

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. 260/2020
PROMOSSA DA

contro

Giudice dell'esecuzione : dott. Stefano Franchioni
in sostituzione del dott. Alessandro Pernigotto



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 260/2020

GIUGICE DELL'ESECUZIONE : dott. Stefano Franchioni
in sostituzione del dott. Alessandro Pernigotto

* * * * *

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

Pec : pietro.bonezzi@ingpec.eu

* * * * *



DATE :

Nomina dell'esperto :	30/07/2020
Conferimento di incarico di stima e giuramento :	08/09/2020
Data udienza :	10/02/2021
Data consegna relazione di stima :	10/01/2021

RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :**Lotti:** **UNO**

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento distribuito al primo piano di un modesto complesso a carattere condominiale con locali accessori al piano interrato e sottotetto. Completa la consistenza un locale ripostiglio posto nel corpo di fabbrica separato in lato sud della corte comune.

Ubicazione immobili : Comune di Roè Volciano (BS)
via Arnoldo Bellini n. 18

Proprietà :

Quote di proprietà : 1/2 ciascuno della quota intera della piena proprietà

Divisibilità degli immobili **NO**



LOTTO UNICO

Identificativi catastali : Comune di Roè Volciano (BS)
- **fig. 4 – mapp. 2084 sub. 33**
- **mapp. 2085 sub. 33**

Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

LOTTO UNICO

- **fig. 4 – mapp. 2084 sub. 33**
mapp. 2085 sub. 33

Valore stimato **€ 45.188,00**

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

€ 900,00

* * * * *

DUE DILIGENCE :

Conformità edilizia	Non sono state reperite dall'Ufficio Tecnico Comunale pratiche relative al fabbricato di che trattasi.	
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI	NO (non abitabile)
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

* * * * *



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 della
Provincia di Brescia al n°1558 dal 1977, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. iu-
dice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Stefano Franchioni, in sostituzi-
one del Dott. Alessandro Pernigotto, con ordinanza di nomina del
30/07/2020, quale esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura
esecutiva immobiliare n. 260/2020,]

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per il solo conferimento
dell'incarico di stima per il successivo 08 settembre 2020, in modalità telemati-
ca,.

L'esperto, compiuto l'accesso ai beni pignorati dovrà rispondere al 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

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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale.

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignora-



ti 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 ai 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 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, segnalando le 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 immobili, 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”.

* * * * *

Nel decreto di nomina era pure indicata la nomina quale Custode Giudiziario in sostituzione del debitore, del Dr. Michele Cattaneo.

Fissava la comparizione delle Parti per la determinazione delle modalità di vendita avanti al G.O.T. dott.ssa Liana Zaccara per l'udienza del giorno 10 febbraio 2021.

* * * * *

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” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Luigi Grasso Biondi, Notaio in Brescia, datata 23/07/2020.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia delle note di trascrizione



degli atti, con cui il signor l di-
veniva pieno proprietario dell'unità immobiliare distinta alla partita 580 del
N.C.E.U. ed iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano al Fg. 4
mapp. 2083 sub. 33 graffato al mapp. 2085 sub. 33.
Trattasi dell'atto di compravendita Notaio Franco Treccani rep. 49196/9690 del
11/12/1990 (v. Allegato n. 1);



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 in linea che si organizza attraverso due blocchi scala ed in cui trovano luogo 18 appartamenti con pertinenze comuni ed esclusive.

Si precisa che ai due blocchi scala corrispondono due differenti amministrazioni condominiali.

Lungo il limite meridionale del lotto, sul retro del fabbricato, è presente un corpo di fabbrica allungato, ad un solo piano fuori terra, separato da quello principale dalla corte comune, che comprende 18 locali accessori.

Il bene in oggetto della presente procedura è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Roè Volciano nel seguente modo:

- **Fg. 4 mapp. 2084 sub. 33 / mapp. 2085 sub. 33** – cat. A/4 – cl. 2 - vani 4,5 – superficie catastale mq. 78 – R.C. € 197,54 (v. visura - Allegato n. 5).

* * * * *

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni pignorati sono compresi, come detto, in un più ampio complesso residenziale a carattere condominiale, costituito da due corpi scala con accesso dai civici 18 e 20 di via Arnoldo Bellini.

