

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

—oo—

**Esecuzione Immobiliare n° : 691/2018**

Promossa da :

—oo—

- > Atto di Pignoramento : del 01/06/2018 Cron. n° 649 , Trascritto a Brescia il 26/07/2018 , formalità ai nn. 33288/21270

—oo—

OGGETTO : **Relazione Tecnica ed Estimativa** dell' esperto.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione  
Dott. Alessandro Pernigotto  
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 05/10/2018 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Bruno Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all ' esecutato citato in premesse disponendone la comparizione all'udienza del 20/11/2018 ad ore 9,00 per la prestazione del giuramento e l'affidamento dell' incarico per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis ( contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto ) ; più precisamente ,  
oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio ( ove necessario ) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell ' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/ sopralluoghi



- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D/3) - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni , nonché determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

- F/3) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni ( in ragione percentuale ) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione ( prescindendo dalla ev. opponibilità ) , stato di conservazione dell'immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell'aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d'uso dell'edificio .

### TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 05/04/2019 ad ore 9,00** per la determinazione



delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti .

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto ,

prestato giuramento nelle forme di legge con accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia , accettava l ' incarico conferitogli

### **Attesa la mancanza della documentazione catastale di rito**

( sostituita unicamente dalla relazione Notarile )

- > Eseguiva le usuali visure catastali traendo copie dei seguenti docc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :

- Estratto di Mappa originale e coerenziato

- Visure Catastali anche Storiche per Immobili

- Visure Catastali per Soggetto

- Planimetrie catastali ( ultime in atti ) delle U.I.U. staggite

- Elaborati planimetrici di Subalternazione degli anni 2004 , 2009 e 2015

- Elenco dei Subb. assegnati alla attualità .

- > Con istanza Telematica al Legale del Creditore procedente , chiedeva ed otteneva copia dei seguenti doc. :

- Atto di Pignoramento Immobiliare

- Certificazione Notarile

- > Con istanza Telematica allo Studio Notaio Angelo Vanoli , chiedeva ed otteneva copia dell 'Atto di provenienza delle U.I.U. staggite.

- > Comunicava alle Parti l ' avvio delle Operazioni Peritali a mezzo posta elettronica ordinaria per il Legale del Creditore procedente e per l ' esecutato .

- > Alla presenza dell ' esecutato effettuava sopralluogo , rilievo planialtimetrico e fotografico ( interno ed esterno ) degli immobili pignorati .

- > Formalizzava istanza di accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Montichiari - Ufficio Tecnico ed Anagrafe , riguardanti le U.I.U. originarie , poi staggite , esaminando e traendo copia della documentazione Tecnica/Autorizzativa presente , nonchè le Certificazioni di Residenza e Stato Civile dell ' Esecutato .

- > **Completava le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali, urbanistiche e le ricerche/indagini di mercato** relative al compendio immobiliare pignorato .

- > **Trasmetteva all'ANPE di Brescia Perizia CTU con allegati e Perizia con gli " Omissis completa di allegati .**

—oo—

Del ché il sottoscritto , si prega trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° **691/2018** - Immobili in Montichiari ( Bs ) ;

Con la precisazione che i beni staggiti risultano oggetto di "**n° 02 distinti Lotti di Vendita**" , come meglio illustrato in appresso :

Lotto 1)

- Alloggio al p. Terra con giardino , Cantinato ed autorimessa al p. interrato

Lotto 2 )

- Due Locali al piano primo con autorimessa al p. interrato

—oo—



## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

E.I. n° 691/2018

Immobili siti in Montichiari (Bs) alla via Generali Fratelli Lechi n° 06

Sopralluoghi e rilievi fotografici del 30/06 e 02/07 -2018

—oo—

Relativa alla procedura esecutiva n° 691/2018 e come risulta da :

- > Atto di Pignoramento : del 01/06/2018 Cron. n° 649 , Trascritto a Brescia il 26/07/2018 , formalità ai nn. 33288/21270

Più precisamente :

- > Lotto n° 01 )

- > Quota intera del Diritto di Piena Proprietà in Ditta a :

Costituito da :

- Abitazione posta al piano terra con annessa corte esclusiva nonchè cantina , lavanderia , bagno , ripostiglio , cisterna interrata e disimpegno al piano primo sottostrada , **nonchè locale pluriuso privo di autorizzazione Edilizia** via Generali Fratelli Lechi n° 04/6

- Autorimessa di pertinenza con adiacente ripostiglio , posti al piano primo sottostrada

- U.I.U. site in Montichiari , via Generali Fratelli Lechi snc .

