

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2021

Giudice: Pres. Dott.ssa BRUNO Simonetta
Promossa da: PRELIOS
Contro: [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE: PRELIOS SERVICING CREDIT SPA

Sede in MILANO (MI), VIA VALTELLINA, 15/17 (C.F./PIVA: 08360630159).
Rappresentato dall'Avv. FIORELLI Daniele Via Durini, 4 – 2012 Milano (MI)

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Magistrato: Pres. Dott. Davide FOPPA VICENZINI

Data di nomina d'incarico 17/03/2021.

Data di giuramento d'incarico 19/03/2021.

Data di consegna della consulenza 22/08/2021.

Data dell'udienza iniziale per la determinazione della modalità di vendita 22/09/2021.

Data notifica atto di pignoramento 01/02/2021.

Immobili oggetti di pignoramento:

- Comune di Toscolano Maderno – via Leonardo Da Vinci, 7-9 - piena proprietà al Catasto dei Fabbricati Sez.TOS - fg.n. 30 particella n. 3670, sub. n. 20, 21 oltre a quota parti comuni sub. n° 13, 14, 16, 18, 22.

**VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE: € 124'544,80**

APPARTAMENTO + POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO PERTINENZIALI

Valore di mercato € 124'544,80

Quota di proprietà 100%

Immobile sito nel comune di **Toscolano Maderno (Brescia)**, in **Leonardo Da Vinci, 7-9**.

Distinto in catasto **C.F.: Comune di Toscolano Maderno (Brescia), Sezione Urbana TOS, Fg. n° 30, particella n° 3670, Sub. n° 20, 21 oltre a parti comuni sub. n° 13, 14, 16, 18, 22.**

Proprietà: [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Divisibilità dell'immobile: **NON POSSIBILE – DIFFORMITA' EDILIZIA-CATASTALE – IMMOBILE
OCCUPATO DAL FIGLIO SENZA TITOLO.**



PREMESSA

Con ordinanza del 17/03/2021 il sottoscritto Capra Cristian, geometra libero professionista in Botticino, iscritto al Collegio con n° 4392, veniva nominato esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato indicato in oggetto. In data 19/03/2021 inviava l'accettazione e giuramento d'incarico al **Pres. Dott.ssa BRUNO Simonetta** e veniva a conoscenza del quesito e precisamente:

- 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 acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Identificazione pregressa dei beni

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

- 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 iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -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. 155 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 ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.**
- 2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso:*
 - a) *l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;*
 - b) *l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;*
 - c) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - d) *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. 1 73 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni o*



concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

F- Formazione dei lotti

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



- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzate da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) Individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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 distinzione 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 valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:
 - *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *stato di conservazione dell'immobile;*
 - *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*
 - *il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);*
 - *l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;*
 - *il valore d'uso dell'edificio.**Indicherà quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro 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, diritto d'uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

L'esperto viene autorizzato all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.



Accettato l'incarico, ad evasione di tale mandato, avvisate le parti, ispezionati gli immobili, effettuato rilievo dettagliato, disposte le occorrenti indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gavardo ed incontrati i relativi Responsabili dell'Area Tecnica, operati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, ho effettuato i necessari sopralluoghi in data: 02/04/2021; Ho inoltre reperito in via telematica le schede catastali c/o l'Ufficio Agenzia del Territorio di Brescia in data 24/03/2021.

Esaminati gli atti e i luoghi, effettuate le opportune ricerche di mercato procedo alla elaborazione e alla stesura della relazione di seguito riportata.

RELAZIONE

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO COPERTO E RIPOSTIGLIO PERTINENZIALI INTERRATI IN COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO (BS).

Il bene oggetto di espropriazione è ubicato nel comune di Toscolano Maderno, in via Leonardo Da Vinci, 7-9.

A – IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

La procedura esecutiva immobiliare riguarda un appartamento posto al piano primo, con posto auto coperto e ripostiglio al piano interrato, in contesto condominiale composto da 6 unità abitative, di natura residenziale:

- L'unità immobiliare oggetto di stima risulta intestata a [REDACTED] (All. "4").
- Il bene oggetto di espropriazione è ubicato in comune di Toscolano Maderno, (BS), in via Leonardo Da Vinci, 7-9. (All. "3").

