



TRIBUNALE DI BRESCIA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 426/2016**

G.E. DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

(UDIENZA: 08.03.2017)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

**UNIPOL BANCA S.P.A.**

già UGF Banca S.p.a, con sede in Bologna e con domicilio eletto presso l'avv. Giorgio Notari del Foro di Reggio Emilia (pec: giorgio.notari@ordineavvocatireggioemilia.it) e presso l'Avv. Giampiero Codognola di Brescia (pec: giampiero.codognola@brescia.pecavvocati.it)

contro

con sede in) e con domicilio eletto presso l'avvocato Alberto Ferrari di Verolanuova (Bs) (pec: alberto.ferrari@brescia.pecavvocati.it)

con l'intervento di

**FALLIMENTO n. 164/11**

del Tribunale di Modena in persona dell'Avv. Cristina Roncaglia, rappresentata e difesa ai fini della presente procedura dall'Avv. Monia Ghizzoni del Foro di Modena (pec: monia.ghizzoni@ordineavvmodena.it)

**RELAZIONE DESCRITTIVA  
E RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Premesse:

L'Ill.ma Sig.ra G.E. Dott.ssa VINCENZA AGNESE, sostituita nel corso delle operazioni peritali dal Dott. RAFFAELE DEL PORTO, ha nominato il sottoscritto arch. Giuseppe Milanesi, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it tel 0302780783 fax 0302580581), esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura esecutiva in epigrafe.

Durante l'udienza del giorno 02.11.2016 il sottoscritto prestava il giuramento nella formula di



rito e prendeva atto del quesito che viene riportato in grassetto e corsivo, per stralci, di volta in volta all'inizio dei diversi capitoli e paragrafi con cui si articola il presente elaborato peritale. Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, rilascia la sottoestesa

## RELAZIONE

### **Indice generale**

§ 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura.....	3
§ 2 – Risposta al punto “A - <i>Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc</i> ”.....	4
§ 2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	4
§ 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza.....	5
§ 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale.....	8
§ 3 – Risposta al punto “B - <i>Identificazione e descrizione attuale dei beni</i> ”.....	8
§ 3.1 – Identificazione catastale.....	8
§ 3.2 – Descrizione dei beni.....	10
§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	15
§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	15
§ 3.5 – Conformità catastale.....	16
§ 4 – Risposta al punto “C - <i>Stato di possesso</i> ”.....	17
§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	17
§ 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	18
§ 4.3 – Valore locativo del bene.....	19
§ 5 – Risposta al punto “D - <i>Esistenza di formalità, vincoli o oneri</i> ”.....	20
§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	21
§ 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati.....	22
§ 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	26
§ 5.4 – Spese condominiali.....	26
§ 6 – Risposta al punto “E - <i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i> ”.....	26
§ 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	26
§ 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	31
§ 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	34
§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni.....	36
§ 7 – Risposta al punto “F - <i>Formazione dei lotti</i> ”.....	36
§ 7.1 – Della vendita in lotti.....	36
§ 7.2 – Della divisibilità dei beni.....	37
§ 8 – Risposta al punto “G - <i>Valore del bene e costi</i> ”.....	37
§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	38
§ 8.2 – Note finali.....	51



## § 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.



LOTTO 1					
PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI FORMANTI IL LOTTO 1					
LOTTO 1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
<b>COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA PIU' CORPI DI FABBRICATI INTERESSE STORICO, N. 2 CASE IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA EDIFICABILE IN VIA ERMENGARDA A LENO (BS)</b>	CORPO A	1.333,81	€ 913,96	€ 1.219.048,99	
	CORPO B	1.775,36	€ 983,33	€ 1.745.764,75	
	CORPO C	2.184,86	€ 1.112,16	€ 2.429.913,90	
	CORPO D	1.970,82	€ 834,68	€ 1.645.004,04	
	EDIFICI E1 e E3	760,00	€ 807,50	€ 613.700,00	
	AREA EDIFICABILE	10.590,00	€ 186,67	€ 1.976.850,00	
				<b>SOMMANO</b>	<b>€ 9.630.281,67</b>
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Immobile soggetto a occupazione per locazione			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Stato di conservazione particolare			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Costi relativi agli impegni convenzionali ancora da assolvere			<b>ACORPO</b>	<b>€ 55.000,00</b>
	Oneri per regolarizzazione abusi			<b>ACORPO</b>	<b>€ 56.000,00</b>
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>				<b>€ 9.519.281,67</b>
Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)			<b>15%</b>	<b>€ 1.427.892,25</b>	
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>				<b>€ 8.100.000,00</b>	

LOTTO 2					
PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI FORMANTI IL LOTTO 2					
LOTTO 2	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
<b>APPARTAMENTO A PIANO PRIMO CORPO B SUB 15 DEL MAPPALE 13 E QUOTA DI 1/2 DELL'ANDRONE DI CUI AL MAPPALE 13 SUB. 12</b>	APPARTAMENTO SUB. 15 E ANDRONE SUB. 12	210,00	€ 1.450,00	€ 304.500,00	
				<b>SOMMANO</b>	<b>€ 304.500,00</b>
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Immobile soggetto a occupazione per locazione			<b>ACORPO</b>	<b>€ 7.500,00</b>
	Stato di conservazione particolare			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Spese condominiali insolute			<b>ACORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
	Oneri per regolarizzazione difformità edilizie			<b>ACORPO</b>	<b>€ 5.000,00</b>
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>				<b>€ 292.000,00</b>
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)			<b>25%</b>	<b>€ 73.000,00</b>
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE</b>				<b>€ 219.000,00</b>	

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione



fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

**Per i fabbricati** sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento;*

*la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo;*

*e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”*

**Per le aree edificabili** sono state utilizzate quelle risultanti dagli atti catastali non essendo possibile procedere ad un rilievo della superficie reale nei termini del mandato ricevuto ed essendoci già documentazione probatoria in merito all’estensione nella documentazione consultata (es. convenzione Piano di Recupero, ecc.).

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

## **§ 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”**

### **§ 2.1 – Verifica completezza documentazione 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.”***

#### **LOTTO 1 e 2**

Il sottoscritto, visionato il fascicolo esistente presso la Cancelleria delle Esecuzioni

Immobiliari del Tribunale di Brescia, ha riscontrato che è stata prodotta dalla Procedente la certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, pertanto la documentazione prevista per legge a corredo della pratica è da ritenere completa.



## § 2.2 – Acquisizione titolo di provenienza

**“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).”**



### LOTTO 1 e 2

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il titolo di provenienza (allegato n. 1) con il quale l'Esecutata

è divenuta piena proprietaria della quota di 1000/1000 dei beni oggetto di stima, ovvero:

### TRASCRIZIONE del 18/03/2003 - Registro Particolare 8641 Registro Generale 13511

Notaio ESPOSITO PAOLA Repertorio 22037/3763 del 06/03/2003

Con il quale la società

(, ha venduto alla Esecutata la quota di 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti in Leno (BS), censiti al Catasto Terreni, Foglio 34 con le particelle: 82 di mq 36.000; 18 di mq 4.460; 21 di mq 1.310; 22 di mq 1.620, fabbricato rurale; 83 di mq 4.800; 5 di mq 1.270; 6, fabbricato rurale, di mq 1.480; 9, fabbricato rurale, di mq 690; 11, fabbricato rurale, di mq 3.260; 12, fabbricato rurale, di mq 35; 14, fabbricato rurale, di mq 1.790; 16 sub. 2, fabbricato rurale; e al Catasto Fabbricati, Sezione Urbana LENO, Foglio 15 con le particelle: 654 sub. 1 graffata al 5031 (cat D1); 751 (cat A4); 1394 (cat A4); 5025 sub. 1 (cat A2); 5025 sub. 2 (cat C6).

Nel QUADRO D della nota di trascrizione si legge:

*“Il mappale 16 sub. 2 è porzione di fabbricato rurale privo di superficie e di reddito. In particolare la parte venditrice si riserva a favore delle sue residue proprietà servitù di passaggio pedonale (persone ed animali) e carraio (mezzi agricoli di qualsiasi tipo) ad oggi esercitata sulla strada poderale che dalla Strada Comunale Manerbio-Leno serve attraverso il mappale 24 del foglio 34. Parte venditrice tuttavia acconsente ad esercitare la servitù predetta sul tragitto alternativo quale evidenziato in tinta rossa nell'elaborato grafico che trovasi allegato sub. “A” al trascrivendo titolo. Se ed in quanto la società dovesse ritenere opportuno sopprimere a suo insindacabile giudizio la strada poderale di cui sopra, assumendo quest'ultima in ogni caso a proprio carico tutte le spese ed oneri relativi*



compreso la realizzazione di un ponte di collegamento tra la Strada Comunale Manerbio-Leno ed i terreni di residua proprietà della venditrice; l'eventuale nuova strada poderale ed il menzionato ponte verranno costruite con il preventivo accordo con la parte venditrice, nelle misure e nelle portate attuali. La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e dichiara che sull'immobile grava vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089, del 20 ottobre 1992 n. 27780, trascritto a Brescia in data 19 dicembre 1992 ai n.ri 34656/22899, gravante sui mappali 18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, e 22 del foglio 34 del CT. La parte venditrice dichiara che gli immobili in oggetto di cui ai mappali 18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, e 22 del foglio 34 del C.T. sono inseriti nell'elenco dei beni culturali di cui alla lettera A) dell'art. 2 T.U. (art. 1 L. 8 ottobre 1997 n. 352). Poiché gli immobili in oggetto sono un bene culturale a norma del sopra citato T.U. il presente atto di trasferimento di proprietà è soggetto alla condizione sospensiva del mancato esercizio da parte del Ministero dei Beni Culturali del diritto di prelazione allo stesso spettante a norma degli artt. 59 e ss. del citato T.U., da esercitarsi entro il termine di mesi due dalla data di ricezione della denuncia del presente atto che la parte venditrice provvederà ad effettuare nei modi e termini dell'art. 58 del ripetuto T.U. Dopo il decorso del termine suddetto, quando accertato che il ministero competente non abbia esercitato il diritto di prelazione, le parti si obbligano a stipulare atto ricognitivo conseguente. Le parti hanno altresì sottoposto a condizione sospensiva volontariamente il trasferimento delle particelle 82 ed 83 (ex mapp. 24) del foglio 34 CT al mancato esercizio nel termine sopraddetto da parte del Ministero dei Beni Culturali del diritto di prelazione sopra previsto, obbligandosi a stipulare atto ricognitivo conseguente.”

Il suddetto atto è stato annotato per cancellazione di condizione sospensiva con

**ANNOTAZIONE n. 6966 del 26/09/2003**

a seguito di atto del notaio Paola Esposito del 05.06.2003 Rep. n. 22947.

Nel QUADRO D della nota si legge:

“Si è verificata la condizione sospensiva negativa apposta all'atto di compravendita a rogito del Notaio Esposito in data 6 marzo 2003 rep. n. 22037/3763, registrato a Verolanuova (BS) il 17 marzo 2003 al n. 760 Serie 1T e trascritto a Brescia il 18 marzo 2003 ai nn. 13511/8641, non avendo il competente Ministero dei Beni Culturali e Ambientali esercitato il diritto di prelazione allo stesso spettante nei termini di legge. Pertanto la compravendita in data 6 marzo 2003, rep. n. 22037/3763, sopra citata, non è più sottoposta ad alcuna condizione e produce i suoi effetti traslativi della piena proprietà degli immobili in oggetto "ex tunc". La parte venditrice consegna in data 5 giugno 2003 alla parte acquirente gli immobili in oggetto immettendola nel possesso e nel materiale godimento. Il pagamento dell'intero prezzo convenuto è stato pagato e quietanzato con rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.”



**L'unità immobiliare di cui al mapp. 13 sub. 12 è rimasta invece intestata all'Esecutata per la quota di 500/1000 e per la restante quota a**

in quanto parte residua della vendita fatta al suddetto soggetto con i seguenti atti:

**TRASCRIZIONE del 27/11/2009 - Registro Particolare 29902 Registro Generale 50676**

pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19263/6845 del 19/11/2009 con il quale l'Esecutata ha venduto:

per il diritto di proprietà 1/1 l'immobile sito in Comune di Leno (BS), Strada per Manerbio n. 103 distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune, Sezione Urbana NCT, Foglio 34, particella 13 sub. 4 (oggi 13 sub. 11);

per la quota di 1/2 di comproprietà l'immobile sito in Comune di Leno (BS), Strada per Manerbio n. 103 distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune, Sezione Urbana NCT, Foglio 34 particella 13 sub. 6 (oggi 13 sub. 12).