**N.B.** Il passo carraio di accesso al piano interrato interrato è privo di numerazione civica ;  
altrettando dicasi per il secondo accesso pedonale da Via Risorgimento

- > Lotto n° 02 )

- Quota intera del Diritto di Piena Proprietà in Ditta a :

Costituito da :

- Due vani con loggiato in lato Sud , posti al piano primo

- Autorimessa di pertinenza posta al piano primo sottostrada

- U.I.U. site in Montichiari , via Generali Fratelli Lechi n° 06

**N.B.** Il passo carraio di accesso al piano interrato interrato è privo di numerazione civica

—oo—

Tutte le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all ' esecutato in forza dell'Atto di Compravendita a Rogito Notaio Angelo Vanoli , Repertorio n° 81468/9817 del 03/05/2004 , Trascritto a Brescia il 25/05/2004 , formalità ai nn. 26510/15829

## **QUESITI**

**- A -**

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atto di Provenienza

- Estratto di Mappa Originale e coerenziato

- Visura per immobile

- Planimetrie catastali , ultime in atti

- Elaborato planimetrico di Subalternazione

- Elenco dei Subb. assegnati ( al fine della individuazione dei BCNC )



- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

Le Entità Immobiliari sopra citate site in Comune Censuario ed Amministrativo di Montichiari , alla via Generali Fratelli Lechi n° 04 e 06 sono pervenute all ' esecutato in forza del seguente Titolo :

Compravendita a Rogito Notaio Angelo Vanoli , Rep. n° 81468/9817 del 03/05/2004 , Trascritto a Brescia il 25/05/2004 , formalità ai nn. 26510/15829

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio ( ove necessario ) e Certificato di Residenza

Certificati reperiti con accesso all ' Ufficio Anagrafe del Comune Amministrativo di Montichiari ( Bs ) ; vedi allegati

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio
- Comune Censuario ed Amministrativo di **Montichiari** ( Bs )
- Catasto Fabbricati -
- Sez. Urbana - NCT
- Foglio n° 79 - Mappale 324

- > Lotto n° 01 )

- **Subalterno n° 33** , Cat. A/2 , Cl. 4^ , vani n° 8 , consist. mq. 125 , R.C. €. 537,12  
Abitazione al piano Terra con corte esclusiva e cantinato al p. primo sottostrada  
Come da Denuncia di **Variazione dell ' ex Sub. n° 26** per edificazione su corte esclusiva del 03/08/2009 n° 29842.1/2009 , Protocollo n° BS0292022 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento datidi superficie in visura
- **Subalterno n° 14** , **Cat. C/6** , Cl.2^ , consist. mq. 26 , Sup. Cat. mq. 25 R.C. €. 33,57  
Autorimessa con ripostiglio al piano p. primo sottostrada .  
Come da costituzione del 19/02/2002 n° 734.1/2002 , Prot. n° 65643 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura

- > Lotto n° 02 )

- **Subalterno n° 34** , Cat. A/2 , Cl. 4^ , vani n° 2,5 , consist. mq. 31 , R.C. €. 167,85  
Due locali con loggiato esclusivo in lato Sud , posti al piano primo  
Come da Denuncia di **Variazione dell ' ex Sub. n° 26** per edificazione su corte esclusiva del 03/08/2009 n° 29842.1/2009 , Protocollo n° BS0292022 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura
- **Subalterno n° 13** , **Cat. C/6** , Cl.2^ , consist. mq. 18 , Sup. Cat. mq. 21 R.C. €. 23,24  
Come da costituzione del 19/02/2002 n° 734.1/2002 , Prot. n° 65643 e successive variazioni per classamento , toponomastica ed inserimento dati di superficie in visura

Quanto sopra come risulta anche da :

- Relazione Notarile del 20/09/2018
- Visure catastali anche storiche per immobile aggiornate alla attualità

Coerenze

In giro da Nord in senso orario, in un sol corpo e con riferimento :

- > all ' estratto di mappa - Foglio n° 79 - del Comune Censuario di Montichiari per il



### **Fabbricato che ospita gli Immobili . staggiti**

- Nord ; Via Risorgimento al mapp. 507/parte e più oltre mapp. 433
- Est ; via Generali F.lli Lechi al mapp. 507/parte e più oltre mapp. 508 , 516 , 515 , e 263
- Sud ; - via Generali F.lli Lechi al mapp. 507/parte - e più oltre mapp.499 e 489
- Ovest ; via al mapp. 489