A.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

La proprietà è individuata catastalmente nella mappa CAT. FAB., Toscolano Maderno, (BS), in via Leonardo Da Vinci, 7-9. (All. "3").

Dalla visura per immobile aggiornata al (All. "2"), risulta la seguente unità immobiliare sita in Comune di Toscolano Maderno (Brescia), piano primo (appartamento) ed interrato (posto auto e ripostiglio), identificato al NCT:

- C.F.: Sezione Urbana TOS, Fg. n° 30, particella n° 3670, P.1, Sub. n° 20, cat. A/2, cl. 3, vani 3,5, R: € 325,37;
- C.F.: Sezione Urbana TOS, Fg. n° 30, particella n° 3670, P.-1, Sub. n° 21, cat. C/6, cl. 1, mq 15; R: € 48,81;

Gli immobili sono identificati come "Abitazioni di tipo civile" e "autorimesse" e sono di proprietà di [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni come da allegato "8".

A.2 - COERENZE

I beni formanti il presente lotto sono confinanti con altre unità immobiliari di proprietà stessa ditta.



A.3 - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Sulla base delle risultanze della relazione notarile ventennale Notaio Dott.ssa Giulia Messina VITRANO agli atti (All.“4”), la proprietà degli immobili risulta in capo a:

- [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni come da allegato “8”.

A.4 - ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E DEI PIGNORAMENTI

Vedi relazione notarile ventennale Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano agli atti (All.“4”).

A.5 – ACCERTAMENTO DELLE PROVENIENZE

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietario in forza di:

- atto di compravendita in data 05/12/2008 n. 66/38 di rep. Notaio FERRARIO Diego (All. “9”), trascritto il 18/12/2008 nn. 9292/6254.

A.6 - DIFFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO

Avendo preso visione del progetto approvato (All.“5”), è stato possibile verificarne la corrispondenza sul posto e si può certificare che **vi sono** difformità tra la pratica edilizia e lo stato di fatto.

In sostanza i progetti autorizzati reperiti a nome Rosa Francesco illustra con p.e. n. 188/1967 la sopraelevazione di casa esistente approvata in commissione edilizia in data 29/11/1967 con la susseguente creazione di un'unica unità abitativa in luogo delle due unità esistenti rilevate in loco.

Le destinazioni d'uso sono compatibili con il piano urbanistico.

Le difformità sono sanabili.

A.7 - DIFFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE

Avendo preso visione della scheda catastale (All.“3”), è stato possibile verificarne la corrispondenza sul posto e si può certificare che **vi sono** difformità tra la scheda catastale stessa e lo stato di fatto in quanto, il sub 20 (piano primo) non presenta il vano destinato a studio posto in aderenza al soggiorno, mentre al sub 21 (piano interrato) viene indicata un'apertura inesistente lungo la parete che delimita il posto auto dal ripostiglio e indica il ripostiglio stesso di profondità inferiore rispetto allo stato dei luoghi.

Le destinazioni d'uso sono compatibili con il piano catastale.

Le difformità sono sanabili.

A.8 - ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI E SITUAZIONE LOCATIVA

A seguito del sopralluogo, si è accertato che l'immobile risulta occupato come da relazione custode.

A.9 - ACCERTAMENTO SULL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

L'esecutato dichiara che non vi è alcun amministratore condominiale e che le spese vengono gestite ed amministrare dallo stesso esecutato nei confronti di tutti i condomini.

B – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune Toscolano Maderno (Brescia), piano primo (appartamento) e interrato (posto auto coperto e ripostiglio), Via Leonardo Da Vinci, 7-9. Dalla



strada, il bene oggetto di contenzioso è accessibile al piano interrato tramite cancello carraio, scivolo esterno condominiale, successivo passaggio in corsello coperto ed accesso al posto coperto e ripostiglio di proprietà. L'accesso pedonale avviene dalla strada comunale tramite cancello e percorso condominiale; da quest'ultimo si transita a lato della porzione di giardino esclusivo di dimensioni pari a circa mq 10, si accede alla scala esterna, questa comune anche ad altre unità immobiliari, grazie alla quale si raggiunge anche il bene oggetto di pignoramento attraverso un corridoio anche questo comune.