L'edificio di forma rettangolare allungata si sviluppa da est ad ovest ed insiste sul terreno mapp. 3059 (già mapp. 2048) (v. estratto di mappa – Allegato n. 6).

Il fabbricato si articola su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto e ad uno inter-



rato.

L'unità immobiliare in parola occupa la parte occidentale del primo piano ed ha accesso dal vano scale comune, al civico n. 18. (v. Planimetria Catastale – Allegato n. 7).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati, con riferimento all'elaborato planimetrico, partendo da nord e procedendo in senso orario :

mapp. 2084

sub. nord : corridoio comune e oltre sub. 34;

est : vano scala comune;

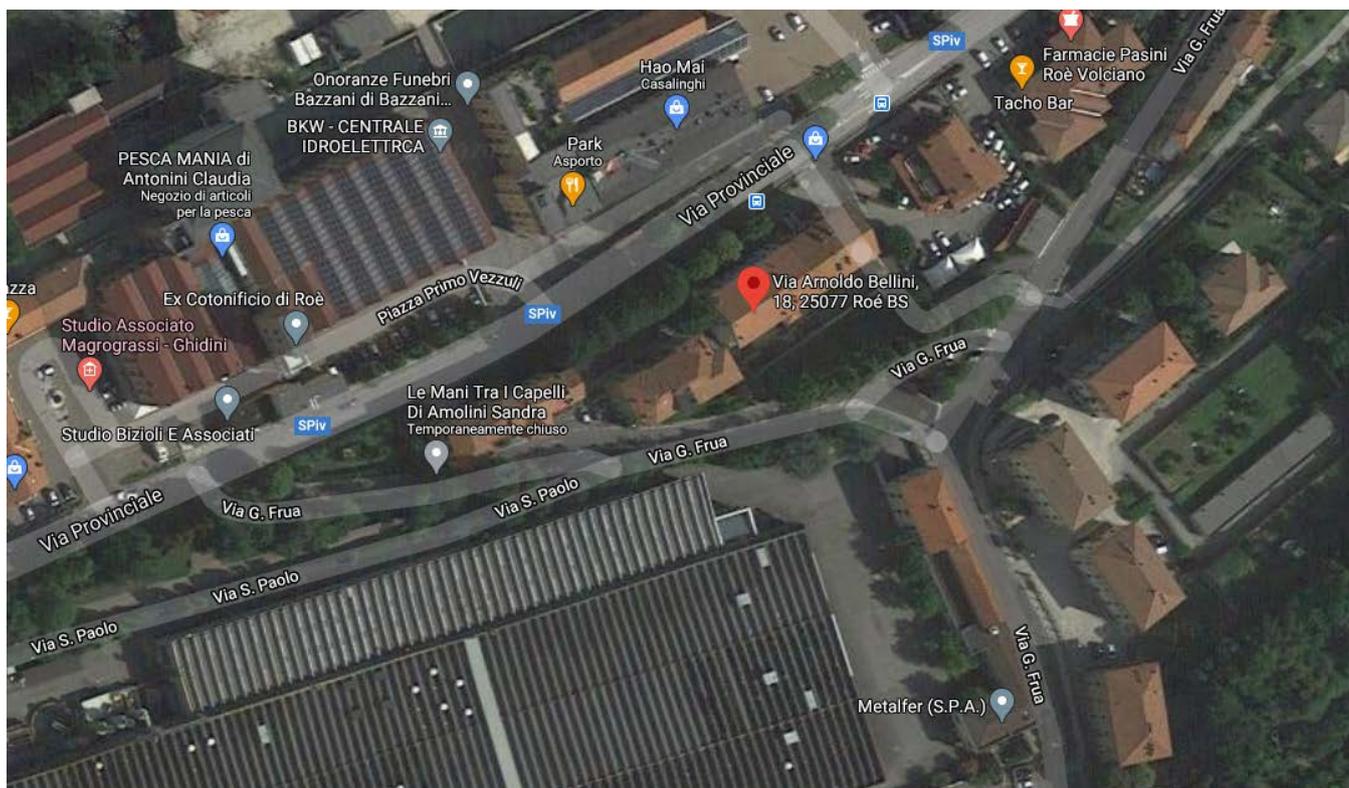
sud: vuoto su corte mapp. 3059;

ovest: vuoto su mapp. 1548 – altra proprietà.