- > all ' Elaborato Planimetrico di Subalternazione prot. n° BS 0292022 del 03/08/2009 per

### **U.I.U. del Lotto 1) - ( Subb. 33 e 14 )**

#### **Alloggio al p. Terra**

- Nord ; via Risorgimento all ' area urbana - mapp. 324/25
- Est ; via Generali F.lli Lechi all ' area urbana - mapp. 324/25
- Sud ; via Generali F.lli Lechi all ' area urbana - mapp. 324/25
- Ovest ; subb. 30 ,29 e 4

#### **Cantinato al p. 1° sottostrada**

- Nord ; Subb. 24 e 14
- Est ; Sub. 14 e terrapieno
- Sud ; Sub. 29 e terrapieno
- Ovest ; Sub. 29

#### **Autorimessa**

- Nord ; Sub. 13
- Est ; terrapieno
- Sud ; Sub. n° 33
- Ovest ; Sub. 24

### **U.I.U. del Lotto 2) - ( Subb. 34 e 13 )**

#### **Vani al p. Primo**

- Nord ; vuoto
- Est ; vuoto
- Sud ; vuoto
- Ovest ; Sub. 36

#### **Autorimessa**

- Nord ; terrapieno
- Est ; terrapieno
- Sud ; Sub. 14
- Ovest ; Sub. 24

**Fatti salvi i più precisi ed attuali e come meglio in fatto !**

#### **Conformità catastale**

Dall ' esame delle planimetrie catastali , ultime in Atti ( rilasciate in copia telematica dall' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio con protocolli nn. T219626 , T219631 e T219632 ) è emerso quanto segue :

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo 26/11/2018 **non rispecchia** la rappresentazione grafica catastale .

in particolare risultano :

- **Lotto 1** - diversa distribuzione degli spazi interni al p. interrato e p. Terra ; ampliamento ( non autorizzato ) al p. interrato ; parziale tamponamento del portico in lato Nord al p. Terra ; divisoria tra le due autorimesse staggite non materializzata in sito



- **Lotto 2** - diversa distribuzione degli spazi interni al p. Primo ; divisoria tra le due autorimesse staggite non materializzata in sito

Pertanto la "**Conformità Catastale**" ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010 **NON sussiste N.B.**

Per la regolarizzazione catastale si prevedono i seguenti Oneri, comprensivi di Spese Tecniche, Bolli e Diritti Erariali :

- Lotto 1) = complessivi = €. 1.400,00
- Lotto 2) = complessivi = €. 600,00

*- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/ sopralluoghi .*

La identificazione , anche pregressa , e la storia catastale delle U.I.U. staggite , risultano corrette ( vedi visure storica catastali , anche storiche , aggiornate e Relazione Notarile che statuisce fino alla data del 17/09/2018

*- B/3 - Ubicazione dei beni ,*

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati In Comune Censuario ed Amministrativo di Montichiari ( Bs ) alla via Generali F.lli Lechi civici n° 04 e 06 , in **zona Periferica - con destinazione prevalentemente Residenziale e di tipo Popolare** . Gli immobili simili ivi ubicati , per lo più costituiti da Edifici pluripiano in Linea e/o a Schiera , risultano dotati di commerciabilità e redditività sufficienti ed individuati toponomasticamente come segue :

- Comune Amministrativo di Montichiari
- Via Generali F.lli Lechi civici n° 04 e 06
- CAP- 25018

N.B. ( gli accessi di servizio ai giardini dalla via Risorgimento ed il passo carraio comune condominiale posto sulla via Generali F.lli Lechi , sono privi di numerazione civica ).

*B/4 - Descrizione dei dei beni ,*

Premesse le risultanze del sopralluogo ( interno ed esterno - , effettuato in data 26/11/2018 alla presenza dell ' esecutato ed attuale intestatario degli immobili staggiti) e sulla scorta della documentazione tecnica legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti , si ottiene quanto segue :

#### **- Lotto 1) - ( Subb. 33 e 14 )**

**- Sub. 33 .**

**Trattasi di civile abitazione** del tipo - trilocale con cucina abitabile - sviluppata ai piani Terra e 1° sottostrada e così composta :

- piano terra

- Ampio locale di Ingresso con soggiorno - pranzo - cucina , disimpegno notte , due camere , Bagno , piccolo studiolo aperto sul disimpegno notte , un portico in lato Nord , un loggiato in lato Sud e corte esclusiva su tre lati .