Il portoncino d'ingresso al piano primo del fabbricato, comune alle unità poste allo stesso piano primo, è protetto da una pensilina in legno.

L'appartamento oggetto di pignoramento è un trilocale di buone dimensioni composto da soggiorno, studio, cottura, atrio, bagno e camera matrimoniale.

L'ingresso avviene dall'atrio comune ad altra unità immobiliare avviene direttamente in soggiorno di forma ad "L" il quale comunica direttamente con lo studio. L'altezza interna dell'appartamento è pari a metri 2,90. Il soggiorno comunica tramite due aperture verso l'esterno ad un balcone collegato al terrazzo di ampie dimensioni di forma rettangolare il quale si sviluppa lungo il lato del bene rivolto a sud godendo quindi di una modesta vista lago.

Il terrazzo è dotato di pergolato in legno, completo di tendaggi, che, come dichiarato dall'esecutato "era già in essere alla data del rogito"; questo pergolato non è indicato nel permesso edilizio autorizzativo.

Dal soggiorno, dotato di camino in muratura ad angolo con piano in granito, si accede ad un vano cottura di esigue dimensioni dotato di finestra sul terrazzo.

Sempre dal soggiorno, un atrio porta alla zona notte composta da una camera matrimoniale con finestra sul terrazzo sopradescritto e da un bagno anche questo dotato di finestra.

I serramenti esterni sono in legno sp mm 55, con vetrocamera, color marrone a due battenti con traverso; tapparelle in legno completano le aperture. I marmi esterni sono in Botticino; il portoncino d'ingresso principale non è del tipo "blindato" ma in legno massello; le porte interne, sono in legno tamburato color marrone a due specchiature con maniglia in ottone.

L'abitazione presenta pavimento con piastrelle con zoccolino in legno. Le pareti sono dotate di intonaco civile e tinteggiatura color bianco, azzurro; in studio ed in soggiorno la parte bassa presenta il colore rosa con greca superiore. La zona cottura è rivestita con piastrelle per altezza 160 cm come il bagno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia in soggiorno ed è distribuito con radiatori in ghisa, mentre l'impianto elettrico è del tipo "sottotraccia" con frutti e placche marca Vimar.

Le caratteristiche costruttive del bene sono: struttura in muratura con pareti in muratura, solaio in laterocemento; sottotetto accessibile dal bagno, copertura con tetto in legno, completo di lattonerie in lamiera color testa di moro.

C – REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

Per quanto riguarda la regolarità edilizia dell'immobile descritto nel presente lotto ed oggetto di pignoramento, è stata inoltrata domanda all'U.T. del Comune di Toscolano Maderno onde ottenere copia delle licenze, concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire; degli eventuali condoni, dei certificati di agibilità e quant'altro relativo a detti immobili, rilasciate a nome dei proprietari attuali e precedenti nei periodi di loro possesso fino ad oggi (All. "5").



L'ufficio preposto del Comune Toscolano Maderno ha comunicato che i provvedimenti relativi all'immobile in oggetto sono i seguenti:

- **LICENZA DI COSTRUZIONE del 6/5/1060 approvata in commissione edilizia il 08/05/1960;**
- **LICENZA DI COSTRUZIONE N. 57/1960;**
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 57/1960;**
- **P.E. del 29/11/1967;**
- **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 188/67,**
- **P.E. N. 188/67.**

Relativamente al bene oggetto di pignoramento è da specificare che l'U.T. del Comune di Toscolano Maderno **non ha reperito** alcun provvedimento edilizio relativo alla suddivisione del piano primo attualmente costituito da 2 unità abitative come da scheda catastale e come rilevato in sede di sopralluogo.