Nel QUADRO D della nota di trascrizione si legge:

*“L'immobile in oggetto è a destinazione abitativa e risulta ultimato nelle strutture portanti orizzontali e verticali, completo di tetto, ma privo di tramezze, impianti e finiture. La parte acquirente si dichiarava pienamente edotta di quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Leno con atto in data 29 maggio 2007, rep. 15227/3893, Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia 2 in data 5 giugno 2007 al n. 6008 Serie 1T e trascritto a Brescia in data 8 giugno 2007 ai n.ri 33161/19308, dichiarava di subentrare, per quanto di competenza, in tutti i diritti ed obblighi ivi contenuti. La parte venditrice garantiva di provvedere alle spese a sua esclusiva cura e spese ad ogni relativo onere e spesa, mantenendo indenne la parte acquirente da ogni ulteriore spesa e/o responsabilità. Alla porzione immobiliare in contratto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali risulteranno successivamente identificate dal Geom. Mauro Cominelli. Le parti prendevano atto che in forza del provvedimento trascritto a Brescia in data 19 dicembre 1992 ai n.ri 34656/22899 quanto oggetto del trascrivendo atto è stato dichiarato bene culturale e quindi sottoposto ai relativi vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004.”*

Anche il suddetto atto è stato annotato per cancellazione di condizione sospensiva con

**ANNOTAZIONE n. 1554 del 01/03/2010**

a seguito di atto del notaio Giancarlo Camardella del 09.02.2010 Rep.n.19612/7105

N.B.: Si rileva che non viene indicato, come nella formalità precedente, il mapp. 13 sub. 6 (oggi mapp. 13 sub. 12), per il diritto di proprietà 1/2.

### § 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

**“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.”**

#### **LOTTO 1 e 2**

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la visura camerale storica, trattandosi di persona giuridica, che allega alla presente col n. 2.

### § 3 – Risposta al punto “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 allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.”**

### § 3.1 – Identificazione catastale

#### **LOTTO 1**

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di complesso immobiliare costituito da vari corpi di fabbrica denominato sito in comune censuario ed amministrativo di Leno (Bs), in via Ermengarda, e individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
NCT	34	13	8			in corso di costruz.					Dati derivanti da STRADA PER MANERBIO n. 103 piano: T-1-2; FRAZIONAMENTO del 22/02/2011 protocollo n. BS0087545 in atti dal 22/02/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 42087.1/2011)
NCT	34	13	10			in corso di costruz.					Dati derivanti da STRADA PER MANERBIO n. 103 piano: T; FRAZIONAMENTO del 10/06/2011 protocollo n. BS0252321 in atti dal 10/06/2011 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 95548.1/2011)
NCT	34	13	13			C/2	3	250 m <sup>2</sup>	Totale: 447 m <sup>2</sup>	Euro 400,26	Dati derivanti da STRADA PER MANERBIO n. 103 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



NCT	34	13	16			in corso di costruz.						STRADA PER MANERBIO n. 103 piano: S1-T-1-2-3; VARIAZIONE del 09/05/2014 protocollo n. BS0092513 in atti dal 09/05/2014 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26077.1/2014)
-----	----	----	----	--	--	----------------------	--	--	--	--	--	---

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di cabina elettrica identificata al Catasto Fabbricati di Leno (Bs) come segue:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
NCT	34	106				D/1				Euro 54,00	STADA PER MANERBIO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2013 protocollo n. BS0014828 in atti dal 16/01/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1526.1/2013)

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di area edificabile per la costruzione di n. 20 villette isolate (di cui due già realizzate, ma non accatastate) identificata al Catasto Terreni di Leno (Bs) come segue:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	
									Dominicale	Agrario		
34	105		-	SEMIN IRRIG	1	3	59	90	F3A	Euro 408,92	Euro 390,33	FRAZIONAMENTO del 03/05/2012 protocollo n. BS0121588 in atti dal 03/05/2012 presentato il 02/05/2012 (n. 121588.1/2012)

Gli immobili in esame formano un unico corpo così coerenzato da nord in senso orario: via Ermengarda (S.P. Lonato-Leno-Orzinuovi); mapp. 81; fosso con al di là prima il mapp. 23 (per la quasi totalità) e poi (nell'ultimo tratto) strada vicinale.

## LOTTO 2

Quota di 1000/1000 della piena proprietà di appartamento ubicato nel complesso immobiliare denominato sito in comune censuario ed amministrativo di Leno (Bs), in via per Manerbio, e individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
NCT	34	13	15			A/2	3	8 vani	Totale: 204 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 204 m <sup>2</sup>	Euro 355,32	STRADA PER MANERBIO n. 103 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Quota di 500/1000 della piena proprietà di unità immobiliare destinata ad androne ingressivo e di disimpegno site in via per Manerbio n. 103 in comune di Leno, individuato al Catasto Fabbricati come segue:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
NCT	34	13	12			C/7	2	49 m <sup>2</sup>	Totale: 63 m <sup>2</sup>	Euro 20,25	STRADA PER MANERBIO SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze appartamento (sub. 15) da nord in senso orario: prospetto su corte di cui al sub. 16 su due lati; appartamento sub. 11 di terzi e prospetto su corte di cui al sub. 12; corpo di fabbrica indicato anche in perizia con la lettera "B" di cui al sub. 16.

Coerenze androne (sub. 12) da nord in senso orario: rampa di scala esclusiva di cui al sub. 15 e accessorio sub. 11 (di terzi); corte sub. 16; appartamento e corte esclusiva di cui al sub. 11 (di terzi); corte e corpo di fabbrica indicato anche in perizia con la lettera "B" entrambi identificati col sub. 16.

Tutti i subalterni citati si riferiscono al mapp. 13 del Fg. 34/NCT.

Per una migliore visualizzazione della collocazione e della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- estratto della mappa NCT (allegato n. 3);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati nn. 4 e 5);
- planimetrie catastali (allegati nn. 6, 7, 8 e 9).

### § 3.2 – Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare in esame è ubicato nel comune di Leno (Bs) comune di primaria importanza della provincia di Brescia dal cui capoluogo dista circa Km 30, distanza che grosso modo lo separa anche dal centro della città di Cremona.

Si trova in una zona ben servita dalla rete viaria a circa Km 1,5 ad ovest del centro abitato al quale è collegato anche da una pista ciclabile realizzata proprio in occasione dell'intervento di recupero, quale opera urbanizzativa.

Trattasi di un complesso composto da più corpi di fabbrica che costituiva l'antica " **bene oggetto anche di specifico vincolo ministeriale di tutela**, il cui nucleo originario è databile intorno al 1300, come testimoniano anche alcuni particolari della assai interessante chiesetta benedettina dedicata a San Bernardo che vi si trova.

Il complesso è stato oggetto di un piano di recupero (la cui convenzione è ancora in vigore) volto alla sistemazione edilizia delle strutture dei fabbricati esistenti con cambio di destinazione e che comprende anche la costruzione di nuove unità immobiliari residenziali.

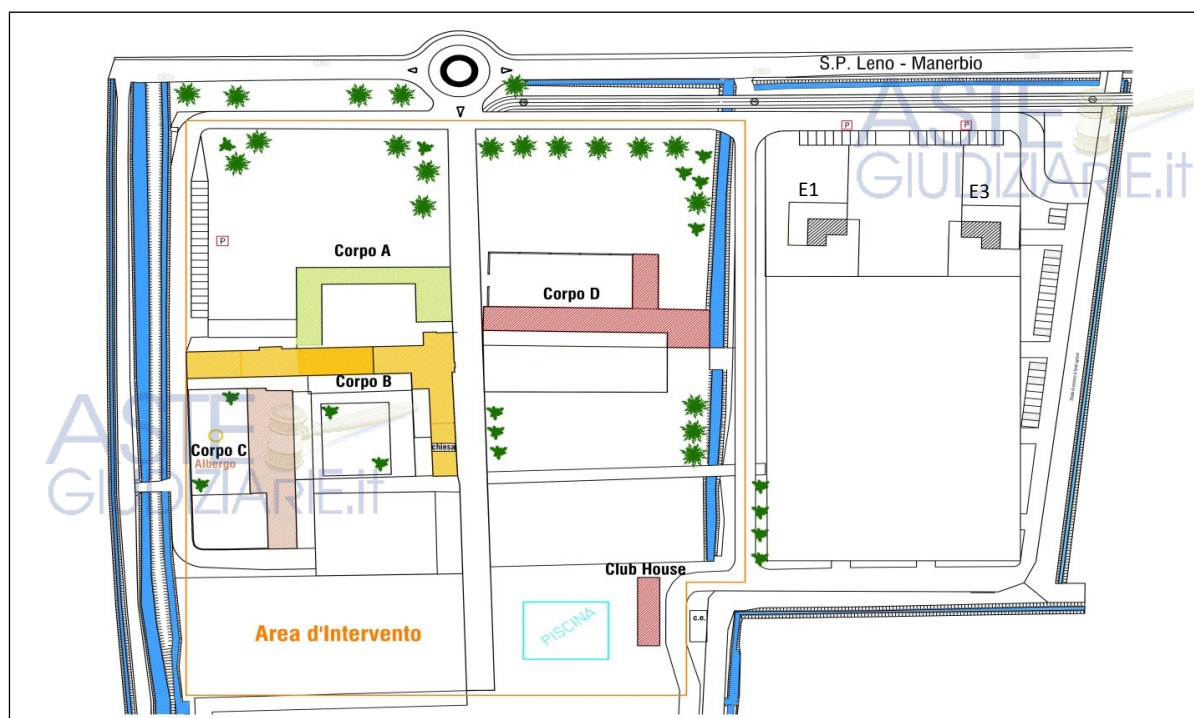
I lavori relativi al piano approvato sono stati iniziati verso la metà del 2007 e sono proseguiti fino al 2012 e sono consistiti nel recupero e nel consolidamento delle strutture murarie e delle coperture esistenti con la realizzazione in alcuni corpi anche di ulteriori finiture, portando gli immobili allo stato odierno.

#### LOTTO 1

Per una migliore comprensione della descrizione analitica si ritiene di inserire nel testo la seguente immagine dalla quale è possibile riscontrare con immediatezza la collocazione e la



disposizione dei diversi corpi di fabbrica.



Il progetto complessivo riguarda una superficie globale di circa mq 68.000, essendo ricompresa nel comparto anche un'area destinata alla realizzazione di n. 20 villette (singole o bifamiliari).

Dalla convenzione urbanistica sottoscritta risulta che i parametri principali previsti nell'intervento sono:

- ✓ volumetria ad uso residenziale realizzabile di mc 50.004,31 totali (cioè dati dalla volumetria dei corpi A, B e D già esistente e da quella realizzabile nella vicina area di cui al mapp. 105);
- ✓ superficie ad uso commerciale/alberghiero di mq 1.882,28 (corpo C).

Nel progetto erano previste ampie aree comuni a disposizione di tutto il comparto, da adibire a spazi aperti di ritrovo, ma anche a orti, frutteto, piscina, campo da tennis, parco gioco per i bambini e una club house.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un impianto geotermico comune (realizzato in parte, ossia per quanto concerne i pozzi di scambio e le tubazioni di collegamento dei diversi plessi, che è stato possibile rilevare solo parzialmente e non per la funzionalità in quanto non ultimato).

Gli immobili costituenti il complesso da recuperare sono sostanzialmente tutti aperti e accessibili da chiunque e risultano essere anche stati recentemente oggetto di furti di lattoneria in rame (in particolare le due villette realizzate nell'area a est del complesso storico), di serramenti e di parti impiantistiche.



Si descrivono brevemente di seguito le caratteristiche formali e distributive oltre che lo stato attuale dei lavori dei singoli edifici come sopra distinti:

### **Corpo A**

Si tratta di un edificio articolato in tre bracci formanti una corte in lato sud, originariamente destinato in parte a residenza e in parte a fabbricato agricolo con porticati a piano terra e fienili a piano primo.

Il braccio ovest è stato completamente ristrutturato e per breve tempo locato ad una impresa artigiana.