(v. estratto mappa – Allegato n. 6).

Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1



Dalle misurazioni effettuate si evidenzia anche che lo stesso corridoio è stato frazionato con la massa in opera di un tamponamento di elementi in laterizio non intonacati (v. foto n. 3).

Da informazioni assunte durante il sopralluogo è emerso che la porzione è stata accorpata all'appartamento sub. 34.

L'alloggio occupa una superficie di circa 65,00 mq e comprende tre locali; il servizio igienico, nonostante sia indicato nella planimetria catastale, ed è ubicato sulla porzione aggettante dal vano scale, verso sud ed è comune agli alloggi del piano.

La superficie del corridoio comune, è invece distribuita complessivamente su circa 12,00 mq.

Ancorché inglobata nell'unità immobiliare, come detto, di fatto è comune agli appartamento che vi si affacciavano (situazione questa modificata nel tempo).

Questo ha in pertinenza esclusiva un locale cantina al piano interrato, realizzato con murature in mattoni pieni e soffitto a volta sempre in mattoni pieni, di circa 20,00 mq. (v. foto n. 11 – 12 e 13).

Al piano sottotetto compete all'unità in parola una superficie identificata solo sulla planimetria catastale di circa 25,00 mq, ma di fatto non sono presenti divisorie (v. foto n. 9 e 10).

Completa, come detto, la consistenza un piccolo ripostiglio al piano terra di circa 6,00 mq. (v. foto n. 6- v. planimetria catastale – Allegato n. 7).

La zona meridionale della corte comune e quindi il ripostiglio sono accessibili unicamente da ovest, passando sul confinante mapp. 1548, in quanto è stata realizzata una struttura removibile, con materiali di recupero, lungo il prolungamento della sporgenza del fabbricato (v. foto n. 5).



Per completezza si riferisce anche che nell'atto di provenienza è indicato che la proprietà del ripostiglio mapp. 2085 sub. 33, ha diritto ad usare in modo esclusivo la porzione di area esistente tra il fabbricato principale ed il fabbricato accessorio per una profondità di metri 2,50 dai corpi sporgenti (vano scala e servizi) della "casa Foiada" e di larghezza pari a quella del ripostiglio, mentre la restante area sarà comune a tutte le unità.

Di fatto però quest'area è utilizzata dall'appartamento che vi prospetta al piano terreno con l'installazione di una struttura removibile che ne limita l'accesso (piscina fuori terra - v. foto n. 6 e 7).

Si evidenzia anche che l'appartamento corrispondente al piano terreno è stato modificato, realizzando un nuovo ingresso indipendente con la costruzione di una breve rampa insistente sulla corte del confinante mapp. 1548 (v. foto n. 2 – 3 e 4).

Di queste modifiche non sono state trovate tracce in documenti ufficiali.

Il fabbricato eretto ante 1 settembre 1967 non è mai stato oggetto di interventi manutentivi o di risanamento, presentando un pessimo grado di manutenzione e risultando inagibile dal punto di vista igienico – sanitario.

La componente impiantistica risulta inadeguata e fuori norma; il fabbricato comunque risulta regolarmente allacciato alle reti comunali.

Già nell'atto di compravendita del 1991 si precisava che "... il fabbricato è di vetusta costruzione, privo di manutenzione da decenni, carente di servizi igienici, sprovvisto di impianto di riscaldamento, mancante di dotazioni tecnologiche adeguate". In cattive condizioni sono anche le parti comuni ed esterne.

* * * * *



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1

Porzione fabbricato in oggetto



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4

Corte mapp. 1548



Foto n. 5

Struttura removibile di separazione della corte in lato sud

WC comuni

Unità in oggetto



Foto n. 6 - ripostiglio

Piscina



Foto n. 7



Foto n. 8

Vano scala
comune



Foto n. 9

Corridoio comune
Piano primo



Foto n. 10

Interni



Foto n. 11



Foto n. 12
Sottotetto



Foto n. 13



Foto n. 14

Cantina



Foto n. 15



Foto n. 16



* * * * *

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.

- **Fg. 4 mapp. 2084 sub. 33 / mapp. 2085 sub. 33** – Appartamento al piano primo con accessori esclusivi al piano terra, interrato e sottotetto, nonché quota proporzionale della corte comune.

