

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.325/2018

Giudice Relatore

Dott.ssa **Simona Bruno**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

Unione di Banche Italiane – Ubi Banca SpA

rappresentato e difeso da

Avv. Marco Molinari Tosatti

Avv. Anita Bettoni

Convenuto

rappresentato e difeso da

Avv.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA
Tipo procedura: esecuzione immobiliare
Giudice Relatore: SIMONETTA BRUNO
C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

all'udienza del 7 settembre 2018 il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (allegato 1);
che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **16 gennaio 2019**;
in data 4 ottobre 2018 è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (allegato 3);
in data 4 ottobre 2018 ho inviato alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali (allegato 4);
in data 17 ottobre 2018 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati, ma senza accesso ai luoghi in quanto nessuno si è presentato (allegato 23);
in data 18 ottobre 2018 è stata inviata richiesta di nomina custode per l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento (allegato 5);
in data 30 ottobre 2018 si è ricevuta comunicazione di nomina custode dal Tribunale di Brescia (allegato 6);
in data 31 ottobre 2018 si è ricevuta richiesta di documentazione dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (allegato 7);
in data 31 ottobre 2018 è stata inviata la documentazione richiesta all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (allegato 8);
in data 21 novembre 2018 è stata inviata richiesta di aggiornamenti all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (allegato 9);
in data 21 novembre 2018 è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate del Comune di Chiari (BS) al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere (allegato 10);
in data 22 novembre 2018 sono state richieste al Comune Chiari (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (allegato 11);
in data 22 novembre 2018 è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (allegato 12);
in data 22 novembre 2018 è stata eseguita una ricerca per il reperimento della visura camera storica della ditta Calvincolor srl (allegato 13);
in data 22 novembre 2018 è stata inviata all'amministratore richiesta relativa alle spese condominiali (allegato 14);
in data 22 novembre 2018 si è ricevuta risposta dall'agenzia delle entrate del Comune di Chiari (BS) di inesistenza di contratti di locazione in essere (allegato 15);
in data 17 dicembre 2018 è stata presentata istanza di proroga al 31/01/2019 (allegato 16);
in data 17 dicembre 2018 è stato eseguito il secondo sopralluogo degli immobili pignorati mediante l'ausilio del custode (allegato 24);
in data 18 dicembre 2018 si è ricevuto da  (persona che ha permesso al sottoscritto ed al custode di accedere all'unità immobiliare oggetto di perizia) contratto di affitto che si è riscontrato essere non valido (allegato 16);
in data 19 dicembre 2018 si è ricevuta comunicazione dal Comune di Chiari (BS) contenente la data per la visione della documentazione richiesta (allegato 18);
in data 9 gennaio 2019 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Chiari (allegato 19);
in data 23 gennaio 2019 si è ricevuta dall'amministratore documentazione contenente bilancio preventivo spese (allegato 20) e regolamento condominiale (allegato 21);

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

- a - fascicolo dell'attore 
- b - documentazione catastale (allegato 3)
- c - note in conservatoria (allegato 12)
- d - pratiche edilizie (allegato 19)

presenta la seguente perizia di stima immobiliare.



Risposta al quesito

- A -

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

La documentazione è in ordine per la presenza di un certificato notarile (allegato 2).

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).

L'immobile è oggetto di atto di compravendita ed atto di mutuo come anche indicato nelle visure di conservatoria (allegato 12).

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;

Trattandosi di società è stata richiesta visura camerale storica.

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Vedi allegato 13.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva di confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono stati acquistati mediante atto notarile (vedi allegato 12) e sono così localizzati:

Comune di Chiari (BS) – via G. Teosa n°21.

Il contesto è di tipo residenziale.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali.