In seguito però, in quanto disabitata, è stata oggetto di atti vandalici che hanno interessato le finiture, i sanitari e i serramenti sia interni che esterni.

Nella restante parte del fabbricato sono state eseguite soltanto opere di manutenzione straordinaria alle coperture e ai solai interni, mentre mancano completamente le partizioni interne, gli intonaci, gli impianti, i serramenti e i pavimenti.

Le pareti esterne sono ancora da intonacare mentre sono stati posati i davanzali delle finestre.

E' possibile accedere liberamente a tutti gli ambienti di tutti i piani e non è chiaro quale destinazione fosse prevista per esso anche se quella residenziale sembra la più probabile.

### **Corpo B**

L'edificio si articola in due bracci, il principale disposto lungo l'asse est-ovest ed uno secondario che vi si innesta all'estremo est che giace sull'asse nord-sud.

La struttura portante è formata da spesse murature miste in pietra e mattoni, i solai sono in legno come le coperture.

L'estremo ovest si sviluppa per quattro piani fuori terra tutti destinati a residenza; la parte centrale è formata da tre piani fuori terra, ma soltanto una porzione è interessata da impalcati ad ogni piano, mentre l'altra è destinata a stalla e fienile ed è caratterizzata da un volume a doppia altezza, protetta in lato sud da un ampio portico con struttura in pilastri.

La restante parte di edificio è formata da due piani fuori terra con un sottotetto posto nella zona di giunzione dei due corpi di fabbrica.

L'estremo del braccio est ospita tutt'ora un piccolo edificio di culto dedicato a S. Bernardo, il cui nucleo originario risale al XIV secolo.

Il fabbricato esternamente si presenta praticamente finito, in gran parte intonacato e tinteggiato, sono stati posati i davanzali in pietra e sono state inoltre risanate le coperture e i solai intermedi.

Le opere di ristrutturazione sono volte alla formazione di una trentina di unità immobiliari di diversa metratura; sono state posate in gran parte le partizioni interne in cartongesso che



definiscono i diversi ambienti, sono stati posati in parte gli impianti, i falsi telai dei serramenti e le banchine in pietra alle finestre ed una piccola parte degli intonaci interni mentre sono conclusi gli intonaci esterni; sono da posare integralmente i pavimenti e i loro sottofondi, i serramenti esterni ed interni, sono inoltre da concludere gli impianti tecnologici.

### **Corpo C**

Si tratta dell'edificio posto più a sud del complesso storico e delimita ad ovest la grande corte centrale.

La struttura in muri portanti di mattoni e ciottoli a corsi alternati si sviluppa per tre piani fuori terra, i solai come le coperture sono in legno per l'orditura principale con impalcati in tavelle di cotto.

La destinazione prevista progettualmente è alberghiero-ristorativa, il piano terra è destinato per la maggior parte a ristorante con una ampia sala di somministrazione con la cucina e i relativi locali tecnici, la porzione restante è occupata dagli ambienti di accoglienza e amministrativi mentre i due piani soprastanti sono destinati integralmente alle camere d'albergo.

Sono stati eseguiti integralmente i lavori di risanamento delle coperture e dei solai intermedi, così come le partizioni interne, gli intonaci interni e i serramenti esterni; sono completati soltanto in parte gli impianti e i controsoffitti, mancano completamente i pavimenti e i serramenti interni.

### **Corpo D**

Posto all'estremo est del complesso il fabbricato è composto da due bracci perpendicolari, si tratta della parte prettamente agricola del borgo, vi erano collocate principalmente le stalle e i fienili, soltanto all'estremo est si trova una porzione residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra.

Anche per esso le strutture sono in muratura portante in pietra e mattoni con copertura ed impalcati in legno.

E' l'edificio che ha subito gli interventi minori, cioè: manutenzione straordinaria delle coperture e dei solai intermedi, posa di falsi telai alle finestre e delle banchine in marmo.

Mancano completamente gli impianti, i pavimenti, gli intonaci interni, i serramenti.

Il piano di recupero è caratterizzato dalla presenza oltre che dei fabbricati rurali sopra descritti anche da un'ampia area a destinazione residenziale che avrebbe dovuto ospitare 20 ville di nuova costruzione con aree scoperte pertinenziali esclusive.

Di questi edifici ne sono stati costruiti soltanto due (casa E1 e casa E3) lasciati però completamente al rustico se si eccettua la intonacatura delle facciate esterne.



Si elevano su tre livelli di piano, di cui uno completamente interrato, ciascuno di circa mq 125, collegati da scala interna.

A piano terra si trova un ampio portico a doppia altezza di circa mq 83, con conformazione a "L".

Entrambe le case erano state previste come ville unifamiliari, fatto salvo che successivamente per la E1 è stata anche progettata, richiesta e autorizzata la suddivisione in due nuclei autonomi.

La distribuzione interna prevista è quella classica con accessori al piano interrato, zona giorno a piano terra e zona notte al piano primo.

Un'ampia area a verde completava ciascuna unità alla quale sarebbero poi spettati pro quota i servizi, i parcheggi, le strade e gli impianti comuni.

Infatti erano previsti percorsi interni di connessione delle diverse zone, carrai e pedonali, oltre che parcheggi, spazi ricreativi e zone verdi comuni.

Le case sono state oggetto del furto dei canali di gronda in rame a seguito del quale sono state anche danneggiate nel manto di copertura e nella impermeabilizzazione del tetto che comporta copiose infiltrazioni in particolare nella zona del portico con conseguente grave ammaloramento dell'orditura lignea di sostegno.

Il complesso risulta recintato o comunque ben definito nel suo sviluppo perimetrale.

## LOTTO 2

Si tratta di un appartamento posizionato al primo piano del corpo B, accessibile passando dall'androne in comproprietà con terzi e percorrendo la scala esclusiva che si trova in angolo nord-ovest del vano.

E' formato da un ampio soggiorno con angolo cottura collegato a un corridoio di disimpegno che consente l'accesso alle tre camere da letto e al bagno in testata nord.

La superficie ragguagliata complessiva risulta di circa mq 200.

Le finiture sono di buona qualità (pavimenti in gres effetto legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno a vista, porte interne in legno massello restaurate e verniciate, impianto di riscaldamento e di raffrescamento realizzato con convettori funzionanti con motore esterno in pompa di calore) e si trovano in ottimo stato conservativo in quanto di recente realizzazione.

Attualmente le utenze dei servizi sono state collegate all'adiacente appartamento di terzi di cui al mapp. 13 sub. 11, ovviamente col consenso della proprietà, al quale è stato unito aprendo una porta in angolo sud-est del locale soggiorno-cucina e mediante alcuni gradini per vincere il dislivello tra i due solai di calpestio.

Si deve prevedere ai fini della sua alienazione (e dell'acquisto) che per lo stesso vadano realizzati ex novo tutti gli allacci necessari per renderlo autonomo in quanto la situazione



attuale è da ritenersi solamente tollerata e transitoria.

L'androne di cui al sub. 12 risulta anch'esso finito e perfettamente agibile; la superficie ragguagliata (comprensiva cioè anche della quota di area scoperta pertinenziale) è di circa mq 60.



Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

### **§ 3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica**

***“2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenti ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.”***

#### **LOTTO 1 e 2**

L'estratto di mappa che individua tutti i mappali oggetto di pignoramento è stato reperito ed allegato alla presente col n. 3.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni viene invece allegato con il numero 10; l'originale dello stesso verrà consegnato in Cancelleria con la copia di cortesia della presente relazione.



### **§ 3.4 – Identificazione pregressa dei beni**

***“Identificazione pregressa dei beni***

***Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo***



**giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”**

#### **LOTTO 1 e 2**

Dopo le ispezioni di controllo effettuate si conferma quanto già rilevato dal notaio Antonio Porfiri nel “*Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.*” prodotto dalla Procedente datato 14.07.2016 e cioè:

- ➔ nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano erroneamente indicati, oltre ai dati identificativi attuali, anche i vecchi dati catastali di individuazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare per la quale viene redatta la presente relazione. L'individuazione attuale corretta dei beni è da intendersi quella riportata nel precedente paragrafo 3.1 (§ 3.1).
- ➔ nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risulta erroneamente indicata come proprietaria esclusiva del bene distinto al foglio 10 mappale 13 sub. 12 la società anziché correttamente (come si evince dalle visure ipotecarie e catastali) per la quota di comproprietà di 500/1000. La residua proprietà spetta infatti ad altro soggetto come riportato più dettagliatamente nel paragrafo 2.2 (§ 2.2).

La ricostruzione dei passaggi di proprietà e delle variazioni catastali effettuata nella certificazione citata è da considerare corretta e attendibile; ad essa si rimanda, ritenendo tautologica la ripetizione pedissequa del contenuto.

#### **§ 3.5 – Conformità catastale**

#### **LOTTO 1**

Preliminarmente si deve considerare il fatto che l'intero complesso è ancora oggetto di importanti interventi edilizi di recupero e di ristrutturazione, configurandosi sostanzialmente come un cantiere aperto, seppur a livelli diversi a seconda delle porzioni che si considerano. In tal senso è corretto che la quasi totalità del complesso risulti anche catastalmente come “in corso di costruzione”.

Risultano accatastate e censite al Catasto Fabbricati solo alcune porzioni immobiliari delle quali di seguito si descrive la conformità.

La situazione rappresentata dalle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, per





quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, è la seguente:

- MAPP. 13 SUB. 13: NON E' CONFORME, seppure trattasi di variazione di minima entità, in quanto manca un piccolo tratto (circa m 2) di una tramezza interna in cartongesso nello spazio distributivo posto di fronte ai servizi igienici a piano primo che avrebbe dovuto delimitare lo spazio spogliatoio;
- MAPP. 106: E' CONFORME, per quanto l'unità non risulti ancora ultimata del tutto.

Si precisa per completezza d'informazione che i due corpi di fabbrica edificati sull'area di cui al mapp. 105, non finiti ma solo al rustico, non sono stati ancora inseriti in mappa né quindi, ovviamente, denunciati al Catasto Fabbricati.

#### **LOTTO 2**

La situazione rappresentata dalle planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo effettuato, è la seguente:

- MAPP. 13 SUB. 12: E' CONFORME;
- MAPP. 13 SUB. 15: NON E' CONFORME, non per la distribuzione planimetrica interna dei locali, che risulta corretta, quanto per la presenza di una apertura in angolo sud-est del locale cucina-soggiorno che mette in collegamento l'unità in esame con quella limitrofa di altra proprietà (sub. 11).

#### **§ 4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”**

##### **§ 4.1 – Occupazione e godimento del bene**

***“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 scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”***

#### **LOTTO 1**

Al momento del sopralluogo effettuato gli immobili sono, per la maggior parte, risultati disabitati e più in generale inutilizzati; in quanto soggetti a opere di ristrutturazione consistenti iniziate nel 2007 e sospese nel 2012, comunque mai ultimate.

#### **LOTTO 2**

Il subalterno 15 del mappale 13 risulta utilizzato dalla sig.ra  
i in quanto titolare di regolare contratto di affitto  
stipulato con l'Esecutata, del quale si dirà meglio nel prossimo paragrafo.

#### § 4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati

**“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.”**

#### **LOTTO 1**

Nulla è emerso in merito.

#### **LOTTO 2**

Dalle informazioni acquisite risulta esserci un contratto d'affitto registrato a Verolanuova il  
27.05.2014 al n. 611 serie 3T, avente per oggetto i subalterni 15 e 12 (quest'ultimo in quota  
del 50%) del mappale 13 (allegato n. 11).

Trattasi di un “CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO CON OPERE E DIRITTO  
DI RISCATTO”, della durata di anni 8 (otto) con inizio dal giorno 01.05.2014 e termine al  
30.06.2022.

Il canone è stabilito in € 18.000,00 (diciottomila/00) da pagarsi in 12 uguali rate mensili  
anticipate, da aggiornare annualmente in misura del 100% della variazione assoluta in  
aumento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi  
nell'anno precedente.

L'immobile è stato affittato nello stato di fatto in cui si trovava (sostanzialmente al rustico) con  
l'impegno da parte della Locataria di realizzare entro il 01.04.2014 tutte le opere interne  
necessarie per il conseguimento del certificato di agibilità.

L'importo di dette opere veniva concordemente definito in € 63.000,00 (sessantatremila/00),  
pari cioè a 42 (quarantadue) mensilità di locazione.