PIANO PRIMO

Appartamento

13,10 x 5,00 = mq. 65,50 100% mq. 65,50

Cantina

3,35 x 6,40 = mq 27,44 25% mq. 6,86

Sottotetto

3,90 x 6,40 = mq 24,96 20% mq. 5,00

Ripostiglio

1,90 x 3,10 = mq. 5,89 25% mq. 1,47

mq. 78,83

che si arrotondano in Mq. 79,00



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 ante 1 settembre 1969 ed in seguito non ha subito variazioni, mantenendo per lo più lo stesso identificativo catastale e la medesima consistenza.

Dalle visure storiche catastali il fabbricato è stato costituito con denuncia registrata all'UTE di Brescia in data 11.06.84 prot. n. 2840 a cui è seguita una variazione di classamento d'ufficio prog. Straordinario 1998/99.

Con quest'ultima procedura di riordino fondiario per collegamento NCEU, il mapp. 2048 veniva soppresso e sostituito con l'attuale mapp. 2084 (v. visura – Allegato n. 5).

- C -

Stato di possesso

1) La quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dell'immobile in oggetto - Fg. 4 mapp. 2084 sub. 33 graffato al mapp. 2085 sub. 33



- 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. 8) :

- Iscrizione Atto Notarile Pubblico – Notaio Fabrizio Santosuosso n. rep. 37334/15383 del 30/01/2008 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo – per la somma complessiva di € 120.000,00, della durata di 10 anni - presentata con nota n. 3 del 12/02/2008, numero generale 1074, numero particolare 171



- Trascrizione Atto Giudiziario – Tribunale di Brescia rep. 14319/2012 del 26/10/2012, Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili,

- Trascrizione Atto Giudiziario rep. 2801 del 29/05/2020, Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili, presentata con nota n. 3 del 15/06/2020, numero generale 2698, numero particolare 1915,

2) L'unità immobiliare fa parte del Condominio denominato "Ex Foiada", da colloqui con l'Amministratore pro-tempore emerge che non è presente un regolamento condominiale.

3) L'amministratore condominiale in carica trasmette prospetto delle spese, da cui emerge che l proprietà residua un importo da versare pari ad **€ 5.262,72** per l'esercizio 2020 e ulteriori **€ 2.052,90** per bilancio straordinario, per la verifica strutturale dell'immobile a seguito di lavori messi in atto nel fabbricato (v. - Allegato n. 13).

- E -



Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Dagli atti visionati emerge che il fabbricato è stato realizzato ante 1 settembre 1967 e che in seguito non sono mai state poste in atto opere che richiedessero autorizzazione.

Richiesto accesso agli atti con i nominativi degli attuali proprietari, del padre e i precedenti, nonché per identificativo catastale, l'Amministrazione risponde che con i dati indicati non è riuscita a trovare nessuna pratica.

Non è stato quindi possibile verificare la congruità con quanto autorizzato dagli uffici comunali competenti.

2) Dalla verifica dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si rilevano alcune difformità.

Nella planimetria è indicata la presenza di un servizio igienico che di fatto non esiste in quanto l'alloggio utilizzava un WC comune posto nella sporgenza del vano scale (v. foto n. 5).

