

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 204 / 2021

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa GIULIA LA MALFA**
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Red Sea SPV s.r.l.

Sede in: Conegliano (TV)
Indirizzo: via Vittorio Alfieri n° 1
C.F.: 04938320266

Rappresentato dall'Avvocato:

Ilaria Barbierato

Studio in: Milano (MI)
Indirizzo: via Santa Sofia n° 6
Tel: +39 02 86455024
Pec: ilaria.barbierato@milano.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Agenzia delle Entrate - Riscossione

Sede in: Roma (RM)
Indirizzo: via Giuseppe Grezar n° 14
C.F.: 13756881002

Rappresentato dal Procuratore:

Ermanno Buzzi

Pec: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

Esecutato:

OMISSIS

Residente in: OMISSIS
Indirizzo: OMISSIS
C.F.: OMISSIS

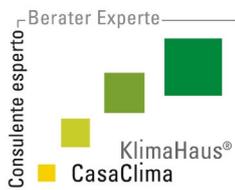
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

*Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)*



Date

Nomina dell'esperto	22/07/2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	07/09/2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	03/02/2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09/03/2022

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Abitazione con autorimessa esclusiva in condominio
Ubicazione	Capriano del Colle (BS), via dei Ronchi n° 11
Identificativi catastali	NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 23 Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani - Rendita € 178,18 NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 39 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 34 mq - Rendita € 54,43
Quota di proprietà	100% OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Gianni Tufano nn° 88811/7427 del 13/06/2002
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 87.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 78.406,58

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito presenta un livello di commerciabilità medio.

Abitazione in buono stato di conservazione, dotata di autorimessa con spazio cantina-lavanderia al piano interrato, in edificio di circa 20 anni, in buono stato di conservazione.

Sconta le non conformità edilizio-urbanistiche e catastali.

L'immobile è in zona a ridosso del centro storico del Comune di Capriano del Colle, comoda a tutti i servizi amministrativi e commerciali.

Capriano del Colle è ubicato a sud della città di Brescia e della Franciacorta; oomprende le pendici orientali del Monte Netto, zona di produzione della DOC Capriano del Colle e protetto dal parco regionale omonimo.

E' realtà dinamica sul fronte agricolo ed enologico.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagine da 14 a 17
- Conformità catastale Si No se No vedi pagine 8 e 9
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 10
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 13
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagine 11 e 12
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 12

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

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

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.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

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).

RISPOSTA

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario in forza di

- **Atto di compravendita Notaio Gianni Tufano nn° 88811/7427 del 13/06/2002**
OMISSIS acquisiva l'intera quota di proprietà.

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Il Sig. OMISSIS è di stato civile libero.

Si allega al n° 2 il certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Capriano del Colle in data 17/09/2021:

- Contestuale di residenza e stato di famiglia

Dal certificato si riscontra che il Sig. OMISSIS vive nel bene pignorato.

QUESITO

-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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

RISPOSTA

Identificazione:

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Comune di Capriano del Colle

NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 23
Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani - Rendita € 178,18

NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 39
Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 34 mq - Rendita € 54,43

Confini dell'appartamento:

- Nord-Est: affaccio su corte sub. 13
- Sud-Est: sub. 24 e affaccio su corte sub. 14
- Sud-Ovest: affaccio su corte comune sub. 1
- Nord-Ovest: sub. 22 e vano scala comune sub. 4

Confini dell'autorimessa:

- Nord-Est: terrapieno
- Sud-Est: sub. 40 e terrapieno
- Sud-Ovest: subb. 4 e 38 e corte comune sub. 1
- Nord-Ovest: sub. 38 e vano scala comune sub. 4

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco subalterni mappale 850 del foglio 7 NCT Capriano del Colle

Beni comuni:

Il titolo di proprietà cita quali beni comuni i subalterni 1 (corte) e 4 (ingresso e vano scala), nonché la quota parte dei beni secondo l'art. 1117 Codice Civile e secondo quanto riportato nel Regolamento di Condominio (allegato al numero 8).

Descrizione

L'accesso ai beni veniva fissato dall'Avv. Giorgia Perbellini, delegata della Custode Rag. Daniela Locatello, in data 08 ottobre 2021 alle ore 15.00.

In quella data, unitamente all'Avv. Giorgia Perbellini, il sottoscritto procedeva regolarmente all'accesso al bene, del quale provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche.