Tutte le spese sostenute dalla Locataria avrebbero dovuto venire accettate formalmente  
dall'Esecutata e quindi computate in compensazione con i canoni di locazione dovuti (il  
periodo di scomputo dai canoni dovrebbe quindi terminare il 31.10.2017).

Nel contratto è contenuto il seguente elenco delle opere da realizzare:

- Impianto idro-termo-sanitario
- Impianto elettrico
- Opere murarie di assistenza

- Contropareti in cartongesso
- Sottofondo alleggerito
- Caldana per allettamento pavimenti
- Pavimenti e rivestimenti
- Allacciamenti alle reti tecnologiche comuni
- Serramenti interni
- Serramenti esterni
- Isolamenti ove necessari
- Tinteggiature e opere di finitura interna



Le opere summenzionate dovevano essere eseguite a regola d'arte e nel rispetto di tutte le norme e regolamenti ad esse inerenti, senza esclusione alcuna.

Nel contratto di locazione è prevista una opzione di acquisto e diritto di prelazione (fatto salvo ovviamente quella ministeriale, trattandosi di bene storico), esercitabile entro e non oltre il 31.12.2018 al prezzo predeterminato di € 318.000,00 (trecentodiciottomila/00) oltre IVA se dovuta, previa comunicazione da inviare entro il 31.12.2017.

L'Esecutata si è vincolata a riconoscere il pagamento dei canoni annuali di locazione o gli oneri sostenuti per la realizzazione delle opere, fino ad allora versati quale acconto sul prezzo convenuto per la cessione definitiva dell'immobile.

Si conveniva che l'immobile sarebbe stato trasferito a corpo con urbanizzazioni e opere esterne finite a cura e spese dell'Esecutata.

La Locataria (e promissaria acquirente) veniva informata che per la finitura dell'immobile avrebbe dovuto rispettare tutte le norme e leggi che regolamentano l'attività edificatoria e che progettazione, direzione lavori, norme antinfortunistiche e le relative spese sarebbero state a suo carico.

Dalle informazioni che è stato possibile reperire durante le operazioni peritali è emerso che tra l'Esecutata e la Locataria è sorta una controversia giudiziale ancora in corso, della quale si dirà meglio nel paragrafo conclusivo della presente relazione ("Note finali").

Dalle informazioni assunte non risultano corrisposte regolarmente le imposte annuali dovute per la registrazione della locazione.

#### § 4.3 – Valore locativo del bene

***"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 155 quater 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”**

#### **LOTTO 1**

Gli immobili in esame non sono agibili, in quanto in corso di realizzazione e/o di costruzione, per cui non risultano affittabili.

Nulla necessita in merito alla domanda posta nel quesito.

#### **LOTTO 2**

Il contratto d'affitto è stato regolarmente registrato in data anteriore alla notifica del pignoramento per cui andrebbe considerato opponibile alla procedura.

Dalle informazioni raccolte in merito al mercato delle locazioni attuale nella zona di Leno, tenuto conto delle caratteristiche specifiche del bene in esame si ritiene che il canone determinato in € 18.000,00 annui (equivalenti a € 1.500,00 mensili) sia da considerare sicuramente congruo e adeguato rispetto al valore locativo medio rilevato per appartamenti di civile abitazione di analoga consistenza e stato d'uso.

Per esprimere il proprio giudizio di congruità il sottoscritto, oltre che in base alla propria conoscenza diretta del mercato della zona, ha provveduto a sentire operatori del settore del luogo e ha verificato i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al comune nel quale si trovano gli immobili.

Ne è emerso che un importo mensile, in base alla superficie netta delle unità, che varia da €/mq 4,10 a €/mq 5,30, valori significativamente inferiori a quello applicato nel caso di specie (aggirantesi in circa €/mq 8,00).

#### **§ 5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”**

**“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:**

**- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**

**- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**

**- domande giudiziali e giudizi in corso;**

**- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico,**



**architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**

**- sequestri penali ed amministrativi;**

**- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

**Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;**

**nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.”**

### **§ 5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

#### **LOTTO 1 e 2**

Dal “Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c.” prodotto dalla Procedente a firma del notaio Antonio Porfiri di Cesena datata 14.07.2016 opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, **con aggiornamento della repertoriazione al 20.02.2017**, e dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni effettuate il sottoscritto, ha potuto accertare quanto segue:

#### **1) TRASCRIZIONE del 22/10/1976 Registro Particolare 13022**

Atto amministrativo del Ministero della Difesa – nota del Capo Sezione della Sezione Staccata Lavori Genio Militare di Brescia, in forza di Decreto Ministeriale 1660 del 30 luglio 1970, con cui è stata imposta servitù militare nella zona del Comune di Leno (BS) e della frazione di Milzanello (Brescia), circostante l'opera militare di Manerbio in conformità all'art. 4 Legge 20 dicembre 1932 n. 1849, cui veniva allegato l'elenco degli immobili ricadenti nella terza fascia sett. princip. distinta con il colore Viola, rilevandosi che le servitù militari imposte con il predetto decreto, sono state notificate ai proprietari a cura del Messo Comunale e che nessuno di essi ha prodotto reclamo.

La servitù è stata trascritta sui terreni censiti al Catasto Terreni di Leno (BS) al foglio 14, con le particelle 830, 831 e 813 intestate a ”

N.B. Si precisa che la titolarità delle predette particelle risulta dall'atto di compravendita trascritto a Brescia il 03.02.1953 al n. Reg. Part. 1122, che è l'atto di provenienza originario di un dante causa dell'Esecutata.

## 2) TRASCRIZIONE del 19/12/1992 Registro Particolare 22899

Atto amministrativo del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali, con sede in Roma in data 20 ottobre 1992 rep. n. 27780. Costituzione di vincolo legale contro , per il diritto di piena proprietà

1/1 e a favore del Ministero Beni Culturali e Ambientali, con sede in Roma, codice fiscale 80052760172, per il diritto di piena proprietà 1/1, sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Leno (BS) al foglio 34 con le particelle: 18, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, e 22.

N.B.: Si precisa che la corretta denominazione della società contro cui è trascritto il vincolo era "", tuttavia si rileva che il codice fiscale risulta essere il medesimo.

**TUTTI GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO QUINDI SOTTOPOSTI A VINCOLO STORICO MONUMENTALE.**

### § 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

#### LOTTO 1 e 2

Dal "Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c." prodotto dalla Procedente a firma del notaio Antonio Porfiri di Cesena datata 14.07.2016 opportunamente aggiornata dallo scrivente con apposita visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, **con aggiornamento della repertoriazione al 20.02.2017**, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro l'Esecutata e/o gravanti gli immobili in esame:

#### 1) ISCRIZIONE del 11/05/2007 - Registro Particolare 6302 Registro Generale 26691

Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 15073/3785 del 08/05/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per Euro 24.000.000,00 (capitale Euro 12.000.000,00) - durata 24 anni - a favore di "UNIPOL BANCA S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante

l'intera quota di piena proprietà sugli immobili siti in Leno (BS), censiti al:

C.T. di detto Comune, Foglio 34 con le particelle: 82, 83, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16 sub. 2, 18, 21, 22;

C.F. di detto Comune, Sezione Urbana NCT, Foglio 15 con le particelle: 10 graffato con particella 16 sub. 1, 7, 20, 13 sub. 1, 13 sub. 2.

Nel QUADRO D della nota di trascrizione si legge:



La Banca mutua ai sensi dell'art. 38 dlgs 385/93 alla parte finanziata che accetta la somma di Euro 12.000.000,00. Sull'importo globale del mutuo, la parte finanziata dichiara di ricevere la somma di Euro 3.000.000,00 della quale rilascia con l'iscrivendo atto, ampia e liberatoria quietanza.



Documenti successivi correlati:

**a. Annotazione n. 1803 del 05/03/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 09.02.2010 Rep.n.19611/7104 del Dr. Giancarlo Camardella Notaio in Brescia con la quale veniva ristretta l'ipoteca con liberazione dalla stessa sugli immobili siti in Leno (BS), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune alla Sezione Urbana NCT, Foglio 34, particelle: 13 sub. 4 e 13 sub. 6.

**b. Annotazione n. 7625 del 18/11/2011 (MODIFICA DI MUTUO)** Atto Notarile Pubblico del 27.10.2011 Rep.n. 21950/8917 del Dr. Giancarlo Camardella Notaio in Brescia col quale a parziale modifica del contratto di mutuo in data 8 maggio 2007, rep. n. 15073/3785, registrato a Brescia 1 il 10 maggio 2007 al n. 4639 Serie 1T, iscritto a Brescia in data 11 maggio 2007 ai n.ri 26691/6302, le parti hanno convenuto la modifica delle modalità e dei termini di rimborso della linea di credito, senza novazione del rapporto ai sensi dell'art. 1231 c.c.. L'operazione resterà pertanto disciplinata, fatto salvo quanto specificato nel contratto, secondo i patti ed alle condizioni tutte fissate nel contratto di mutuo sopra citato, nonché nei relativi allegati, che si intendono richiamati e facenti parte di questo stesso atto. Resta altresì confermata l'ipoteca già iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11 maggio 2007 ai n.ri 26691/6302 a favore della Banca ed a carico della parte finanziata.

**c. Annotazione n. 59 del 07/01/2013 (ATTO INTEGRATIVO A MUTUO EDILIZIO FONDARIO)** Atto Notarile Pubblico del 20.12.2012 Rep.n. 23561/10048 del Dr. Giancarlo Camardella Notaio in Brescia col quale a parziale modifica del contratto di mutuo in data 8 maggio 2007, rep. n. 15073/3785, registrato a Brescia 1 il 10 maggio 2007 al n. 4639 Serie 1T, iscritto a Brescia in data 11 maggio 2007 ai n.ri 26691/6302, e del successivo atto di rinegoziazione in data 27 ottobre 2011 rep. n. 21950/8917 Notaio Camardella, registrato a Brescia 2 il 10 novembre 2011 al n. 17410 S. 1T, le parti hanno convenuto la modifica delle modalità e dei termini di rimborso della linea di credito, senza novazione del rapporto ai sensi dell'art. 1231 c.c., oltre che per espressa volontà delle parti, trattandosi, in particolare, di modificazioni accessorie dell'obbligazione precedente, che le parti per loro espressa volontà non intendono estinguere, l'operazione resterà pertanto disciplinata, fatto salvo quanto specificato nel presente contratto, secondo i patti ed alle condizioni tutte fissate nel contratto di mutuo meglio descritto in premessa, nonché nei relativi allegati, che si intendono richiamati e facenti parte di questo stesso atto. Resta altresì confermata l'ipoteca già iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 11 maggio 2007 ai n.ri 26691/6302 a



favore della Banca ed a carico della parte finanziata.

**2) TRASCRIZIONE del 15/07/2015 - Registro Particolare 15558 Registro Generale 24018**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6736 del 20/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di "UNIPOL BANCA SPA", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili siti in Leno (BS), censiti al:

C.F. del Comune di Leno (BS), Sezione Urbana NCT, al Foglio 34, con le particelle:

13 sub. 8, 13 sub. 10, 13 sub.16, 106, 13 sub. 13, 13 sub.15, 13 sub. 12,

C.T. di detto Comune, Foglio 34 con la particella: 105.

Nel QUADRO D si legge:

Si precisa che, nella presente nota di trascrizione, gli immobili indicati sono solamente quelli attualmente presenti negli archivi catastali, come meglio precisato nell'allegato titolo. Non si sono volutamente indicati gli identificativi precedenti, in quanto non più attuali e per evitare confusione.

**N.B.: Si rileva che il pignoramento veniva erroneamente trascritto per la quota 1/1 della particella 13 sub. 12, anziché correttamente sulla quota di 1/2 intestata alla società ", in quanto la restante proprietà di 1/2 su tale bene immobile risulta intestata ad altro soggetto.**

**3) TRASCRIZIONE del 13/05/2016 - Registro Particolare 11647 Registro Generale 18773**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5221 del 11/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di "UNIPOL BANCA SPA", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03719580379, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà degli immobili siti in Leno (BS), censiti al:

C.T. di detto Comune, Foglio 34 con le particelle: 82, 83, 5, 6, 9, 11, 12, 14, 16 Subalterno 2, 18, 21, 22, 105;

C.F. del Comune di Leno (BS), Sezione Urbana NCT, al Foglio 34, con le particelle: 10, 16, 7, 20, 13 Subalterno 1, 13 Subalterno 2, 13 Subalterno 8, 13 Subalterno 10, 106, 13 Subalterno 13, 13 Subalterno 15, 13 Subalterno 16.