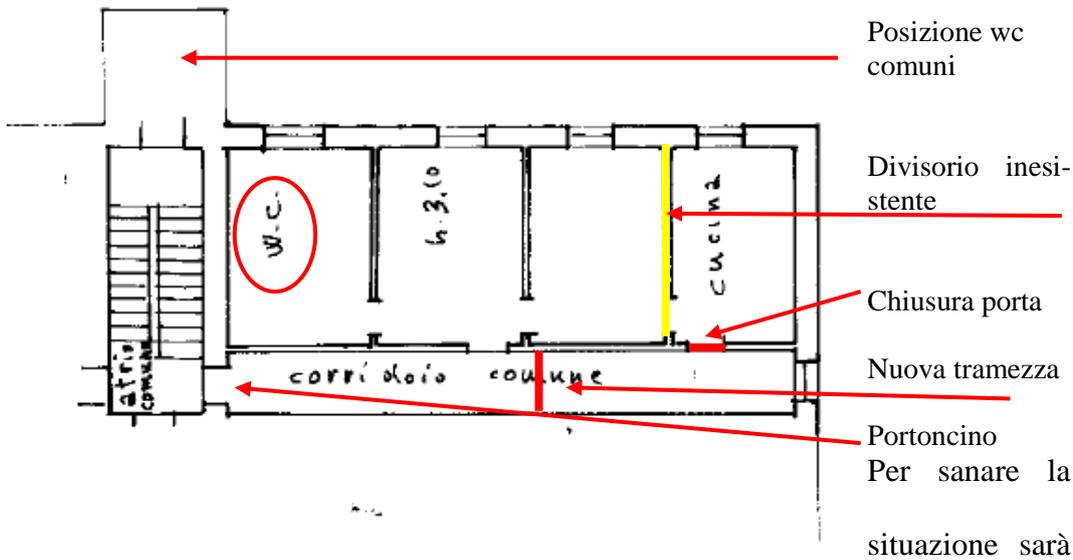
Si ribadisce anche che, nella planimetria è indicato un corridoio comune che di fatto, per una parte è utilizzato dall'appartamento in oggetto, avendo apposto una portoncino con serratura.

Come emerge dalla documentazione fotografica sopra riportata si precisa anche che la parte terminale di detto corridoio è stata tamponata e pare inclusa nel confinante appartamento sub. 34 (v. foto n. 8).

Durante il sopralluogo si è verificato che non è presente la divisoria tra la "cucina" e il vano limitrofo né l'apertura verso il corridoio comune (v. figura n. 2).



Figura n. 2



necessario rimuovere il portoncino e ripristinare l'accesso originario., nonché predisporre nuova planimetria catastale.

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

A) Per riattivare l'uso comune del corridoio è necessario rimuovere il serramento con un costo, comprensivo di trasporti e smaltimenti pari ad € 500,00

B) Rifacimento planimetria catastale da adeguare all'esistente, comprese spese
€ 400,00

SOMMANO € 900,00 - (Euro novecento/00).

Per rendere abitabile l'appartamento dovranno poi essere predisposti progetti con realizzazione di opere consistenti nella realizzazione di nuovi impianti idro - termo - sanitario, nuovo servizio igienico, con allacci alle reti pubbliche, revisione e/o rifacimento dell'impianto elettrico.

Il valore unitario stimato, tiene conto di queste carenze.



- 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 :

- **Fg. 4 - mapp. 2084 sub. 33 / mapp. 2085 sub. 33** – via A. Bellini n. 18 – p. S1, T, 1, 3 – cat. A/4 – cl. 2 – vani 4,5 – superficie catastale mq. 78 – R.C. € 197,54.

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 informazioni 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. 572,00**.

Detto valore risulta dalla comparazione di tre fabbricati simili posti nella stessa zona, ma abitabili, che hanno prodotto un prezzo marginale pari ad €/mq.



812,50 a cui sono stati detratti i costi per l'adeguamento igienico sanitario dell'appartamento da stimare, con la realizzazione degli impianti e del bagno, come sopra specificato e mancanti nel nostro subject.

Dai conteggi effettuati, questi incidono per un importo di €/mq. 240,50.

Pertanto :

LOTTO UNICO :

Fig. 4 - mapp. 2084 sub. 33 / mapp. 2085 sub. 33 – via A. Bellini n. 18 – appartamento al primo piano con locali accessori al piano terra, interrato e terzo, con la quota proporzionale delle parti comuni

Quota intera della piena proprietà.

mq. 79,00 x €/mq. 572,00 = **€ 45.188,00**

A cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia

€ 45.188,00 – € 900,00 = € 44.288,00 ,

che si arrotondano in

€ 44.300,00 (Euro quarantaquattromilatrecento/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%**.

Fig. 4 - mapp. 2084 sub. 33 / mapp. 2085 sub. 33 – via A. Bellini n. 18 – ap-



partamento al primo piano con locali accessori al piano terra, interrato e terzo,
con la quota proporzionale delle parti comuni

Quota intera della piena proprietà.

€ 45.188,00 x 0,80 = € 36.150,00

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

€ 36.150,00 – € 900,00 = € 35.250,00

€ 35.250,00 (Euro trentacinquemiladuecentocinquanta/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, 04/01/2021

In fede

Dott. Ing. Pietro Bonezzi