Risultava presente il sig. OMISSIS, delegato dal soggetto esecutato.

Trattasi di abitazione ed autorimessa con cantina/lavanderia, poste rispettivamente al piano primo ed al piano seminterrato di un condominio denominato "Complesso Residenziale Montenetto".

L'accesso pedonale avviene dal civico 11 di via dei Ronchi; l'autorimessa ha accesso carraio dal civico 1 di via dei Ronchi.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione dei beni nel territorio del Comune di Capriano del Colle.



(fonte www.googlemaps.it)

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio dell'immobile



(fonte www.googlemaps.it)

ABITAZIONE

L'accesso da strada avviene al civico 11 di via dei Ronchi, attraverso le parti comuni di cui al subalterno 4 (vialetto esterno e scala interna a servizio di 4 alloggi e accessori al piano seminterrato).

L'immobile è stato edificato circa 20 anni orsono e si presenta in buono stato di conservazione; è stato recentemente interessato da ritinteggiatura delle facciate.

Dal vano scala si accede, al piano primo, all'abitazione che si compone di:

- 2 locali principali:
 - soggiorno con angolo cottura
 - camera da letto
- servizio igienico
- 1 balcone

Si presenta in buono stato di conservazione, ha finiture civili di livello medio; dotazioni risalenti all'epoca dell'edificazione, salvo manutenzioni apportate nel tempo dal proprietario:

- i locali hanno copertura "a tetto" a vista in legno verniciato
- pavimentazione di tutti i locali in parquet di rovere prefinito applicato sull'originaria pavimentazione in gres sottostante; rivestimento delle pareti del servizio igienico in ceramica effetto mosaico
- serramenti esterni in legno con vetro-camera
- elementi oscuranti ad anta a battente in legno verniciato
- portoncino d'ingresso blindato
- il servizio igienico è dotato di porta scorrevole in legno tamburato
- sanitari in ceramica nel servizio igienico; lavabo, wc, bidet, doccia
- l'impianto di riscaldamento è a termosifoni di ghisa; la caldaia, alimentata a gas metano, è ubicata sul balcone
- impianto di condizionamento con split nel locale soggiorno/cucina e unità trattamento aria sul balcone
- termocamino in soggiorno
- il quadro elettrico ha interruttore magnetotermico differenziale
- il citofono è solo audio
- il balcone ha pavimentazione in gres (alla data del sopralluogo coperta con telo di erba sintetica) e ringhiera metallica verniciata

I locali hanno altezza minima di metri 2.40 e massima di mt 3.60.

La separazione tra soggiorno/cucina e camera da letto è priva di porta ed è realizzata con elementi di arredo e mobilia.

AUTORIMESSA

Dal vano scala comune, al piano seminterrato, si accede al locale, suddiviso tra uno spazio a cantina/lavanderia, dotato di acqua corrente e 2 finestre metalliche di aerazione diretta da "bocca di lupo", e la zona rimessa vera e propria, che ha basculante metallica con apertura meccanizzata.

La separazione tra le due zone avviene esclusivamente con mobilia.

Pavimentazione in gres; nella zona cantina/lavanderia è applicato superiormente lo stesso parquet prefinito di rovere presente nell'abitazione.

L'autorimessa ha accesso a strada attraverso la corte comune identificata al subalterno 1.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione	mq 45,77 x 1,00 =	mq 45,77
- balcone	mq 9,05 x 0,30 =	mq 2,72
- autorimessa	mq 33,65 x 0,50 =	<u>mq 16,83</u>
		mq 65,32

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione	mq 56,04 x 1,00 =	mq 56,04
- balcone	mq 9,46 x 0,30 =	mq 2,84
- autorimessa	mq 39,07 x 0,50 =	<u>mq 19,54</u>
		mq 78,42

Parti comuni

Come riportato nell'atto di acquisto dei beni, sono comuni:

- subalterno 1 – corte
- subalterno 4 – ingresso e vano scala

La corte è cintata e ha accesso pedonale e carraio al civico 1 di via dei Ronchi, a mezzo di cancelli metallici.

Il vialetto a servizio delle autorimesse è pavimentato con masselli autobloccanti di cemento; la porzione sud della corte è tenuta a giardino.

Al civico 11, a mezzo di cancellino pedonale metallico, si accede al vialetto che conduce al vano scala interno, dotato di portoncino di legno/metallo vetrato.