**N.B.: Si evidenzia che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso risultano erroneamente indicati anche i vecchi dati catastali identificativi degli immobili. Si rileva inoltre che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risulta erroneamente indicata come proprietaria esclusiva del bene distinto al foglio 10, mapp. 13 sub. 12 l'Esecutata, anziché correttamente (come si evince dalle visure ipotecarie e catastali) per la quota di comproprietà di 1/2, infatti trattandosi di bene comune la residua proprietà di 1/2 spetta ad altro soggetto.**





**Si precisa inoltre che gli immobili distinti al C.F. di detto Comune, Sezione Urbana NCT, Foglio 34 particelle 10 e 16 sub. 1, risultano essere state erroneamente indicate separatamente e non graffate tra loro, come originariamente era, attualmente le predette particelle risultano soppresse (più precisamente dall'anno 2009).**

**LOTTO 2**

Per completezza d'informazione stante il fatto che potrebbero esserci altre procedure in essere su quote dei medesimi beni oggetto di stima e quindi in merito al solo mapp. 13 sub. 12 (già mapp. 13 sub. 6), che risulta in comproprietà con altro soggetto, si è effettuata una ispezione anche sul nominativo dell'altro intestatario COMPLETAMENTE ESTRANEO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA PER LA QUALE VIENE REDATTA LA PRESENTE RELAZIONE, rilevando l'esistenza delle seguenti formalità, ovviamente gravanti la quota indivisa del 50% del terzo:

**1) ISCRIZIONE del 18/02/2010 - Registro Particolare 1595 Registro Generale 6582**

Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 19613/7106 del 09/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**2) TRASCRIZIONE del 01/02/2012 - Registro Particolare 2710 Registro Generale 4047**

Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 22297/9173 del 19/01/2012  
COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE (AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2645-TER, ALLO SCOPO DI PROVVEDERE AI BISOGNI DELLA FIGLIA MINORE)

**3) ISCRIZIONE del 19/07/2013 - Registro Particolare 4150 Registro Generale 24909**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5214/2013 del 25/06/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**4) ISCRIZIONE del 08/11/2013 - Registro Particolare 6362 Registro Generale 37240**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6830/2013 del 09/09/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**5) TRASCRIZIONE del 03/12/2013 - Registro Particolare 27450 Registro Generale 39842**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6113/2013 del 14/11/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (nella quale il sub. 6 viene, erroneamente, citato come utilità comune del sub. 4 e non come unità immobiliare autonoma)

**6) ISCRIZIONE del 14/01/2014 - Registro Particolare 146 Registro Generale 1132**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 158/2014 del 09/01/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



### § 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

**“2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”**

#### **LOTTO 1 e 2**

Gli immobili in esame nello stato attuale non sono costituiti in condominio, essendo ancora in corso le opere di ristrutturazione e/o di nuova costruzione del complesso.

### § 5.4 – Spese condominiali

**“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.”**

#### **LOTTO 1 e 2**

Per quanto già esposto al precedente punto, circa l'assenza di condominio, nella fattispecie non vi sono spese condominiali arretrate da segnalare.

#### **LOTTO 2**

Specificamente per l'appartamento di cui al mapp. 13 sub. 15 si precisa che l'acquirente potrebbe venire chiamato a partecipare pro-quota (in questo momento indeterminata e indeterminabile) alle spese per il completamento delle parti comuni interne al comparto.

Non esistono infatti parametri certi per potergli assegnare una quota millesimale di comproprietà, né certezza delle destinazioni delle altre unità che compongono il complesso, né delle opere e/o impianti di specifica competenza.

Pertanto non si può che tenere conto, in questa sede, in via equitativa e cautelativa della circostanza in termini di minor prezzo di base d'asta, prevedendo una maggiore incidenza di abbattimento del medesimo.

### § 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”

#### § 6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa



**“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.”**

#### **LOTTO 1 e 2**

Dalle ispezioni effettuate presso i pubblici uffici, in particolare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto accertare che il nucleo principale dei fabbricati storici di stima è stato edificato in data certamente anteriore al 01.09.1967 e che a nome dell'Esecutata risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Piano di Recupero n. 1/2006 del 31.01.2006 per il recupero della approvato con Delibera C.C. n. 10 del 12.03.2007 (allegato n. 12);
- D.I.A. N. 92/2007 del 15.06.2007 presentata per esecuzione opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero approvato con Delibera C.C. n. 10 del 12.03.2007 (allegato n. 13);
- D.I.A. N. 93/2007 del 15.06.2007 presentata per demolizione di corpi di fabbrica fatiscenti non oggetto di ristrutturazione (allegato n. 14);
- D.I.A. N. 137/2007 del 16.08.2007 presentata per manutenzione straordinaria con esecuzione di lavori di messa in sicurezza delle coperture dei fabbricati esistenti da conservare e oggetto di Piano di Recupero (allegato n. 15);
- D.I.A. N. 138/2007 del 14.08.2007 presentata per realizzazione di nuovo immobile residenziale casa E3 per la quale, in data 03.09.2007, sono stati sospesi i termini e richiesta una integrazione della documentazione presentata. L'integrazione non è mai stata effettuata e pertanto tale pratica non si deve ritenere valida;
- D.I.A. N. 21/2010 del 06.04.2010 presentata per realizzazione di nuovo immobile residenziale denominato casa E1 nell'area edificabile destinata alla costruzione di n. 20 villette (oggetto di successiva variante D.I.A. N. 20/2013);



- D.I.A. N. 39/2011 del 26.05.2011 presentata per realizzazione di nuovo immobile residenziale denominato casa E3 nell'area edificabile destinata alla costruzione di n. 20 villette (allegato n. 16);
- S.C.I.A. N. 03/2012 del 22.03.2012 presentata per la realizzazione di cabina elettrica (allegato n. 17);
- P.D.C. N. 30/2012 del 23.03.2012 rilasciato per la realizzazione della pista ciclabile e dei sottoservizi nel tratto stradale in località in variante al Piano di Recupero (allegato n. 18);
- P.D.C. N. 91/2012 del 28.12.2012 rilasciato per la ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione di uso di una parte di edificio esistente denominato "Corpo A" (allegato n. 19);
- D.I.A. N. 7/2013 del 07.02.2013 presentata in variante alla pratica edilizia 30/2012 riguardante la pista ciclabile e i sottoservizi stradali (allegato n. 20);
- D.I.A. 20/2013 del 23.04.2013 presentata in variante alla pratica edilizia 21/2010 per divisione in due unità, aggiunta piano interrato e ampliamento portico dell'edificio denominato E1, con la precisazione che erroneamente nel provvedimento del Comune è stato indicato che essa si riferisce alla casa E3, ma ciò contrasta con l'istanza presentata e con tutti gli elaborati complementari che si riferiscono invece inequivocabilmente alla casa E1 (allegato n. 21);
- P.D.C. in sanatoria 45/2015 del 09.07.2015 rilasciato per opere di ristrutturazione edilizia effettuate nell'edificio denominato "Corpo C" con destinazione alberghiera e ristorativa previo ottenimento dell'autorizzazione della competente Soprintendenza espresso in data 03.08.2012 prot. 17000 (si allegano col n. 22).

Le destinazioni previste progettualmente erano tutte compatibili con la normativa vigente.

Il Piano di Recupero è stato convenzionato con un primo atto al quale ne è seguito un secondo, per alcune varianti apportate, che risultano pubblicati con i seguenti dati:

**TRASCRIZIONE del 08/06/2007 - Registro Particolare 19308 Registro Generale 33161**

Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 15227/3893 del 29/05/2007 (allegato n. 23);

alla quale è seguita una convenzione successiva in variante nella quale veniva assunto l'impegno a realizzare opere (in particolare una pista ciclabile di collegamento al centro abitato e una rotatoria) in aggiunta a quanto inizialmente pattuito, pubblicata con i seguenti atti:

**TRASCRIZIONE del 25/01/2012 - Registro Particolare 2121 Registro Generale 3228**

Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 22278/9159 del 12/01/2012



(allegato n. 24);

In merito alla validità del Piano va rilevato che è di anni 10 a decorrere dal 29.05.2007 (data di stipula della prima convenzione).

Mentre nel primo atto vi erano alcune condizioni che potevano determinare il decadimento del Piano, nella variante approvata e convenzionata le stesse sono state tolte ed è rimasto solo l'obbligo al completamento di tutte le opere entro il termine predetto.

Dalle informazioni assunte presso l'U.T.C. la scadenza va però considerata spostata al 29.05.2020 in base a quanto stabilito dal decreto legge n. 69 del 21.06.2013 convertito con la legge n. 98 del 09.08.2013, all'art. 30 comma 3bis che recita testualmente:

*“Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.”*

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste con i due atti citati sono state realizzate per la maggior parte, ma risultano ancora da completare e, ovviamente, da collaudare opportunamente prima della presa in carico da parte del Comune.

Seguendo il contenuto delle Convenzioni citate si elencano di seguito le opere di urbanizzazione primaria previste con le precisazioni del caso per quanto è stato possibile accertare nei tempi a disposizione:

- opere stradali costituenti i parcheggi da adibire a uso pubblico: non sono state realizzate anche se sembra vi sia un equivoco in relazione ad esse, per cui dovrebbero essere superate dalla realizzazione della fascia verde a lato della strada Provinciale di cui si parla nella variante del 2012 e quindi non più da eseguire (anche se nella convenzione del 2012 si dice espressamente che le opere citate sono “...oltre a quanto previsto nella convenzione in data 29 maggio 2007...”);
- opere edili per la formazione della piazzola ecologica per la raccolta rifiuti: parte di esse sono state realizzate mentre mancano ancora certamente la finitura del fondo con idonea pavimentazione e la segnaletica;
- opere edili e impianto per estensione rete gas metano: analogamente a quanto già detto per i parcheggi è stato riferito allo scrivente che dette opere venivano superate dalla variante, anche per la scelta di alimentare il complesso con sistemi alternativi (in particolare con uso di elettricità proveniente dalla rete, ma anche da un impianto fotovoltaico privato interno, in più la parte di riscaldamento si prevedeva assolta anche avvalendosi di geotermia); anche in questo caso si ritiene utile rilevare che nella convenzione del 2012 si dice espressamente che le opere citate sono “...oltre a



*quanto previsto nella convenzione in data 29 maggio 2007...”;*

- reti tecnologiche per pista ciclabile: risulterebbero realizzate ad eccezione di: rivestimento (per motivi estetici) delle tubazioni dei servizi correnti sotto il ponte realizzato; posa del contatore della illuminazione della pista ciclabile per il Comune; verifiche di funzionalità degli impianti realizzati (oltre al collaudo finale già previsto per legge);
- rotatoria: è stata realizzata, sembra correttamente, ed è già in uso.

Seguendo il contenuto delle convenzioni si elencano di seguito le opere di urbanizzazione secondaria previste con le precisazioni del caso per quanto è stato possibile accertare nei tempi a disposizione:

- opere edili per il restauro della chiesa di S. Bernardo: sono state eseguite, ma non completate. Mancano certamente i pavimenti e l'ultimazione del restauro di porzioni delle pareti;
- opere da giardiniere per la formazione di area verde da cedere al Comune: non sono state realizzate;
- realizzazione dell'arredo urbano sulla pista ciclabile: è stato realizzato.

Il costo delle opere mancanti per il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste in convenzione, nell'ipotesi che non debbano venire realizzati i parcheggi in fregio alla Strada Provinciale e il collegamento delle rete del gas metano, come emerso dalle informazioni assunte dal legale rappresentante dell'Esecutata e verificate presso l'U.T.C., sulla base di un computo sommario è preventivabile in € 35.000,00 circa.

Nella Convenzione del 2012 era prevista la cessione di mq 8.417,77 da adibire a pista ciclabile e a verde pubblico.

L'Esecutata infatti si è assunta l'onere di pagare i proprietari delle aree interessate dal tracciato della pista ciclabile e della rotatoria, rimandando ad un atto futuro da stipulare direttamente tra gli stessi ed il Comune il passaggio di proprietà.