- piano 1° sottostrada

- Cantina , lavanderia , bagno , ripostiglio , locale cisterna interrata, e disimpegno dicollegamento con la autorimessa adiacente in lato Nord ; inoltre risulta anche un locale pluriuso realizzato in angolo sud - est **realizzato senza autorizzazione edilizia**



**- Sub. n° 14 .**

**Trattasi di autorimessa** con annesso locale ripostiglio ubicati al p.1° sottostrada

**- Lotto 2) - ( Subb. 34 e 13)**

**- Sub. 34**

**Trattasi due vani** di civile abitazione **con loggiato esclusivo in lato Sud posti al piano 1°**; entità immobiliare **di fatto unita alla abitazione al Sub. n° 36** di proprietà di Terzi ma non oggetto della presente procedura esecutiva .

**- Sub. n° 14 .**

**Trattasi di autorimessa** con annesso locale ripostiglio ubicata al p.1° sottostrada

—oo—

**Gli Accessi alle U.I.U. staggite avvengono come in appresso :**

**Lotto 1 -**

**> Accesso carraio** attraverso la rampa ed il Tunnel coperto ( vedi Sub. n° 24 ) per la autorimessa

**> Accesso Pedonale** attraverso la rampa ed il Tunnel coperto ( vedi Sub. n° 24 ) per i locali dell' interrato ed ulteriore accesso dalle vie Risorgimento e Generali Flli Lechi per i locali del piano terra , attraverso la corte ed il vano scale comuni condominiali ai Subalterni 29 e 30 .

**Lotto 2 -**

**> Accesso carraio** attraverso la rampa ed il Tunnel coperto ( vedi Sub. n° 24 ) per la autorimessa

**> Accesso Pedonale** dalla via Generali Flli Lechi per i locali del piano primo dalla corte ed il vano scale comuni condominiali ai Subalterni 29 e 30 ed **unicamente attraverso il Sub. 36 ( proprietà di Terzi e non oggetto della presente procedura )**

Completano la **descrizione** del compendio immobiliare staggito le Parti comuni dello Edificio così come indicate /rappresentate negli allegati doc. catastali

—oo—

- > **Lo stato d' uso , di manutenzione e/o conservazione** degli immobili staggiti risultano come in appresso :

- **appena sufficiente per gli** esterni in genere e le parti comuni dell' edificio
- **discreto per le** porzioni esclusive ai piani interrati e Terra
- **cattivo/pessimo** per le porzioni esclusive al piano primo

- > **Le finiture e le caratteristiche** possono essere sintetizzate come in appresso :

**- Lotto 1)**

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati
- Pavimento locali principali in legno e monocottura 30x30
- Pavimenti locali accessori al p. interrato in ceramica monocottura ed in simil-cotto per la autorimessa
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica policroma per bagni , angolo cottura e lavanderia
- Marciapiede perimetrale e vialetti di accesso in gres porcellanato ingelivo
- Serramenti esterni in legno mordenzato completi di vetro-camera e dotati di antoni di osкуро ciechi perlinati
- Portoncini d' ingresso del tipo Blindato
- Porte interne a battente in legno lucido con specchiature a vetro





- Porta Basculante per autorimessa in acciaio zincato completa di motorizzazione con comando a distanza
- Impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni in ghisa ed in acciaio tubolare verniciato
- Impianto idrosanitario per zona cottura , lavanderia e bagni completi di doccia
- Impianto distribuzione gas Metano
- Impianto Elettrico completo di citofono ed apriporta.
- Impianto di allarme/anti-intrusione e video sorveglianza.
- Impianto di irrigazione automatica per il giardino esclusivo

#### - Lotto 2 )

- Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati
- Pavimento locali in monocottura 30x30 e/o simil-cotto
- Pavimento loggiato in gres porcellanato ingelivo
- Serramenti esterni in legno mordenzato completi di vetro-camera e dotati di antoni di oscuro ciechi perlinati
- Porte interne a battente in legno pigmentato
- Porta Basculante per autorimessa in acciaio zincato

Non sono presenti impianti propri/esclusivi , ma unicamente derivazioni ( elettriche , di illuminazione e di riscaldamento ) dagli impianti del finitimo alloggio di proprietà di Terzi e non staggito

#### Parti comuni Condominiali

Completano le caratteristiche e la dotazione di impianti le seguenti finiture principali

- Facciate con cappotto isolante ed intonaco di finitura colorato
  - Pilastrate dei loggiati in pietra naturale a vista
  - Soffitti loggiati e tettucci a sbalzo in legno a vista mordenzato
  - Atrio di ingresso pedonale e vano scale condominiali realizzati con granito sardo
  - Portoncino di ingresso condominiale in legno
  - Tetto in legno con manto di copertura in tegole di cemento colorate
  - Vialetto di accesso pedonale in gres porcellanato ingelivo
  - Rampa carraia e pavimento tunnel di accesso alle autorimesse in calcestruzzo industriale
- Impianto di illuminazione delle parti Comuni dell ' edificio che ospita le U.I.U. staggite