La scala, che serve i tre piani dell'edificio, ha pedata e alzata in marmo di Botticino; i pianerottoli sono pavimentati in piastrelle di gres.

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dei beni oggetto della presente e delle parti comuni.

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Documentazione non pertinente; gli immobili staggiti sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

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;*

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

PROPRIETA':

quota 1/1 OMISSIS, nato Brescia il OMISSIS

IMMOBILI:

Comune di CAPRIANO DEL COLLE

Via dei Ronchi

Unità immobiliari facenti parte del complesso edificato sul terreno al mappale 850, ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 7 Mappale 850 Subalterno 23 Categoria A/2

Sezione NCT Foglio 7 Mappale 850 Subalterno 39 Categoria C/6

PROVENIENZA:

Atto di compravendita in data 13 giugno 2002 repertorio 88811/7427 del notaio Gianni Tufano, registrato a Brescia il 28 giugno 2002 al numero 2438 e trascritto a Brescia il 22 giugno 2002 ai numeri 27908/17492.

QUADRO SINOTTICO:

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

quota 1/1 P.P. soc. OMISSIS

In forza di

- Atto di compravendita in data 10 giugno 2000 repertorio 68988/5742 del notaio Gianni Tufano, trascritto a Brescia il 24 giugno 2000 ai nn. 25904/14852

In seguito per

- Atto di compravendita in data 13 giugno 2002 repertorio 88811/7427 del notaio Gianni Tufano, registrato a Brescia il 28 giugno 2002 al numero 2438 e trascritto a Brescia il 22 giugno 2002 ai numeri 27908/17492, la soc. OMISSIS vende a :

quota 1/1 OMISSIS, nato Brescia il 26/09/1972

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

QUESITO

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.

RISPOSTA

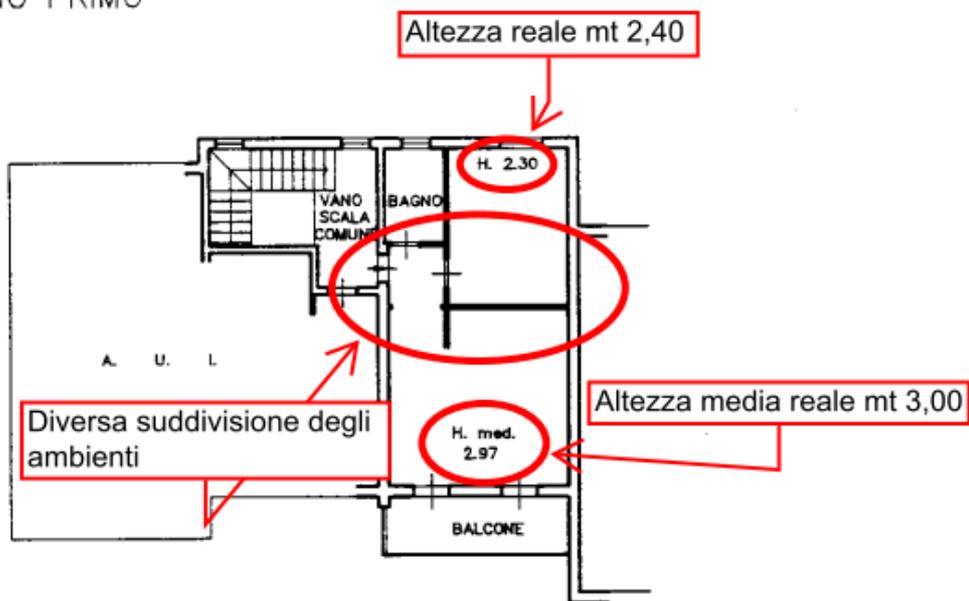
I dati catastali sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

Le planimetrie catastali, invece, non rappresentano fedelmente i luoghi e necessitano delle correzioni di cui agli schemi a seguire.