Dalle informazioni assunte (non esistono atti pubblicati in tal senso) i proprietari sarebbero stati già tutti soddisfatti con tre eccezioni:

- ✓ la proprietà a nord della rotatoria rivendicherebbe una occupazione superiore a quanto pattuito, seppur di poco (sembra una decina di metri quadrati circa);
- ✓ un proprietario (Totti?) sarebbe ancora da saldare con un importo di circa € 14.000,00;
- ✓ un'altra proprietà (Santini?) sarebbe da saldare con un importo di circa € 4.500,00.



L'importo complessivo necessario per assolvere agli impegni convenzionalmente assunti è stimabile quindi in € 55.000,00 circa.

## § 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

**“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.”**

### LOTTO 1

Va precisato opportunamente che gli immobili in esame sono per la quasi totalità ancora in corso di ristrutturazione o di costruzione.

Detto ciò il sottoscritto mediante plurimi sopralluoghi ha potuto accertare le seguenti circostanze.

#### Corpo A

Il braccio ovest del Corpo A è stato ristrutturato in forza di P.D.C. 91/2012.

Per quanto concerne il mapp. 13 sub. 13 si è rilevato che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme a quanto autorizzato tranne che per la mancata costruzione di una partizione interna che separa lo spogliatoio dal corridoio di distribuzione a piano primo.

La restante porzione di edificio è stata oggetto soltanto di un provvedimento autorizzativo volto all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria riguardanti le coperture dei

fabbricati.

**Il sopralluogo ha evidenziato che in realtà sono state eseguite anche opere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, che non hanno ricevuto alcuna specifica autorizzazione sia da parte del Comune sia da parte della Soprintendenza.**

### **Corpo B**

Il fabbricato è formato da due bracci uno, più a nord, che si sviluppa lungo un asse est-ovest e l'altro che vi si innesta perpendicolarmente all'estremo est.

Nel primo, quello più a nord, sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria delle coperture (autorizzate).

Internamente l'immobile è stato soggetto di interventi riguardanti le partizioni interne con formazione di diverse unità residenziali, scale interne in cemento armato, consolidamento e ricostruzione dei solai intermedi con formazione di soppalchi, posa parziale di impianti idrico ed elettrico, posa dei falsi telai dei serramenti esterni ed interni oltre che la parziale intonacatura di alcune pareti interne.

E' stato altresì finito esternamente con intonacatura e tinteggiatura.

Analogamente il braccio con andamento nord-sud è stato quasi integralmente finito (eccettua sicuramente l'ultimo piano mansardato sopra il sub. 15).

Dei subb. 12 e 15 si dirà successivamente, specificatamente per il Lotto 2.

**Tutte le opere seppur, apparentemente, nel rispetto della sagoma e delle altezze sono state eseguite senza specifica autorizzazione comunale e della competente Soprintendenza.**

### **Corpo C**

Il fabbricato è stato oggetto di P.D.C. N. 45/2015 in sanatoria (rilasciato previo parere della competente Soprintendenza prot. 17000 del 03.08.2012) con i quali sono state autorizzate le opere già eseguite per il recupero strutturale e la ristrutturazione con cambio d'uso al fine di destinare gli spazi a ristorante e albergo.

Durante il sopralluogo si è potuta verificare la quasi totale corrispondenza dei luoghi con quanto autorizzato salvo modeste difformità nelle aperture di collegamento tra alcune camere e la mancanza di alcune tramezze (non ancora eseguite) al piano terra.

**Nel complesso e in sostanza la sanatoria ha recepito le opere eseguite e quindi il Corpo C si può considerare sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.**

### **Corpo D**

L'edificio è stato soggetto soltanto alla D.I.A. N. 137/2007 avente per oggetto la manutenzione straordinaria delle coperture.





Il sopralluogo ha evidenziato che nel nucleo in testata est sono state eseguite opere di manutenzione ordinaria ed anche straordinaria, che hanno interessato anche i solai.

Sono stati altresì realizzati all'ultimo piano dei soppalchi con struttura leggera (legno e acciaio).

Inoltre sono stati posati i falsi dei serramenti esterni e le banchine in marmo delle finestre.

**Anche in questo caso tutte le opere seppur, apparentemente, nel rispetto della sagoma e delle altezze sono state eseguite senza specifica autorizzazione comunale e della competente Soprintendenza.**

#### **Edificio E1**

La costruzione è stata autorizzata in ultima istanza con D.I.A. N. 20/2013.

L'immobile è praticamente al rustico, fatta salva la intonacatura esterna, e mancano le divisorie interne.

**Quanto eseguito è conforme al provvedimento autorizzativo citato.**

#### **Edificio E3**

La costruzione è stata autorizzata in ultima istanza con D.I.A. N. 39/2011.

L'immobile è praticamente al rustico, fatta salva la intonacatura esterna, e mancano le divisorie interne.

**E' stato realizzato un piano interrato (attualmente a pianta libera e al rustico) che non risulta autorizzato.**

#### **Cabina Elettrica**

La costruzione è stata autorizzata in ultima istanza con S.C.I.A. N. 03/2012.

**Quanto eseguito in termini planovolumetrici risulta conforme al provvedimento autorizzativo citato.**

### **LOTTO 2**

Il mappale 13 sub. 15 è stato recuperato ed è completo di finiture e impianti.

Si rileva che lo stesso è stato collegato ad unità adiacente (sub. 11) di terzi mediante l'apertura di una porta in angolo sud-est del soggiorno-cucina e la formazione di alcuni gradini.

Anche l'androne di cui al sub. 12 risulta finito e agibile.

**Tutte le opere seppur, apparentemente, nel rispetto della sagoma e delle altezze sono state eseguite senza specifica autorizzazione comunale e della competente Soprintendenza.**

### § 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

**“3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”**

Il calcolo degli oneri di sanatoria nel caso di specie è di particolare complessità in quanto una parte degli immobili oggetto di stima (corpi A, B, C e D) oltre a dover rispettare la normativa urbanistica vigente è anche tutelata da un vincolo storico monumentale.

Nello specifico caso rilevata l'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione (comunale e della competente Soprintendenza) si dovrà fare riferimento, per l'eventuale sanatoria degli stessi, oltre che agli articoli delle norme di attuazione del vigente P.G.T. e a quanto previsto nella convenzione approvata, anche alla normativa riguardante la tutela dei beni storici e in particolare alla Legge Regionale 12/2005 (in particolare all'art. 83) e al D.lgs. 42/2004 (art. 167), oltre che agli articoli riguardanti gli abusi edilizi del testo unico dell'edilizia DPR 380/2001.

Nella fattispecie il sottoscritto ritiene che quanto rilevato possa ricadere nel caso previsto dal comma 4 lettera c del citato art. 167 del D.lgs 42/2004, in quanto le opere eseguite in difformità, precedentemente descritte, possano essere identificate per la quasi totalità come di manutenzione straordinaria, non avendo, per quanto è stato possibile accertare nei tempi e dai documenti disponibili, realizzato volumi in più rispetto a quelli originari (che peraltro, va detto, consistevano in ruderi in buona parte crollati).

Di seguito si procederà quindi alla ipotesi di calcolo delle sanzioni dovute come previsto dalla normativa a seguito di presentazione presso gli uffici comunali di una istanza di sanatoria paesaggistica ed edilizia volta all'ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.

Nel caso di risposta positiva degli Enti preposti alla tutela è infatti comunque previsto, anche in assenza di danno ambientale, che il trasgressore proceda al pagamento:

- sia di una sanzione paesistica, alternativa alla remissione in pristino, quantificata in relazione al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione nella misura minima di € 500,00,
- sia di una sanzione amministrativa prevista dall'art. 37 del DPR 380/2001 nella misura minima di € 516,00 e massima di € 10.329,00.



## LOTTO 1

### Corpi A, B, C e D

Poichè non esiste un criterio univoco e inequivocabilmente applicabile in casi simili a quello in esame il sottoscritto ritiene che gli importi di cui si è detto poc'anzi debbano essere cautelativamente previsti da corrispondere per ogni corpo di fabbrica in esame (escluso il C per il quale la sanatoria risulterebbe già completata).

Ciò vorrebbe dire che per ciascun corpo potrebbero venire richiesti il pagamento di € 500,00 come sanzione paesistica (non sono stati riscontrate opere che hanno stravolto la percezione complessiva dei fabbricati in esame) ed € 10.329,00 come sanzione amministrativa data la tutela storica dei beni e la loro considerevole consistenza.

A detti oneri andrebbero aggiunte spese tecniche e diritti per un importo preventivabile in circa € 4.000,00 onnicomprensivi per l'espletamento di tutte le pratiche di sanatoria da parte di tecnici competenti (avendo interessato i lavori anche parti strutturali è possibile vengano richieste prestazioni di diversa competenza).

Ciò vorrebbe dire che per ognuno dei tre corpi in esame si devono calcolare preventivamente almeno in **€ 15.000,00 per ciascuno** gli oneri per sanare lo status quo.

### Edificio E3

Diversamente da quanto detto per i corpi A, B e D, l'edificio E3 risulta essere sottoposto soltanto alla normativa urbanistica comunale, quindi la difformità riscontrata potrà essere sanata tramite la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria con criteri ordinari.

La realizzazione del piano interrato non ha aumentato la superficie utile, ma solo la superficie non residenziale, per cui sostanzialmente, oltre alla sanzione amministrativa andrebbero calcolati gli oneri nella misura del doppio del costo di costruzione della porzione (circa mq 130).

Il tutto dovrebbe ammontare, in base alle simulazioni di calcolo effettuate dallo scrivente, ad € 9.000,00 a cui andrebbero aggiunte spese tecniche e diritti per almeno € 2.000,00, onnicomprensivi, per un totale di **€ 11.000,00**.

## LOTTO 2

Giova ricordare che i subb. 15 e 12 sono parte del corpo B, vincolato come già detto più volte in precedenza.

Le opere in essi eseguite sembrano rientrare al più tra quelle definite di manutenzione straordinaria, avendo interessato solo la distribuzione e le finiture interne, senza aumento di volume.

In casi analoghi, per conoscenza diretta dello scrivente, potrebbe venire richiesti il



pagamento di € 500,00 come sanzione paesistica ed € 2.500,00 come sanzione amministrativa in funzione della tutela storica dei beni, della destinazione e della consistenza.

A detti oneri andrebbero aggiunte spese tecniche e diritti per un importo preventivabile in circa € 2.000,00 onnicomprensivi per l'espletamento di tutte le pratiche di sanatoria.

I costi di sanatoria dei beni facenti parte del Lotto 2, sulla scorta delle informazioni disponibili, possono venire preventivati approssimativamente in circa € 5.000,00.

#### **§ 6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

***“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.***

***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.”***

#### **LOTTO 1**

Il terreno esistente nel compendio (mapp. 105) è un'area edificabile oggetto di un Piano Attuativo del quale si è già dato conto nei paragrafi precedenti.

Il certificato di destinazione urbanistica viene, come già detto allegato alla presente col n. 10.

#### **§ 7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”**

##### **§ 7.1 – Della vendita in 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.”***

#### **LOTTO 1 e 2**

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in **DUE LOTTI**, come risultanti dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1 (§1).

L'identificazione catastale di dettaglio dei beni che li compongono è desumibile dallo



specifico paragrafo 3.1, che si è già opportunamente strutturato suddiviso in due parti distinte.

#### § 7.2 – Della divisibilità dei beni

**“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.”**

#### LOTTO 2

La risposta al quesito inerisce solamente l'androne di cui al mapp. 13 sub. 12, intestato all'Esecutata per la quota di 500/1000 della piena proprietà e per la restante parte a terzi. Dopo opportune verifiche e riflessioni lo scrivente non lo ritiene comodamente divisibile nelle quote di spettanza, fungendo sostanzialmente da atrio di ingresso e di distribuzione comune per l'accesso alle rispettive unità immobiliari dei comproprietari.

#### § 8 – Risposta al punto “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 quadrato 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."**

## **§ 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

### **LOTTO 1**

E' formato da diversi fabbricati in corso di ristrutturazione o di costruzione, ciascuno di essi si trova ad un livello di avanzamento dei lavori diverso dagli altri, ed anche da un'area edificabile.

Si procede quindi ad una valutazione separata per ogni elemento, in funzione delle caratteristiche precipue, esprimendo comunque al termine della valutazione un valore totale dell'intero lotto.