#### - C -

*- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .*  
 Gli immobili staggiti all ' atto del Sopralluogo in data 26/11/2018 sono risultati occupati , goduti e posseduti come in appresso indicato :

#### > Lotto 1 -

#### **- Appartamento al p. Terra con annesso cantinato , giardino ed autorimessa interrata**

All ' atto del sopralluogo le suddette porzioni immobiliari costituiscono la abitazione principale dell ' esecutato e famigliari .

#### **- Valore locativo**

Considerata la consistenza , il discreto stato d ' uso , le relative pertinenze ed il mercato immobiliare locale per immobili simili , si assume il **valore locativo annuo pari a complessivi = € . 5.400/00** ( corrispondente ad un canone mensile di € . 450,00 ) .



**> Lotto 2 -**

**- Due locali al p. Primo**

All'atto del sopralluogo la suddetta porzione immobiliare risulta locata alla Società RISTORANTE BOSCHETTI S.r.l ( dal 25/09/2016 al 24/09/2020 come da regolare Contratto registrato a Montichiari il 10/10/2016 al n°005322 - serie 3T ) ed utilizzata ad abitazione/residenza ed accoglimento ( unitamente ad altri locali finitimi non staggiti e di proprietà di Terzi ) di **"migranti e richiedenti asilo"**.

**- Valore locativo**

Il corrispettivo di contratto , per complessivi € **1.200,00 in ragione d'anno** , risulta congruo e di mercato anche in relazione alle pessime condizioni d'uso ed alla mancanza di servizi ed impianti esclusivi/propri della U.I.U. staggita

**- Autorimessa al p. Interrato**

All'atto del sopralluogo la suddetta porzione immobiliare costituisce ulteriore pertinenza dell'appartamento di cui al - Lotto 1) e risulta anch'essa utilizzata , goduta e nella disponibilità della famiglia dell'esecutato .

**- Valore Locativo**

Considerata la mancanza di impianti esclusivi/propri della U.I.U. staggita si assume , ritenendolo equo e di mercato il Valore locativo pari a = € **420,00 in ragione d'anno** ( corrispondenti ad un canone mensile di € 35,00 ) .

- D -

*- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .*

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

- Vincoli e servitù reciproche di carattere Condominiale nascenti dalle proprietà in aderenza , sottostanti e/o soprastanti le U.I.U. staggite .

Allo stato **NON risulta formalmente costituito il " Condominio "**

*D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente e per gli Immobili staggiti di entrambi i 2 Lotti di Vendita*

Dalla Relazione Notarile allegata a firma Notaio Luigi Zampaglione del 20/09/2018 (\*\*), che statuisce fino alla data del 17/09/2018 emergono , le seguenti formalità pregiudizievoli :



Deve essere prodotta chiarazione **integrativa** del Notaio Luigi Zampaglione ( come da all. n° 04-bis ) da unire alla Certificazione già agli Atti in rettifica della data di trascrizione del Verbale di pignoramento erroneamente già indicata come 26/07/2017 anzichè 2018 .

—oo—

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

Non pertinente con il caso di spece per la mancata formale costituzione del “ Condominio “.

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che l' accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Montichiari effettuato in data 21/11/2018 ha evidenziato quanto segue :

- > **Il fabbricato** che ospitava gli originari immobili staggiti è stato edificato in forza delle Pratiche edilizie citate in appresso :

- Concessione Edilizia n° 14 del 20/07/2000

- Concessione in Sanatoria e variante n° 89 del 06/12/2001

- Varianti interne prot. n° 30431 del 14/12/2001 - Legge 662/96

- Varianti interne prot. n° 3615 del 08/02/2002 - Legge 662/96

- Varianti interne prot. n° 6521 del 12/03/2002 - Legge 662/96

- Licenza d' uso attestata con nota del 19/05/2003 n° 5299

- > **L' ampliamento** che ha generato le attuali U.I.U. staggite è stato oggetto dei seguenti procedimenti amministrativi :

- D.I.A. n° 034778 del 12/11/2017

- Collaudo statico protocollato il 14/12/2017 al n° 047110

- D.I.A. in variante ( recupero sottotetto - non staggito e di proprietà di terzi - soprastante parte delle U.I.U. staggite ) del 21/02/2008 prot. n° 05637