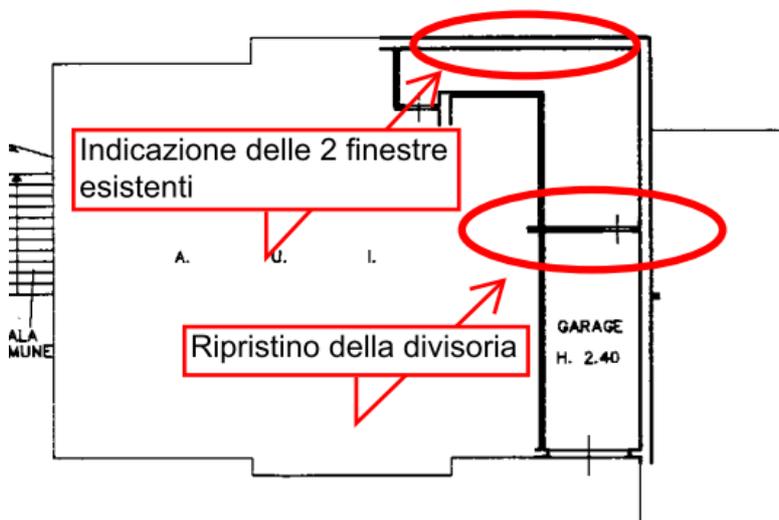
Per quanto riguarda l'abitazione (subalterno 23) deve preventivamente procedersi a regolarizzazione edilizia, come si dirà a seguire.

Per quanto riguarda l'autorimessa (subalterno 39) deve preventivamente ripristinarsi lo stato legittimo.

PIANO PRIMO



PIANO SEMINTERRATO



Gli aggiornamenti catastali si stima avranno un costo lordo (per le spese tecniche si considerano inclusi oneri contributivi e IVA di Legge), per ciascun subalterno, di:

- ✓ spese tecniche per rilievo e redazione variazione catastale con procedura DOCFA € 550,00
 - ✓ diritti fissi catastali € 50,00
- € 600,00

QUESITO

-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)*

RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono in possesso del soggetto esecutato che vi risiede, come da certificato allegato al n° 2.

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sull'immobile staggito.

Si allega al n° 5 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

QUESITO

- 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.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato (Market Rental Value), da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, delle loro caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 5.400,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 6,20% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

Valori per singolo subalterno

ABITAZIONE sub. 23	€ 4.500,00
AUTORIMESSA sub. 39	€ 900,00

QUESITO

-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 ipo - catastale 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 c.p.c. 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.*

RISPOSTA

✓ **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il giorno 8 settembre 2009 ai numeri 38567/8360** capitale euro 119.741,60, somma iscritta euro 240.000, durata anni 30 a favore Banca Popolare di Cremona S.p.A., contro OMISSIS
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 4 gennaio 2012 ai numeri 463/81** a favore Fineco Leasing S.p.A., contro OMISSIS, capitale euro 13.124,84, somma iscritta euro 17.201,28
- **Ipoteca legale iscritta a Brescia il 22 ottobre 2014 al numero 33670/5771** a favore Equitalia Nord S.p.A., contro OMISSIS, capitale euro 49.668,17, somma iscritta 99.336,34
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta Brescia il 6 aprile 2016 ai numeri 13070/2142** a favore Equitalia nord S.p.A., contro OMISSIS, capitale euro 94.360,28 somma iscritta euro 188.720,56
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 3 luglio 2017 ai nn. 29467/17768** a favore Unicredit leasing S.p.A. contro OMISSIS
- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 5 maggio 2021 i numeri 21229/14038, annotato di rettifica il 28 maggio 2021 ai numeri 25746/17137** a favore RED SEA SPV Srl, contro OMISSIS.

✓ **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

- Convenzione urbanistica per Piano di Lottizzazione trascritta a Brescia il 7 gennaio 1993 ai nn. 314/240 annotata di integrazione tx.13629/8639 del 3 maggio 1996
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali allegate all'atto Notaio Gianni Tufano nn° 88469/7407 del 10/06/2002

L'analisi dello strumento urbanistico vigente del Comune di Capriano del Colle ha rilevato la presenza dei seguenti vincoli:

- Bellezze d'insieme D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lettere c) e d) – D.M. 24/03/1976
- Parco Agricolo Regionale Monte Netto – L.R. 11 del 08/06/2007

Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

QUESITO

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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

RISPOSTA

L'unità immobiliare oggetto della presente è inserita in condominio denominato "Complesso Residenziale Montenetto".

Si allega al n° 8 il Regolamento di Condominio ricevuto dall'Amministratore pro-tempore; nello stesso si riscontra quanto segue:

ART.2°

Il condomino o suo inquilino o la persona comunque residente nell'edificio è tenuta ad usare della cosa da buon padre di famiglia e non può servirsene per uso contrario alla morale, alla decenza ed al decoro, o in ogni modo con abusi di qualsiasi natura.

