euro tremila/00).**

C) Redazione verifiche degli impianti elettrico e di riscaldamento e rilascio certificati di congruità **€ 2.000,00 (Euro duemila/00).**

D) Predisposizione APE **€ 500,00 (Euro cinquecento/00).**



E) Predisposizione domanda per il rilascio del certificato di agibilità

€ 300,00 (Euro trecento/00).

---

**SOMMANO € 7.000,00 (Euro settemila/00).**

- F -

### **Formazione dei lotti**

1) In considerazione dello stato dei luoghi, della natura dei beni e della zona in cui sono posti, in considerazione che trattasi di unica unità immobiliare con pertinenze comuni, si indicherà un **solo lotto**.

### **LOTTO UNICO :**

- **NCT Fg. 28 - mapp. 287 sub. 6** – via Tormini n. 26 –p. 1 – cat. A/2 – cl. 5  
– vani 5 – superficie catastale mq. 92 – R.C. € 309,87.

2) Gli immobili in parola sono stati pignorati per quota intera della piena proprietà.

3) Gli immobili sopra elencati appartengono tutti alla stessa natura di fabbricato urbano.

- G -

### **Valore del bene e costi**

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione dello stato generale, della consistenza e delle destinazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'unità oggetto della presente procedura, del grado di finitura, della sua ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui è inserita, del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazio-



ni anche presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili simili per dimensione, ubicazione, appartenenti allo stesso settore di mercato, per la comparazione, si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente ed in un tempo ragionevolmente breve vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si è anche tenuto conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

\*\*\*\*\*

## **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'**

Dalle comparazioni e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto assume, per la zona di che trattasi e per immobili simili, un valore unitario pari a **€mq. 995,00**.

Pertanto :



## **LOTTO UNICO :**

**NCT Fg. 28 - mapp. 287 sub. 6** – via Tormini n. 26 – appartamento al primo piano con quota proporzionale della corte comune

### **Quota intera della piena proprietà.**

mq. 95,66 x €/mq. 995,00 = **€ 95.200,00**

A cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia

€ 95.200,00 – 7.000,00 = € 88.200,00

**€ 88.200,00 (Euro ottantottomiladuecento/00).**

\* \* \* \* \*

## **CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;



- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l’assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all’obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell’immobile;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.

**NCT Fg. 28 - mapp. 287 sub. 6** – via Tormini n. 26 – appartamento al primo piano con quota proporzionale della corte comune

**Quota intera della piena proprietà.**

$$€ 95.200,00 \times 0,80 = € 76.200,00$$

A cui vanno detratti i costi per la messa in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione catastale

$$€ 76.200,00 - 7.000,00 = € 69.200,00$$





**€ 69.200,00 (Euro sessantanovemiladuecento/00).**

\* \* \* \* \*

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” il sottoscritto ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

**Brescia, 27/01/2020**

In fede

**Dott. Ing. Pietro Bonezzi**