### **Corpi A, B, C, e D**

Gli immobili oggetto di valutazione sono in corso di ristrutturazione, si è optato quindi di

procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo dei costi e in particolare col procedimento del valore di trasformazione, che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione (che nel caso di specie consistono nei costi delle opere ancora necessarie per completare gli edifici).

Se si indica con  $V_e$  il valore dell'immobile da ristrutturare (area e fabbricato) e con  $C_c$  il costo di costruzione, il valore di mercato degli immobili  $V_a$  è pari a:

$$V_a = V_e - C_c$$

Il costo di costruzione per completare gli appartamenti comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Per semplificazione di esposizione si assume un indice unico di incremento dei costi in luogo del flusso di cassa, comunque valutato a parte e a base di calcolo dallo scrivente.

#### Determinazione del $V_e$

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2016) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.700,00, per immobili nuovi o appena ristrutturati o comunque in ottime condizioni;
- n. 2 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal gennaio 2015 ad oggi nel comune di Leno;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei beni in esame, valutato il contesto insediativo e le caratteristiche generali dell'intervento, possa essere pari a **€/mq 1.600,00** per l'intera superficie ristrutturata, costituita da superfici delle parti abitabili e delle parti accessorie considerate in misura proporzionale in base alla loro destinazione mediante apposito coefficiente di ragguaglio (lo scrivente si riferisce a quanto riportato nel "Codice della valutazione immobiliare



indipendente”).

### **Dati stereometrici del bene da stimare (di progetto)**

Le consistenze previste da progetto da assumere a base di calcolo, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dagli elaborati costituenti il provvedimento autorizzativo delle opere.

Dalla documentazione reperita durante le operazioni peritali, verificate opportunamente a campione alcune misure durante i sopralluoghi, si è redatta la tabella che si allega col n. 25 alla presente relazione abbinata ad uno schema di suddivisione indicativa dei vari corpi in unità distinte.

CORPO	SUP. CONVENZIONALE	VOLUME (SENZA PORTICI)
A	1.333,81	3.562,00
B	1.775,36	7.160,00
C	2.184,86	6.757,00
D	1.970,82	4.830,00
	<b>7.264,85</b>	<b>22.309,00</b>

### Determinazione del Cc

Per quanto riguarda gli edifici in corso di ristrutturazione il costo di costruzione è desunto facendo ricorso alla pubblicazione *“Prezzi Tipologie Edilizie”* a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzario fornisce, per una serie di interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa. Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d'uso dal prezzario sono raggruppate in classi.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- B6 Risanamento conservativo a cui corrisponde un costo pari a €/mq 991,00

Ciò sul presupposto che le unità possano venire ultimate con finiture di tipo civile di buona qualità, a cui vanno aggiunti gli oneri di natura tecnica ed amministrativa, oltre agli oneri finanziari e l'incidenza del sedime, con un incremento nella misura complessiva di €/mq





250,00 per un costo totale arrotondato pari a **€/mq 1.240,00**.

Nel caso specifico va aggiunto che le opere di ristrutturazione non sono state completate e lo stato di avanzamento lavori (SAL) è differente per ogni corpo di fabbrica.

Al fine di definire una percentuale di completamento delle opere è stata impostata la seguente tabella, suddivisa per categorie di lavori e relativa percentuale eseguita, in base a quanto ha potuto accertare e valutare lo scrivente.

CATEGORIE	%	%eseguita	SAL	%eseguita	SAL	%eseguita	SAL	%eseguita	SAL
DEMOLIZIONE E PULIZIA AREA	4,0%	85,0%	3,4%	85,0%	3,4%	85,0%	3,4%	85,0%	3,4%
STRUTTURE IN ELEVAZIONE	21,0%	100,0%	21,0%	100,0%	21,0%	100,0%	21,0%	100,0%	21,0%
TAMPONATURE	7,0%	35,0%	2,5%	70,0%	4,9%	90,0%	6,3%	30,0%	2,1%
ASCENSORI E SCALE	2,0%	50,0%	1,0%	65,0%	1,3%	65,0%	1,3%	50,0%	1,0%
SIST.DEI PARAMENTI ESTERNI	3,0%	65,0%	2,0%	85,0%	2,6%	100,0%	3,0%	35,0%	1,1%
MARMI	2,0%	50,0%	1,0%	50,0%	1,0%	50,0%	1,0%	50,0%	1,0%
SERRAMENTI	12,0%	30,0%	3,6%	20,0%	2,4%	90,0%	10,8%	20,0%	2,4%
FONDAZIONI E SOTTOMURAZIONI	8,0%	100,0%	8,0%	100,0%	8,0%	100,0%	8,0%	100,0%	8,0%
INTONACI ESTERNI – INTERNI	7,0%	25,0%	1,8%	70,0%	4,9%	90,0%	6,3%	50,0%	3,5%
FORMAZIONE DI TRAMEZZATURE	3,0%	25,0%	0,8%	90,0%	2,7%	95,0%	2,9%	20,0%	0,6%
OPERE DA PITTORE	3,0%	25,0%	0,8%	10,0%	0,3%	10,0%	0,3%	10,0%	0,3%
IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO	6,0%	30,0%	1,8%	40,0%	2,4%	50,0%	3,0%	10,0%	0,6%
FABBRIO E LATTONERIA	3,0%	60,0%	1,8%	50,0%	1,5%	70,0%	2,1%	10,0%	0,3%
SISTEMAZIONI ESTERNE	4,0%	50,0%	2,0%	50,0%	2,0%	50,0%	2,0%	50,0%	2,0%
SOTTOFONDI/PAVIMENTI	8,0%	30,0%	2,4%	10,0%	0,8%	10,0%	0,8%	10,0%	0,8%
IMPIANTI ELETTRICI	4,0%	40,0%	1,6%	70,0%	2,8%	70,0%	2,8%	0,0%	0,0%
ASSISTENZE	3,0%	30,0%	0,9%	45,0%	1,4%	45,0%	1,4%	10,0%	0,3%
	100,0%		<b>56,2%</b>		<b>63,3%</b>		<b>76,3%</b>		<b>48,4%</b>
ARROTONDAMENTO			<b>56,0%</b>		<b>63,0%</b>		<b>76,0%</b>		<b>48,0%</b>

Per determinare il costo di costruzione riferito allo stato attuale dei lavori e per ogni corpo di fabbrica si procederà come segue:

$Cc \text{ finale} \times SAL \text{ (dello specifico corpo)} = \text{costo di costruzione stato attuale}$

Corpo A      €/mq 991,00 x 56% = €/mq 554,96

Corpo B      €/mq 991,00 x 63% = €/mq 624,33

Corpo C      €/mq 991,00 x 76% = €/mq 753,16

Corpo D      €/mq 991,00 x 48% = €/mq 475,68

Detrarre gli importi suesposti dal costo di costruzione complessivo (per l'opera finita) ci permette di ottenere il costo di costruzione residuo.

Quest'ultimo verrà poi sottratto al probabile prezzo finale ottenibile dalla vendita delle unità da realizzare assieme agli oneri finanziari, amministrativi e di natura tecnica ancora da

sostenere.

Moltiplicando poi il risultato per la superficie convenzionale del fabbricato si ottiene il probabile valore di mercato finale.

Quanto esposto è evidenziato nella successiva tabella:

corpo	mq	prezzo finale	costo di costruzione	SAL	oneri	costo di costruzione residuo	valore unitario	valore finale
A	1.333,81	€ 1.600,00	€ 991,00	56,00%	€ 250,00	€ 686,04	€ 913,96	€ 1.219.048,99
B	1.775,36	€ 1.600,00	€ 991,00	63,00%	€ 250,00	€ 616,67	€ 983,33	€ 1.745.764,75
C	2.184,86	€ 1.600,00	€ 991,00	76,00%	€ 250,00	€ 487,84	€ 1.112,16	€ 2.429.913,90
D	1.970,82	€ 1.600,00	€ 991,00	48,00%	€ 250,00	€ 765,32	€ 834,68	€ 1.645.004,04
							SOMMANO	<b>€ 7.039.731,67</b>

### **Edifici E1 ed E3**

Gli immobili oggetto di valutazione sono in corso di costruzione, si è optato quindi di procedere anche per essi alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo dei costi e in particolare col procedimento del valore di trasformazione, che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione (che nel caso di specie consistono nei costi di costruzione per completare gli edifici).

Se si indica con  $V_e$  il valore dell'immobile da ristrutturare (area e fabbricato) e con  $C_c$  il costo di costruzione, il valore di mercato degli immobili  $V_a$  è pari a:

$$V_a = V_e - C_c$$

Il costo di costruzione per completare gli appartamenti comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Per semplificazione di esposizione si assume un indice unico di incremento dei costi in luogo del flusso di cassa, comunque valutato a parte e a base di calcolo dallo scrivente.

### Determinazione del $V_e$

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2016) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;

- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.700,00, per immobili nuovi o appena ristrutturati o comunque in ottime condizioni;
- n. 2 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal gennaio 2015 ad oggi nel comune di Leno;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei beni in esame, valutato il contesto insediativo e le caratteristiche generali dell'intervento, possa essere pari a **€/mq 1.600,00** per la superficie delle parti abitabili e delle parti accessorie considerate in misura proporzionale in base alla loro destinazione mediante apposito coefficiente di ragguaglio (lo scrivente si riferisce a quanto riportato nel "Codice della valutazione immobiliare indipendente").

#### **Dati stereometrici del bene da stimare (di progetto)**

Le consistenze previste da progetto da assumere a base di calcolo, suddivise secondo la destinazione d'uso, sono quelle risultanti dagli elaborati costituenti il provvedimento autorizzativo delle opere verificate a campione durante i sopralluoghi effettuati.

	SUP PRINCIPALE PIANO TERRA E PRIMO	SUP INTERRATO	SUP PORTICO	SUP AREA ESTERNA	SUP CONVENZIONALE
coeff. Ragg.	1	0,5	0,3	0,05	
E1	250,00	130,00	83,50	800,00	380
E3	250,00	130,00	83,50	800,00	380

#### Determinazione del Cc

Per quanto riguarda gli edifici in ristrutturazione lasciati al rustico il costo di costruzione è desunto facendo ricorso alla pubblicazione "*Prezzi Tipologie Edilizie*" a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzario fornisce, per una serie di interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa. Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.



Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d'uso dal prezzario sono raggruppate in classi.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- A2 Edificio unifamiliare a cui corrisponde un costo pari a €/mq 1.085,00

Ciò sul presupposto che le unità possano venire ultimate con finiture di tipo civile di buona qualità, a cui vanno aggiunti gli oneri di natura tecnica ed amministrativa, oltre agli oneri finanziari e l'incidenza del sedime, con un incremento nella misura complessiva di €/mq 250,00 per un costo totale arrotondato pari a **€/mq 1.335,00**.

Nel caso specifico va aggiunto che le opere di costruzione non sono state completate e per quanto riguarda gli edifici E1 e E3 esse sono valutate in una percentuale di esecuzione del 50%.

Dal sopralluogo si è potuto evincere che di questi edifici esiste soltanto l'involucro esterno dei piani fuori terra oltre all'interrato, sono presenti anche le scale di collegamento e le strutture dei portici esterni, mancano completamente invece le partizioni interne, gli impianti, gli intonaci, i sottofondi e i pavimenti, i serramenti sia interni che esterni, la sistemazione delle aree esterne e gli allacciamenti alle reti.

Per determinare il costo di costruzione riferito allo stato attuale dei lavori e per ogni corpo di fabbrica si procederà come segue:

$$Cc \text{ finale} \times SAL = \text{costo di costruzione stato attuale}$$

$$\text{Edifici E1 e E3} \quad \text{€/mq } 1.085,00 \times 50\% = \text{€/mq } 542,50$$

Detrarre l'importo suesposto dal costo di costruzione complessivo (per l'opera finita) ci permette di ottenere il costo di costruzione residuo.

Quest'ultimo verrà poi sottratto al probabile prezzo finale ottenibile dalla vendita delle unità da realizzare assieme agli oneri finanziari, amministrativi e di natura tecnica ancora da sostenere.

Moltiplicando poi il risultato per la superficie convenzionale del fabbricato si ottiene il probabile valore di mercato finale.