- SCIA - per l' agibilità - P.E. n° 68/2018 del 05/02/2018 , prot. n° 04918

- > **Dal controllo tra quanto autorizzato e l' attuale stato di fatto** riscontrato in sopralluogo è risultato quanto segue :

- > Lotto 1 ) -

- Alloggio al p. Terra con annesso giardino e cantinato ; **NON conforme** per la presenza delle le seguenti difformità :

- diversa disposizione degli spazi interni al p. terra ed al piano interrato

- parziale chiusura tamponamento del loggiato al piano terra postoin lato Nord-Ovest

- edificazione di un locale pluriuso al p. interrato senza preventiva autorizzazione .

Le difformità risultano comunque sanabili.

Per la completa regolarizzazione Urbanistica si prevedono costi comprensivi di Spese Tecniche , Imposte ed Oneri Concessori per complessivi = €. 3.000/00

- Autorimessa al p. Interrato , conforme.

- > Lotto 2 ) -

- Due vani posti al piano primo ed in fatto uniti all' alloggio adiacente ; **NON conforme** per la diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità risulta comunque sanabile.

Per la regolarizzazione Urbanistica si prevedono costi comprensivi di Spese Tecniche , Imposte ed Oneri Concessori per complessivi = €. 1.500/00

- Autorimessa al p. Interrato , conforme.



- E/2 ) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Non richiesto per il caso di specie .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Non richiesto per il caso di specie

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Allo stato , esaminati I titoli di di Provenienza ed il recente contratto di Locazione , **non risultano richiamate/indicate certificazioni Energetiche .**

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Nel caso di specie si ravvisa la possibilità di vendita in **n° 02 distinti Lotti di Vendita ;** più precisamente :

**- Lotto 1) - ( Subb. 33 e 14 )**

**- Sub. 33 .**

**Trattasi di civile abitazione** del tipo - trilocale sviluppata ai piani Terra e 1° sottostrada e così composta :

- piano terra

- Ampio locale di Ingresso con soggiorno - pranzo - cucina, disimpegno notte tre camere , Bagno , un portico in lato Nord con sottostante ripostiglio, un loggiato in lato Sud e corte esclusiva su tre lati .

- piano 1° sottostrada

- Cantina , vano lavanderia , bagno completo , ripostiglio , locale cisterna interrata e disimpegno/collegamento con la autorimessa adiacente in lato Nord **ed un vano pluriuso non autorizzato, ma sanabile**

**- Sub. n° 14 .**

**Trattasi di autorimessa** con annesso locale ripostiglio ubicati al p.1° sottostrada

**- Lotto 2) - ( Subb. 34 e 13)**

**- Sub. 34**

**Trattasi due vani** di civile abitazione **con loggiato esclusivo in lato Sud posti al piano 1° ;** entità immobiliare **di fatto unita alla abitazione al Sub. n° 36** di proprietà di Terzi ma non oggetto della presente procedura esecutiva .

**- Sub. n° 13 .**

**Trattasi di autorimessa** ubicata al p.1° sottostrada attualmente comunicante con la autorimessa del 1° lotto al Sub. n° 14

—oo—

Con diritto , per entrambi i Lotti , alle parti comuni condominiali dell ' Edificio che ospita le U.I.U. staggite così come indicate e rappresentate negli allegati doc. catastali .

- F/2 ) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro . Non pertinente per il caso di specie



F/3 ) - Stima dell' intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .Non pertinente per il caso di specie

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze degli immobili staggiti e come sopra descritti , espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili** , desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti del Comune di Montichiari ( tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto ) risultano come in appresso :

**LOTTO n° 01 - ( Subb. 33 e 14 )**

**Civile abitazione** ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa **Autorimessa di pertinenza**  
**Superficie commerciale lorda equivalente = Mqe. 150,00**

così calcolata :

- Alloggio al p.T con corte esclusiva = mq. 92 x 1,05 = mqe. 96,60
- Portico/loggiato esclusivo = mq. 25,00 x 0,60 = mqe. 15,00
- Cantinato , rip. e lavanderie = mq. 54,00 x 0,45 = mqe. 24,30 ( \*\*\*)
- Autorimessa con ripostiglio al p. interrato = mq. 29 x 0,50 = mqe. 14,50

---

Tornano complessivi = mqe. 150,40 , arrotondati in c.t. a = **mqe. 150,00 (\*\*\*)**  
(\*\*\*)