E' quindi assolutamente escluso l'uso dell'unità immobiliare per laboratori che, per il loro esercizio, risultino di disturbo agli altri condomini, per sala da ballo e ritrovi, per pensioni ricoveri, per magazzini di merci o derrate maleodoranti ed infiammabili, per deposito di materiale in genere che nel suo spostamento disturbi i condomini o sporchi o danneggi le parti comuni.

Gli appartamenti, inoltre devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazione o studio professionale.

ART.4°

Ai condomini è vietato:

- 1) Apportare modifiche alle parti di proprietà comune ed a quelle private quando queste siano visibili dall'esterno e possano alterare in qualsiasi modo l'aspetto del fabbricato, con speciale riguardo per le parti verdi interne (prospicienti il vialetto comune) nelle quali è proibito portare modifiche con l' installazioni di manufatti di qualsiasi genere.
- 2) Ledere le disposizioni del presente Regolamento e tutti le norme che verranno emanate dall' Amministrazione con l' approvazione dell' Assemblea dei Condomini.
- 3) La costruzione di serre, verandine o simili, l'applicazione di tende che non siano concordate per l'intero Residence.
- 4) Installare antenne separate od individuali, sia per radio che per televisione, dovendosi utilizzare le antenne centralizzate esistenti nel fabbricato: Eventuali installazioni di antenne paraboliche dovranno essere fatte esclusivamente sul tetto di proprietà comune..
- 5) Tenere nelle parti di proprietà comune animali di qualsiasi specie, che dovranno essere tenuti rigorosamente al guinzaglio e sempre vigilati; in particolare i proprietari dei cani dovranno fare in modo che essi non sporchino le parti comuni, ovvero dovranno con immediatezza provvedere alle conseguenti pulizie;
- 6) Tenere deposito di materie infiammabili, o materie producenti esalazioni moleste, nei garage.
- 7) Lavare autovetture all'interno del Residence, salvo diversa disposizione stabilita dalla prima Assemblea Condominiale con le maggioranze previste.

QUESITO

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'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.

RISPOSTA

In allegato al n° 8 la documentazione ricevuta dall'Amministratore pro-tempore del condominio:

- Regolamento condominiale
- Tabelle millesimali
- Verbale Assemblea ordinaria del 24/11/2021
- Rendiconto gestione 2020-2021
- Riparto rendiconto gestione 2020-2021
- Verbale Assemblea straordinaria del 14/05/2021
- Situazione economica del soggetto esecutato al giorno 02/02/2022

Dagli allegati si evince che:

- 1) l'abitazione (subalterno 23) ha 32,954 millesimi di proprietà generale
- 2) l'autorimessa (subalterno 39) ha 2,843 millesimi di proprietà generale
- 3) le unità oggetto della presente affrontano spese condominiali medie annue di circa € 400,00 (di cui circa € 330,00 l'abitazione e circa € 70,00 l'autorimessa)
- 4) sono state deliberate spese straordinarie che, sulle unità oggetto della presente, in via preventiva ammontano a € 2.591,70
- 5) alla data 02/02/2022 l'esposizione del soggetto esecutato verso il Condominio assomma ad € 3.616,54 – che, secondo le quote millesimali, corrispondono a € 3.329,31 per l'abitazione sub. 23 e € 287,23 per l'autorimessa sub. 39.

Il Condominio ha attivato procedura per Decreto Ingiuntivo nei confronti del soggetto esecutato, innanzi al Giudice di Pace di Brescia, n° RG 5193/2021.

QUESITO

-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 nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 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.*

RISPOSTA

L'immobile che ospita le unità pignorate è stato edificato in virtù di Piano di Lottizzazione regolamentato dalle Convenzioni Notaio Barca nn° 55829/18305 del 14/12/1992 e nn° 61139/20194 del 11/04/1996.

Risultano rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- 57/1999 del 05/01/2000
- 17/2000 del 24/05/2001

La fine lavori è stata attestata con comunicazione prot. 3163 del 03/05/2002 – data di ultimazione dichiarata: 20/03/2002

Il Certificato di Agibilità dell'immobile è stato rilasciato in data 02/04/2004 con prot. 3145.

Al n° 7 si allega estratto dei provvedimenti sopra citati.

Si sono riscontrate difformità di cui si relaziona nel successivo paragrafo.

Le unità immobiliari oggetto della presente stima hanno destinazione d'uso residenziale e accessoria (autorimessa), conformi allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/2 e C/6).