L'immobile infatti è stato autorizzato, con i permessi elencati precedentemente, esclusivamente per la realizzazione di una singola unità abitativa come da P.E. n. 188/67 e non vi sono successive pratiche edilizie di suddivisione in due ulteriori unità abitative.

Tale difformità risulta sanabile e dovrà essere oggetto di sanatoria.

ZONA P.G.T.:

- Ambiti residenziali.

D – VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore di mercato della proprietà esaminata, consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe in una libera contrattazione di compravendita e nella determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo, ossia del valore effettivamente realizzabile nelle attuali condizioni di mercato.

La proprietà in esame, ubicata in una zona del sistema residenziale, è posta poco distante dal centro del paese, poco distante dalla spiaggia del lago e risulta appetibile nel rapporto qualità/prezzo soprattutto per la sua posizione.

Per quanto concerne le metrature di seguito riportate nelle tabelle, si precisa che le stesse, sono state desunte dal rilievo puntuale effettuato in loco in data 02/04/2021.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto un valore venale, determinato come segue:

1) Stima con metodo sintetico-comparativo

Per determinare il valore di mercato dell'immobile ed il più probabile valore di realizzo dello stesso, ritengo opportuno seguire come metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il "mq". L'analogia è stata determinata mediante un attento esame delle caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche degli immobili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante accurate



indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando "l'osservatorio mercato immobiliare" che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione da strade principali e centro della città.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Gli spazi esterni sono stati considerati accessori che già concorrono a definire il valore indicato al metro quadro.

CALCOLO SUPERFICI:

APPARTAMENTO + POSTO AUTO E RIPOSTIGLIO PERTINENZIALI

- *Immobile sito nel comune di Toscolano Maderno – via Leonardo Da Vinci, 7-9 - piena proprietà al Catasto dei Fabbricati Sez.TOS - fg.n. 30, particella n. 3670, sub. n. 20, 21, oltre a parti comuni.*

Piano primo:

Appartamento	= mq	62,80
Balcone (15,75 x 0,30)	= mq	4,72
Terrazzo (83,83 x 0,30)	= mq	25,15

Piano interrato:

Posto auto (8,50 x 0,50)	= mq	4,25
Ripostiglio (6,24 x 0,40)	= mq	2,49

TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE =	=mq	99,41
-------------------------------------	------------	--------------

VALORE MEDIO DEL CANONE DI LOCAZIONE= € 286,00/MENSILI.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE =

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE mq 99,41 x € 1600,00/mq =	€	159'056,00
DEDUZIONE PER IMMOBILE OCCUPATO = 10% (senza titolo dal figlio)=	€	15'905,60
DEDUZIONE PER STATO DI CONSERVAZIONE (-10%)=	€	15'905,60
DEDUZIONE PER ONERI REG. ONERI CONDOMINIALI =	€	0,00
DEDUZIONE PRATICA PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE =	€	500,00
DEDUZIONE PER ONERI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA=	€	1'000,00
DEDUZIONE PRATICA PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA =	€	1'200,00

VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 100% OGGETTO DI ESECUZIONE = € 124'544,80

VALORE FINALE DI MERCATO DEL LOTTO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE = € 124'544,80

diconsi eurocentoventiquattromilacinquecentoquarantaquattrovirgolaottanta



E - RIEPILOGO DEI VALORI

TOTALE VALORE DEL LOTTO

VALORE DI MERCATO = € 124'544,80

F - ELENCO ALLEGATI

Allegati:

- All. 1: Estratto mappa catastale;
- All. 2: Copia delle visure catastali;
- All. 3: Copia delle schede catastali;
- All. 4: Relazione notarile ventennale Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- All. 5: Provvedimenti autorizzativi;
- All. 6: Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari OMI;
- All. 7: Relazione fotografica;
- All. 8: Estratto certificato di matrimonio;
- All. 9: Atto di provenienza;
- All. 10: Estratto satellitare;
- All. 11: Estratto PGT.

Avendo così risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatami e, nel contempo, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Botticino, 18/05/2021

Il C.T.U.
(Geom CAPRA Cristian)