Quanto esposto è evidenziato nella successiva tabella:

	mq	prezzo finale	costo di costruzione	SAL	oneri	costo di costruzione residuo	valore unitario	valore finale
Edificio E1	380	€ 1.600,00	€ 1.085,00	50%	€ 250,00	€ 792,50	€ 807,50	€ 306.850,00
Edificio E3	380	€ 1.600,00	€ 1.085,00	50%	€ 250,00	€ 792,50	€ 807,50	€ 306.850,00
<b>SOMMANO</b>								<b>€ 613.700,00</b>

**Area edificabile**



Trattandosi di un'area edificabile si è optato di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso il metodo dei costi e in particolare col procedimento del valore di trasformazione, che riguarda la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare e il costo di trasformazione (che nel caso di specie consistono nei costi di costruzione degli edifici).

Se si indica con  $V_e$  il valore dell'immobile a fine edificazione (area e fabbricato) e con  $C_c$  il costo di costruzione, il valore di mercato degli immobili  $V_a$  è pari a:

$$V_a = V_e - C_c$$

Il costo di costruzione per completare gli appartamenti comprende i costi diretti e indiretti e il profitto normale dell'impresa o delle imprese definite dal sistema organizzativo ordinario (promotore, costruttore, ecc.).

Per semplificazione di esposizione si assume un indice unico di incremento dei costi in luogo del flusso di cassa, comunque valutato a parte e a base di calcolo dallo scrivente.

#### Determinazione del $V_e$

Preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente "Listino dei valori degli immobili" (n. 2/2016) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.700,00, per immobili nuovi o appena ristrutturati o comunque in ottime condizioni;
- n. 2 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal gennaio 2015 ad oggi nel comune di Leno;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei beni in esame, valutato il contesto insediativo e le caratteristiche generali dell'intervento, possa essere pari a **€/mq 1.600,00** per la superficie delle parti abitabili e delle parti accessorie considerate in misura proporzionale in base alla loro destinazione mediante apposito coefficiente di ragguglio (lo scrivente si riferisce a quanto



riportato nel “Codice della valutazione immobiliare indipendente”).

### **Dati stereometrici del bene da stimare (di progetto)**

Non esiste un calcolo preciso della cubatura realizzabile sull’area in esame.

Dalla convenzione urbanistica si deduce che la potenzialità complessiva, al netto del corpo C che veniva calcolato in termini di superficie, era di mc 50.004,31.

A questi andrebbero tolti i mc 15.552 dei tre corpi (A, B e D) al netto dei porticati poiché dai dati disponibili e dalle verifiche fatte non superano in consistenza il 20% della s.l.p. complessiva del lotto e quindi non sarebbero da calcolare come volume.

Andrebbe altresì tolto il volume delle due case già edificate pari a circa mc 2.680 (circa mc 1.340 ciascuna).

Residuerebbero quindi da edificare all’incirca mc 31.770, equivalenti approssimativamente a mq 10.590 di s.l.p.

### Determinazione del Cc

Per quanto riguarda le aree edificabili il costo di costruzione è desunto facendo ricorso alla pubblicazione “*Prezzi Tipologie Edilizie*” a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, edita dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzario fornisce, per una serie di interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa. Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Le diverse tipologie proposte secondo la loro destinazione d’uso dal prezzario sono raggruppate in classi.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l’immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- A2 edificio unifamiliare a cui corrisponde un costo pari a €/mc 1.085,00

Ciò sul presupposto che le unità possano venire costruite con finiture di tipo civile di buona qualità, a cui vanno aggiunti gli oneri di natura tecnica ed amministrativa, oltre agli oneri finanziari e l’incidenza del sedime, con un incremento nella misura di € 300,00 per un costo totale arrotondato pari a **€/mq 1.385,00**



Pertanto risulta:

$$Va = (\text{€/mq } 1.600,00 - \text{€/mq } 1.385,00) = \text{€/mq } 215,00$$

Ovviamente riferiti alla s.l.p. realizzabile.

All'importo determinabile moltiplicando il valore unitario della s.l.p. realizzabile con la potenzialità dell'area in esame vanno però dedotti i costi ancora necessari per completare l'urbanizzazione dell'area e i servizi privati interni.

Nel complesso immobiliare sono infatti previste tra le più significative le seguenti opere: sistemazione delle aree scoperte di utilizzo comune, realizzazione di viabilità interna pedonale e carraia, realizzazione dei parcheggi, messa in funzione della cabina elettrica al servizio dell'intero comparto, messa in funzione degli impianti di pompaggio delle fognature, illuminazione degli spazi comuni, realizzazione della piscina, ecc.

Complessivamente l'incidenza di dette opere può venire valutata in complessivi € 300.000,00.

Detto importo viene tolto in questa fase valutativa per semplicità esecutiva anche se alcuni servizi sono di utilità comune anche ai corpi che costituiscono il nucleo antico.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame si stima nella misura seguente:

$$V \text{ area edif.} = \text{€/mq } 215,00 \times \text{mq } 10.590 - \text{€ } 300.000,00 = \text{€ } \mathbf{1.976.850,00}$$

**Che corrispondono €/mq 186,67 di s.l.p. realizzabile.**

### **Decurtazioni**

Le decurtazioni da applicare al probabile valore di mercato, sulla scorte delle informazioni assunte e disponibili al momento della presente stima, sono sostanzialmente due.

La prima è riferita ai costi degli adempimenti e opere ancora necessari per assolvere agli impegni convenzionali assunti e ammonta a **€ 55.000,00**.

La seconda è riferita ai probabili costi di sanatoria delle opere eseguite in assenza di specifica autorizzazione comunale e della competente Soprintendenza che sono stati stimati in complessivi **€ 56.000,00**.

Il tutto come meglio descritto nei paragrafi aventi per oggetto le valutazioni di cui sopra.

### **Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che

sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **15% e opportunamente arrotondato**. Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI FORMANTI IL LOTTO 1					
LOTTO 1	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DA PIU' CORPI DI FABBRICA DI INTERESSE STORICO, N. 2 CASE IN CORSO DI COSTRUZIONE E AREA EDIFICABILE IN VIA ERMENGARDA A LENO (BS)	CORPO A	1.333,81	€ 913,96	€ 1.219.048,99	
	CORPO B	1.775,36	€ 983,33	€ 1.745.764,75	
	CORPO C	2.184,86	€ 1.112,16	€ 2.429.913,90	
	CORPO D	1.970,82	€ 834,68	€ 1.645.004,04	
	EDIFICI E1 e E3	760,00	€ 807,50	€ 613.700,00	
	AREA EDIFICABILE	10.590,00	€ 186,67	€ 1.976.850,00	
	<b>SOMMANO</b>			<b>€ 9.630.281,67</b>	
	<b>DECURTAZIONI</b>				
	Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)			A CORPO	€ 0,00
	Immobile soggetto a occupazione per locazione			A CORPO	€ 0,00
	Stato di conservazione particolare			A CORPO	€ 0,00
	Costi relativi agli impegni convenzionali ancora da assolvere			A CORPO	€ 55.000,00
	Oneri per regolarizzazione abusi			A CORPO	€ 56.000,00
	<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>				<b>€ 9.519.281,67</b>
Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)			15%	€ 1.427.892,25	
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE (arrotondato)</b>				<b>€ 8.100.000,00</b>	





## LOTTO 2

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (n. 2/2016) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.700,00, per immobili nuovi o appena ristrutturati o comunque in ottime condizioni;
- n. 2 atti notarili stipulati per immobili a destinazione abitativa dal gennaio 2015 ad oggi nel comune di Leno;

e quindi eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario dei beni in esame, valutato il contesto insediativo e le caratteristiche generali dell'intervento, possa essere pari a **€/mq 1.450,00** per la superficie delle parti abitabili e delle parti accessorie considerate in misura proporzionale in base alla loro destinazione mediante apposito coefficiente di ragguaglio (lo scrivente si riferisce a quanto riportato nel “Codice della valutazione immobiliare indipendente”).

Nella valutazione di cui sopra si è tenuto opportunamente conto in termini di minor valore, della situazione di particolare complessità e incertezza che riguarda il completamento delle opere al servizio del complesso immobiliare del quale il bene fa parte e della necessità di provvedere ad eseguire tutti gli allacciamenti ai servizi necessari per l'agibilità dell'appartamento.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella



inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

### **Dati stereometrici del bene da stimare (di progetto)**

La superficie convenzionale dell'unità in esame viene calcolata in complessivi mq 210 ragguagliando con coefficiente 1 la parte abitativa (mq 200) e con coefficiente 0,33 la superficie già convenzionale dell'androne (mq 60), quest'ultima ovviamente divisa a metà come da quota di spettanza.

### **Decurtazioni**

Dal probabile valore di mercato vanno dedotti i costi per la sanatoria delle opere eseguite in assenza di specifica autorizzazione comunale e della competente Soprintendenza che sono stati stimati in complessivi **€ 5.000,00**.

Nell'ipotesi più ottimistica e quindi cautelativa che l'immobile vada all'asta e venga assegnato nel tempo massimo di tre mesi dal deposito della presente perizia andrebbero dedotte le mensilità che legittimamente potrebbero non venire corrisposte dalla Locataria in forza degli accordi contrattuali presi con l'Esecutata fino all'ottobre del corrente anno e quindi:

€ 1.500,00 x n. 5 mesi (da giugno a ottobre compresi) = **€ 7.500,00**

Il tutto come meglio descritto nei paragrafi aventi per oggetto gli argomenti e le valutazioni di cui sopra.

### **Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di



aggiudicazione;

- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **25% e opportunamente arrotondato**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI FORMANTI IL LOTTO 2				
LOTTO 2	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
	APPARTAMENTO SUB. 15 E ANDRONE SUB. 12	210,00	€ 1.450,00	€ 304.500,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>€ 304.500,00</b>
			<b>DECURTAZIONI</b>	
	<b>Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)</b>	<b>ACORPO</b>		<b>€ 0,00</b>
	<b>Immobile soggetto a occupazione per locazione</b>	<b>ACORPO</b>		<b>€ 7.500,00</b>
	<b>Stato di conservazione particolare</b>	<b>ACORPO</b>		<b>€ 0,00</b>
	<b>Spese condominiali insolute</b>	<b>ACORPO</b>		<b>€ 0,00</b>
	<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie</b>	<b>ACORPO</b>		<b>€ 5.000,00</b>
			<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>	<b>€ 292.000,00</b>
	<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)</b>	<b>25%</b>		<b>€ 73.000,00</b>
			<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE</b>	<b>€ 219.000,00</b>

## § 8.2 – Note finali

### LOTTO 2

Lo scrivente ritiene di dare conto in questo paragrafo di alcune informazioni assunte in merito agli immobili in esame (è stato infatti accertato da chi scrive che non risultano trascritte domande giudiziali aventi per oggetto i beni in esame).

Con riferimento all'appartamento di cui al sub. 15 e all'androne di cui al sub. 12 (per la quota del 50%) risulta che la locataria, sig.ra , ha convenuto in giudizio l'Esecutata innanzi al Tribunale di Brescia nel procedimento n. 138/2016.

La vertenza si basa sul contratto di affitto a riscatto siglato in data 05.05.2014, del quale si è già detto nell'apposito specifico paragrafo, con il quale l'Esecutata concedeva in affitto con



clausola di riscatto gli immobili suddetti.

La Locataria lamenta infatti di avere effettuato una serie di lavori di ristrutturazione per diverse decine di migliaia di euro nell'appartamento e nell'androne d'ingresso a piano terra, sui quali avrebbe un'opzione di acquisto e il diritto di prelazione, ma che al momento non può riscattare poiché pignorati.

Nella vertenza si chiederebbe quindi la risoluzione del contratto con risarcimento di danni per poi eventualmente agire sempre direttamente contro la stessa Esecutata, sperando opportuna azione giudiziaria in tutela dei diritti della cliente, considerando che lo stesso immobile (seppur non ancora finito e mancante di ogni allaccio elettrico e idraulico) contiene impianti (idraulici, sanitari, climatizzazione, ecc.) in linea di principio di proprietà della Locataria, almeno fino alla decorrenza del periodo fissato per lo scomputo del costo sostenuto dalla stessa per il completamento delle opere dal canone d'affitto stabilito contrattualmente.

Detto periodo, come già detto, risulterebbe di 42 mensilità e quindi dovrebbe terminare il 31.10.2017.

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 22.02.2017

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO

arch. Giuseppe Milanese

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