QUESITO

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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Come anticipato, le unità oggetto della presente hanno alcune difformità rispetto ai titoli edilizi; si allegano a seguire elaborati grafici illustrativi delle difformità e se ne illustrano, quindi, i dettagli.

ABITAZIONE SUB. 23

Si è riscontrata differenza nel distributivo interno: tra l'altro e in particolare, la divisoria tra la camera da letto ed il soggiorno-cucina non è stata realizzata con tavolato murario ma con elementi di arredo e mobilia; la camera da letto ha superficie minore dell'autorizzato e non è dotata di chiusura con tavolato e porta di separazione con il distributivo in ingresso.

La difformità più rilevante, in materia urbanistico-edilizia, è relativa alle altezze interne dei locali, che sono leggermente maggiori in gronda e leggermente minori in colmo.

Come da specchietto che segue, il sottoscritto ha riscontrato che le difformità sui dati metrici sono contenute entro la tolleranza del 2% di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, sia rispetto alle norme vigenti all'epoca dell'edificazione che alle norme attualmente in vigore:

ALTEZZA					
	mt		tolleranza		mt
Autorizzato	2,97	+	2,00%	=	3,0294
Realizzato	3,00				VERIFICATA

SLP					
	mq		tolleranza		mt
Autorizzato	55,62	+	2,00%	=	56,7324
Realizzato	56,04				VERIFICATA

VOLUME NORME RISALENTI									
	mq		altezza		mc		tolleranza		mc
Autorizzato	55,62	x	3,00	=	166,86	+	2,00%	=	170,20
Realizzato	56,04	x	3,00	=	168,12				VERIFICATO

VOLUME NORME VIGENTI									
	mq		altezza		mc		tolleranza		mc
Autorizzato	55,62	x	2,97	=	165,19	+	2,00%	=	168,50
Realizzato	56,04	x	3,00	=	168,12				VERIFICATO

Trovano applicazione, quindi:

- a) il comma 3 dell'art. 34-bis DPR 380/2001:

“Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

- b) il punto A.31 dell'allegato A del DPR 31/2017, relativo a interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica:

“Opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell’area di sedime.”

La sanatoria delle rimanenti difformità, relative al distributivo interno, è procedibile ai sensi del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR 380/2001, a mezzo di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata postuma e a fronte del pagamento della sanzione di € 1.000,00.

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Costi complessivi, considerando la necessità di provvedere alla CILA postuma ex art. 6-bis DPR 380/2001:

- Diritti di segreteria comunali	€ 80,00
- Sanzione	€ 1.000,00
- Spese tecniche, compresi oneri previdenziali e IVA	€ 1.000,00
	€ 2.080,00

AUTORIMESSA SUB. 39

Si è riscontrata l'assenza del tavolato di separazione tra l'effettiva autorimessa e lo spazio a cantina/lavanderia. Onde rispettare i parametri e le destinazioni sulla base dei quali è stata autorizzata l'edificazione dell'immobile ed è stato determinato il relativo contributo concessorio, il sottoscritto ritiene funzionale provvedere al ripristino.

Secondo il computo metrico estimativo che segue, redatto con l'ausilio del Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia n° IV-2021, edito da C.E.R. s.r.l., le opere di ripristino avranno un costo stimato di € 560,53 + IVA.