**N.B. Superfici al netto del locale pluriuso presente al p. interrato non autorizzato , ma sanabile e con la precisazione che l' attuale valore d' uso equivale ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia della suddetta porzione immobiliare .**

**- LOTTO n° 2) - ( Subb. 34 e 13)**

**n° 02 VANI posti al p. primo aon annessa Autorimessa pertinenziale**  
**Superficie commerciale lorda equivalente = Mqe. 50,00**

così calcolata :

- n° 02 vani al p. Primo = mq. 28,00 x 1,00 = mqe. 28,00
- Loggiato esclusivo = mq. 20 x 0,60 = mqe. 12,00
- Autorimessa al p. interrato = mq. 21 x 0,50 = mqe. 10,50

---

Tornano complessivi = mqe. 50,50 , arrotondati in c.t. a = **mqe. 50,00**

Considerato **- per entrambi i lotti di vendita - ,**

- le caratteristiche intrinseche/estrinseche dell'immobile descritto
- le finiture e la dotazione di impianti di tipo usuale corrente
- la posizione periferica ma in zona prevalentemente **Residenziale di tipo popolare**
- lo **stato di manutenzione e conservazione** delle porzioni immobiliari escluse pignorate e delle parti comuni dell' edificio che ospita le suddette U.I.U. staggite
- **la relativa vetustà - 8/9 anni -** ( edificio " ante 67 " ma U.I.U. ristrutturata nel 2009/2010 )
- **il non facile accesso carraio** al piano interrato dell' edificio che ospita le U.I.U. staggite
- **la distribuzione degli spazi poco razionale** al piano interrato



- **la mancanza di servizi esclusivi/propri** per i 2 locali del piano primo e della autorimessa di cui al Lotto 2 - ed anche di accesso diretto per i soli 2 locali del piano primo .
  - la **sufficiente** commerciabilità e redditività degli immobili simili posti in zona semi-centrale della Città con tipologia e zona prevalentemente “ **Residenziale di tipo popolare** ”
  - i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dal mercato immobiliare locale per gli immobili simili
  - le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare l' odierno **valore unitario/mqe.** di mercato
- Si procede con il criterio di Stima del “ **Metodo del Confronto di Mercato** ” ( Market Comparison Approach - MCA - ) con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con quanto oggetto della presente Relazione estimativa , ubicati sempre in zona semi-centrale , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti , presentano maggiori affinità per consistenza , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con la U.I.U. staggita.-  
più precisamente :

**LOTTO n° 01 - ( Subb. 33 e 14 )**

- Civile abitazione** ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa **Autorimessa di pertinenza**
- **1° bene comparabile - sito in via Trieste**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 100
    - Offerto a = € . 110.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato
  - **2° bene comparabile - sito in Q.re 1° Maggio**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 138
    - Offerto a = € . 175.000 - sconto 8 % sul prezzo rilevato
  - **3° bene comparabile - sito in Q.re Don Bosco**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 180
    - Offerto a = 225.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

**LOTTO n° 02 - ( Subb. 34 e 13 )**

- n° 02 VANI posti ap. primo** aon annessa **Autorimessa di pertinenza**
- **1° bene comparabile - sito in via Falcone**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 60
    - Offerto a = € . 65.000 - 3 % di sconto sul prezzo rilevato
  - **2° bene comparabile - sito in via S. Giustina**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 55
    - Offerto a = € . 59.000 - sconto 3% sul prezzo rilevato
  - **3° bene comparabile - sito in via Trieste**
    - Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 65
    - Offerto a = 68.000 - 3% sconto sul prezzo rilevato

Pertanto si assumono i seguenti valori di stima

**VALORI ATTUALI LORDI ( \*\* ) DI MERCATO**  
**dell' intero e come in piena proprietà delle U.I.U. staggite**  
**intestate all' esecutato - Beschi Cristian - ( Montichiari 17/11/1976 )**

**pari a :**

**-LOTTO n° 01 - ( Subb. 33 e 14 ) Civile abitazione ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa Autorimessa pertinenziale = € . 152.000/00 - ( Centocinquantaduemila Euro )**

**LOTTO n° 02 - ( Subb. 34 e 13 ) n° 02 VANI posti ap. primo aon annessa Autorimessa pertinenziale = € . 50.00/00 - ( Diconsi Cinquantamila Euro )**



**(\*\*) N. B.**

Valori al lordo degli Oneri per la procedura della Vendita forzata , come indicati al successivo punto - G/2)