Nr. progressivo e codice	Descrizione dei lavori	Q.tà	Lungh.	Largh.	Altez.	Prodotti	Prezzo Unitario	Prezzo Totale	
1	2.3.18.g	Fornitura e posa di parete divisoria interna realizzata con lastre in gesso rivestito (cartongesso), a norma DIN 18180, altezza massima 4,00 m, fissate con viti autoperforanti fosfatate, su orditura metallica in acciaio zincato dello spessore di 0,6 mm, a norma DIN, con guide ad "U" e montanti a "C" posti con interasse massimo di 600 mm, compresa la stuccatura dei giunti e delle teste delle viti in modo da ottenere una superficie pronta per la finitura, paraspigoli esclusi. Compreso il ponteggio fino ad un'altezza dei locali di 4,00 m: con orditura metallica della larghezza di mm 75, rivestimento su ambo i lati con due lastre ignifughe dello spessore di mm 12,5, spessore totale mm 125, resistenza al fuoco REI 120. Tipologia di parete certificabile fino ad una altezza massima di 3,00 m; altezze variabili sono da verificare con i singoli produttori di lastre							
			2,6		2,4	6,24			
	SOMMANDO	m2				6,24	€66,95	€ 417,77	
2	9.3.23.b	Porte antincendio, a norma UNI-CNVVF 9723, ad un battente standard, con telaio in profilo d'acciaio pressopiegato a Z, elettrosaldato sui due lati, munito di zanche a murare, battente in doppia lamiera d'acciaio zincata, spessore mm 9/10, pressopiegata, incastolata, elettrosaldata, isolata internamente con materassino in lana di roccia ad alta densità, guarnizione termoespandente posta sul telaio perimetrale; completa di cerniere con molla di richiamo per la chiusura automatica, serratura, maniglia in PVC nero con anima in acciaio, sagomata ad "U", contro appigli accidentali; finitura superficiale con polvere epossipoliestere REI 60 cm 90x205							
	SOMMANDO	cad.				0,00	€430,50	€ 0,00	
3	1.7.7.4	Posa in opera di falso telaio in ferro per finestre e porte, misura minima m2 1,75							
				1,00	2,10	2,10			
	SOMMANDO	m2				2,10	€18,67	€ 39,21	
4	1.7.7.5	Assistenza alla posa in opera di serramenti, montati su falso telaio in ferro già in opera, misurati in luce netta (misura minima m2 1,75)							
				0,90	2,05	1,84			
	SOMMANDO	m2				1,84	€7,65	€ 14,08	
5	11.3.1.2.a	APPLICAZIONE DI ISOLANTE fissativo diluito ad acqua su pareti e soffitti nuovi ad una mano data a pennello prima della tinteggiatura, per ESTERNO con ponteggio escluso dal prezzo, per INTERNO compresi gli occorrenti ponteggi fino a 3,50 m di altezza dei locali per interno							
			2,00		2,60	2,40	12,48		
	SOMMANDO	m2				12,48	€1,23	€ 15,35	

Nr. progressivo e codice	Descrizione dei lavori	Q.tà	Lungh.	Largh.	Altez.	Prodotti	Prezzo Unitario	Prezzo Totale
6	11.3.1.5.b	TINTEGGIATURA CON IDROPITTURA OPACA LAVABILE, in tinta unica chiara, su pareti e soffitti nuovi INTERNI, a due o piu' mani date a pennello od a rullo, previa pulitura del fondo ed eventuali minime stuccature alle superfici rasate a gesso o su intonaco civile, SU FONDO Già' ISOLATO (CONTEGGIATO A PARTE), COMPRESI GLI OCCORRENTI PONTEGGI FINO A 3,50 m DI ALTEZZA DEI LOCALI su intonaco civile						
		2,00		2,60	2,40	12,48		
	SOMMANO	m2				12,48	€5,94	€ 74,13
TOTALE		COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						€ 560,53
		Di cui per costi di sicurezza						€ 0,00

Costi complessivi, considerando la necessità di provvedere ad una CILA o SCIA rispettivamente ex art. 6-bis e 22 DPR 380/2001, per consentire i lavori di messa in pristino:

- costi di messa in pristino	€ 560,53
- IVA sui lavori 10%	€ 56,05
- Diritti di segreteria comunali	€ 80,00
- Spese tecniche, compresi oneri previdenziali e IVA	<u>€ 1.000,00</u>
	€ 1.696,58

QUESITO

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 come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

RISPOSTA

Gli immobili staggiti sono unità immobiliari urbane.

QUESITO

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

RISPOSTA

Come da allegato al n° 7 la fine lavori è stata attestata con comunicazione prot. 3163 del 03/05/2002 – data di ultimazione dichiarata: 20/03/2002.

QUESITO

-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 caratterizzati 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).*

RISPOSTA

I beni pignorati si includono in unico lotto; nel titolo di acquisto, che ha riguardato un'abitazione principale edificata successivamente alla L. 765/1967 ed alla L. 47/85 ed anteriormente alla L. 246/2005, si legge:

La società [REDACTED], con sede in Brescia,
 VENDE
 al signor [REDACTED], il quale
 ACQUISTA
 la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte del complesso residenziale denominato "RESIDENCE MONTENETTO", sito in Comune di Capriano del Colle, alla via dei Ronchi nn. 1 - 3 - 13 - 15, e precisamente:
 --- appartamento posto al primo piano del corpo di fabbrica a cui si accede dal numero civico 13, composto di due locali, servizio ed accessori, oltre ad un locale ad uso autorimessa con annessa cantina di sua pertinenza esclusiva al piano seminterrato.

LOTTO 1

Descrizione sintetica	Abitazione con autorimessa esclusiva in condominio
Ubicazione	Capriano del Colle (BS), via dei Ronchi n° 11
Identificativi catastali	NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 23 Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani - Rendita € 178,18 NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 39 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 34 mq - Rendita € 54,43

Le unità sono state pignorate per l'intero.

QUESITO

-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 procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per 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 dall'art. 173 –bis disp. att. c.p.c., come modificato 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.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:	2001-2002
Destinazione d'uso:	residenziale e accessoria
Ubicazione:	Capriano del Colle (BS), via dei Ronchi n° 11

Identificazione catastale: NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 23
 Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 3 vani - Rendita € 178,18
 NCT foglio 7 mappale 850 subalterno 39
 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 34 mq - Rendita € 54,43

Stato di conservazione: buono

Superficie commerciale lorda esterna: mq 78,42

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 900,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00.

Valore minimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 900,00 = € 70.578,00
 Valore massimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 1.200,00 = € 94.104,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Normale	Lorda	1.000,00	1.300,00

Valore minimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 1.000,00 = € 78.420,00
 Valore massimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 1.300,00 = € 101.946,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare
 Destinazione d'uso residenziale – zona centrale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Medio	Lorda	985,00	1.301,00

Valore minimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 985,00 = € 77.243,70
 Valore massimo di mercato: mq 78,42 x €/mq 1.301,00 = € 102.024,42

METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 70.578,00	€ 94.104,00	€ 82.341,00
€ 78.420,00	€ 101.946,00	€ 90.183,00
€ 77.243,70	€ 102.024,42	€ 89.634,06
Valore medio		€ 87.386,02
Deviazione standard		€ 4.377,73

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 83.008,29	€ 87.386,02	€ 91.763,75

In considerazione dell'ubicazione dei beni oggetto di stima e delle loro peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO € 87.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 1.109,41

Valori per singolo subalterno

ABITAZIONE sub. 23 € 67.000,00

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 9, l'unità necessita di aggiornamento catastale per un costo stimato di:
€ 600,00

- Debito verso Condominio

Come riportato a pagina 13, l'unità ha arretrati insoluti verso il Condominio di:

€ 3.329,31

- Sanatoria edilizia

Come riportato a pagina 16, la sanatoria delle difformità, con relativi spese tecniche e diritti, avrà un costo stimato di

€ 2.080,00

Resta il seguente, arrotondato

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 60.990,69

AUTORIMESSA sub. 39

€ 20.000,00

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 9, l'unità necessita di aggiornamento catastale per un costo stimati di:

€ 600,00

- Debito verso Condominio

Come riportato a pagina 13, l'unità ha arretrati insoluti verso il Condominio di:

€ 287,23

- Sanatoria edilizia

Come riportato a pagina 17, la sanatoria delle difformità, con relativi spese tecniche e diritti, avrà un costo stimato di

€ 1.696,88

Resta il seguente, arrotondato

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 17.415,89

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 03 febbraio 2022

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Manuel Antonini
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.602

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Geom. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 03 febbraio 2022

Allegati

1. Titolo di proprietà
 - Atto di compravendita Notaio Gianni Tufano nn° 88811/7427 del 13/06/2002
2. Certificati anagrafici
 - Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia
3. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Visure catastali storiche
 - Planimetrie catastali
 - Elaborato planimetrico di subalternazione
 - Elenco subalterni mappale 850 Foglio 7
4. Rilievo fotografico
5. Contratti d'affitto
 - Comunicazione Agenzia delle Entrate Protocollo 0227149 datata 15/09/2021
6. Note ispezioni ipotecarie
7. Provvedimenti edilizi
 - Concessione Edilizia 54/1999
 - Concessione Edilizia 17/2001
 - Dichiarazione di Fine lavori
 - Certificato di Agibilità
8. Condominio
 - Regolamento condominiale
 - Tabelle millesimali
 - Verbale Assemblea ordinaria del 24/11/2021
 - Rendiconto gestione 2020-2021
 - Riparto rendiconto gestione 2020-2021
 - Verbale Assemblea straordinaria del 14/05/2021
 - Situazione economica del soggetto esecutato al giorno 02/02/2022