- G/2) - Operare le opportune detrazioni ( in ragione percentuale ) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione ( prescindendo dalla ev. opponibilità ) , stato di conservazione dell ' immobile , nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ; considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonchè il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Pertanto ritenendo equa una **Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 08 % circa dei suddetti valori lordi di Mercato** , si ottiene il più probabile **Valore di realizzo** delle U.I.U. staggite pari a :

**€. 140.000/00**

**( Diconsi Centoquarantamila Euro )**

**per il LOTTO n° 01 - ( Subb. 33 e 14 )**

**Civile abitazione** ai piani Terra e 1° sottostrada con annessa **Autorimessa di pertinenza** così calcolato :

- **Deprezzamento** = € . 152.000 x 4% circa = € . **6000,00**

- **Oneri e Costi della procedura** = € . 152.000 x 4 % circa = € . **6000,00**

---

- **Valore finale di Realizzo** = € . **140.000,00**

€ . ( 152.000 - 6.000 - 6.000 ) = € . **140.000,00**

**( Diconsi Centoquarantamila Euro )**

—00—

**€ . 46.000,00**

**( Diconsi Quarantaseimila Euro )**

**per il LOTTO n° 02 - ( Subb. 34 e 13 )**

**n° 02 VANI posti ap. primo** aon annessa **Autorimessa di pertinenza**

così calcolato :

- **Deprezzamento** = € . 50.000 x 4% circa = € . **2.000**

- **Oneri e Costi della procedura** = € . 50.000 x 4% circa = € . **2.000**

---

- **Valore finale di Realizzo** = € . **46.000,00**

€ . ( 50.000 - 2.000 - 2.000 ) = € . **46.000**

**( Diconsi Quarantaseimila Euro )**

—00—

- G/3 ) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonchè il valore d ' uso dell ' edificio .



Quesito non pertinente con il caso di specie ; il locale non autorizzato posto al p. interrato e parte del Lotto 1), risulta comunque **sanabile** . ( vedi note ed Oneri pag. 11) .

Non si ritiene quindi di procedere ad alcun deprezzamento in quanto l ' onere per la regolarizzazione equivale al suo attuale valore d ' uso .

#### ELENCO/FASCICOLO DOCUMENTI ALLEGATI

- All. n° 01 - Copia/estratto Decreto di nomina dell'esperto
- All. n° 02 - Copia estratto Atto di Provenienza a Rogito Notaio Angelo Vanoli
- All. n° 03 - Copia/estratto Atto di Pignoramento
- All. n° 04 - 04/bis - Copia/estratto Certificazione Notarile Ventennale e Nota integrativa
- All. n° 05 - Estratto di Mappa Originale e coerenziato
- All. n° 06/07 - Copia Planimetrie catastali , ultime in atti , Alloggio ed autorimessa Lotto 1
- All. n° 08/09 - Copia Planimetrie catastali , ultime in atti , 2 vani ed autorimessa Lotto 2
- All. n° 10 - Copia Elenco Subalterni assegnati
- All. n° 11 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2008
- All. n° 12 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2012
- All. n° 13 - Copia Elaborato planimetrico di Subalternazione anno 2004
- All. n° 14 - Copia Visura per Soggetto
- All. n° 15 - Copia Visura Storica Sub. 34
- All. n° 16 - Copia Visura Storica Sub. 36
- All. n° 17/18 - Copia Richiesta accesso agli Atti U.T. Comune di Montichiari e copia dei Titoli Abilitativi con relativi Elaborati Grafici
- All. n° 19/20 - Copia/estratto D.I.A. anno 2007 e D.I.A. anno 2008
- All. n° 21 - Copia/estratto Collaudo Statico anno 2017
- All. n° 22 - Copia/estratto SCIA per Agibilità prot. 4918/2018
- All. n° 23 - Rilievo mensorio locale interrato non autorizzato
- All. n° 24 - Abbozzo di rettifica per variazioni planimetrie catastali
- All. n° 25 - Tabella di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Lotto 1
- All. n° 26 - Tabella di Calcolo - Metodo di Confronto di Mercato - MCA - Lotto 2
- All. n° 27 - Quotazioni OMI
- All. n° 28 - Copia @ a ANPE con copia CTU " Omissis "
- All. n° 29 - Rilievo fotografico
- All. n° 30 - Ortofoto
- All. n° 31/32 - Copia Certificati di Residenza e di Stato Civile
- All. n° 33 - Copia Estratto Contratto di Locazione per i 2 vani di cui al Lotto 2

—oo—

Ciliverghe di Mazzano , 20/12/2018

Con Osservanza

In Fede  
*Il Perito - Valutatore Indipendente*  
*firmato*  
(Geom. Bruno Botter )