La proprietà è identificata catastalmente come di seguito riportato (allegato 3):

Sezione urbana	NCT
Foglio	18
Particella	17
Sub	200
Categoria	A/2
Classe	3
Consistenza	4 vani
Superficie catastale	82 mq
Rendita	309,87 euro

confinante con

lato nord	/
lato est	sub 201
lato sud	sub 201 – sub 230 (vano scala comune)
lato ovest	sub 199

Sezione urbana	NCT
Foglio	18
Particella	17
Sub	123



Categoria C/2
Classe 3
Consistenza 7 mq
Superficie catastale 8 mq
Rendita 13,01 euro

confinante con

lato nord sub 379 (corsello comune)
lato est sub 124
lato sud sub 245 (corridoio comune)
lato ovest sub 241 (disimpegno comune)

Sub 200

Trattasi di appartamento situato al piano secondo di ampio complesso residenziale/commerciale.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Sub 123

Trattasi di cantina situata al piano primo interrato.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale la cui configurazione prevede un leggero ampliamento verso il corridoio.

Il regolamento condominiale è contenuto nell'allegato 21.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Consorzio Agrario o Piazza del Granaio.

intestati a

COGNOME E NOME	CATASTALE	QUANTITÀ
[REDACTED]	2294620980	proprietà per 1/1

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

Non sono presenti terreni, aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani.

Identificazione progressa 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 vi 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.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Documentazione catastale: COERENTE CON I LUOGHI

Documentazione edilizia: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale la cui configurazione prevede un leggero ampliamento verso il corridoio.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo *iure hereditatis* si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Gli immobili sono giunti a _____ mediante:

- atto di compravendita _____
(Registro generale 34844 - Registro particolare 20956 - trascrizione del 04/08/2009)

Tali atti sono antecedenti la trascrizione del pignoramento.

I beni attualmente risultano occupati dal Sig. Carnozzi Stefano che ha permesso l'accesso ai luoghi del sottoscritto unitamente al custode nominato dal Tribunale.

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (allegato 12).

Stato di possesso: gli immobili risultano essere di proprietà di _____ (/1).

Sub 200

A seguito della ricerca effettuata in conservatoria, si allega prospetto sintetico delle formalità da cui emerge che le unità immobiliari risultano gravate di:

1.	ipoteca volontaria del 03/06/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 113092/33036 del 28/05/2008	Reg. part. 5925	Reg. Gen. 25355
2.	annotazione a iscrizione del 14/05/2009 derivante da restrizione di beni Repertorio 114854/34049 del 04/05/2009	Reg. part. 3747	Reg. Gen. 20329
3.	atto tra vivi del 04/08/2009 derivante da compravendita Repertorio 122516/28018 del 29/07/2009	Reg. part. 20956	Reg. Gen. 34844
4.	ipoteca volontaria del 20/01/2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 123010/28260 del 14/01/2010	Reg. part. 495	Reg. Gen. 2215
5.	atto tra vivi del 08/02/2013 derivante da trasferimento sede sociale Repertorio 43912/11450 del 31/01/2013	Reg. part. 3172	Reg. Gen. 4755
6.	ipoteca giudiziale del 20/02/2014 derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 1189/2014 del 15/02/2014	Reg. part. 881	Reg. Gen. 5316
7.	ipoteca conc. amm./riscossione del 17/11/2015 derivante da ipoteca della riscossione Repertorio 2108/2215 del 12/11/2015	Reg. part. 6966	Reg. Gen. 39732
8.	ipoteca conc. amm./riscossione del 15/11/2016 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo Repertorio 2740/2216 del 11/11/2016	Reg. part. 8065	Reg. Gen. 45191
9.	ipoteca giudiziale del 30/03/2018 derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 80/2017 del 08/11/2017	Reg. part. 2103	Reg. Gen. 14026
10.	atto esecutivo o cautelare del 12/04/2018 derivante da verbale di pignoramento immobili Repertorio 1170/2018 del 28/03/2018	Reg. part. 10165	Reg. Gen. 15889



Sub 123

A seguito della ricerca effettuata in conservatoria, si allega prospetto sintetico delle formalità da cui emerge che le unità immobiliari risultano gravate di:

1.	atto tra vivi del 04/08/2009 derivante da compravendita Repertorio 122516/28018 del 29/07/2009	Reg. part. 20956	Reg. Gen. 34844
2.	ipoteca volontaria del 20/01/2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Repertorio 123010/28260 del 14/01/2010	Reg. part. 495	Reg. Gen. 2215
3.	atto tra vivi del 08/02/2013 derivante da trasferimento sede sociale Repertorio 43912/11450 del 31/01/2013	Reg. part. 3172	Reg. Gen. 4755
4.	ipoteca giudiziale del 20/02/2014 derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 1189/2014 del 15/02/2014	Reg. part. 881	Reg. Gen. 5316
5.	ipoteca conc. amm./riscossione del 17/11/2015 derivante da ipoteca della riscossione Repertorio 2108/2215 del 12/11/2015	Reg. part. 6966	Reg. Gen. 39732
6.	ipoteca giudiziale del 30/03/2018 derivante da decreto ingiuntivo Repertorio 80/2017 del 08/11/2017	Reg. part. 2103	Reg. Gen. 14026
7.	atto esecutivo o cautelare del 12/04/2018 derivante da verbale di pignoramento immobili Repertorio 1170/2018 del 28/03/2018	Reg. part. 10165	Reg. Gen. 15889

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.

In data 21 novembre 2018 è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate del Comune di Chiari al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere (allegato 10);

In data 23 novembre 2018 si è ricevuta risposta dall'agenzia delle entrate del Comune di Chiari (allegato 15).

Ad oggi non risultano contratti di locazione in essere.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal 

Il valore locativo del bene è pari a:

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito alle abitazioni civili con stato conservativo normale: 5,2 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di almeno 15 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n) = 5,2 \times (1 - 15 / 80) = 5,2 \times 0,81 = 4,23 \text{ €/mq per mese}$$

$$mq 85,60 \times \text{€/mq/mese } 4,23 = \text{€/mese } 361,66.$$

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale

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

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530

Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

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

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

Le formalità accertate sono le seguenti:

NO diritti reali

NO diritti personali a favore di terzi

NO servitù attive

NO servitù passive

Sì ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sì domanda giudiziale derivante da atto esecutivo

NO vincoli storico-artistici

NO vincoli architettonici

NO vincoli paesaggistici

NO vincoli archeologici

NO vincoli urbanistici legati al PGT vigente

NO irregolarità urbanistiche

Sì irregolarità edilizie (minime)

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.

Il regolamento condominiale è contenuto nell'allegato 21.

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 insolite 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.

L'ammontare delle spese condominiali insolite è pari a € 3.754,73 (vedi allegato 20).

Nello stesso allegato si possono riscontrare le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Non ho riscontrato cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito dei seguenti provvedimenti:

6) Agibilità n°581 con decorrenza "silenzio assenso" dal 12/09/2006 (allegato 19c);

7) Agibilità n°802 con decorrenza "silenzio assenso" dal 03/05/2010 (Garage interrati) - (allegato 19d);

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 abitativo assentito e con quella censita in catasto;

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nell'ambito "PAV - Piani attuativi vigenti - art. 44", costituito da "Ambiti residenziali a media densità - art. 33" e "Ambiti o immobili destinati a servizi - art. 38" - allegato 23.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530

Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati dopo il 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Chiari (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti (allegato 19):

- 1) D.I.A. prot. n°6716 del 24/03/2003 - Pratica edilizia n°82771/D - Realizzazione parcheggi interrati (allegato 19a);
- 2) D.I.A. variante prot. n°024920 del 13/11/2003 - Pratica edilizia n°2003/82987/D - Costruzione - zona C;
- 3) D.I.A. variante prot. n°28167 del 07/11/2005 - Pratica edilizia n°83558 - Varianti relative ai piani interrati (allegato 19b);
- 4) Richiesta agibilità prot. n°16403 del 15/06/2006 - Pratica edilizia n°53 - Civile abitazione/negozio (allegato 19c);
- 5) Richiesta agibilità prot. n°37635 del 21/12/2009 - Pratica edilizia n°82 - Garage (allegato 19d);

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono **SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI** ad eccezione dell'ingresso alla camera da letto matrimoniale la cui configurazione prevede un leggero ampliamento verso il corridoio.

Non sono state reperite pratiche in sanatoria.

L'abuso è sanabile mediante presentazione di CILA IN SANATORIA.

I costi per la regolarizzazione sono i seguenti:

- € 1.000 sanzione amministrativa
- € 500 pratica edilizia

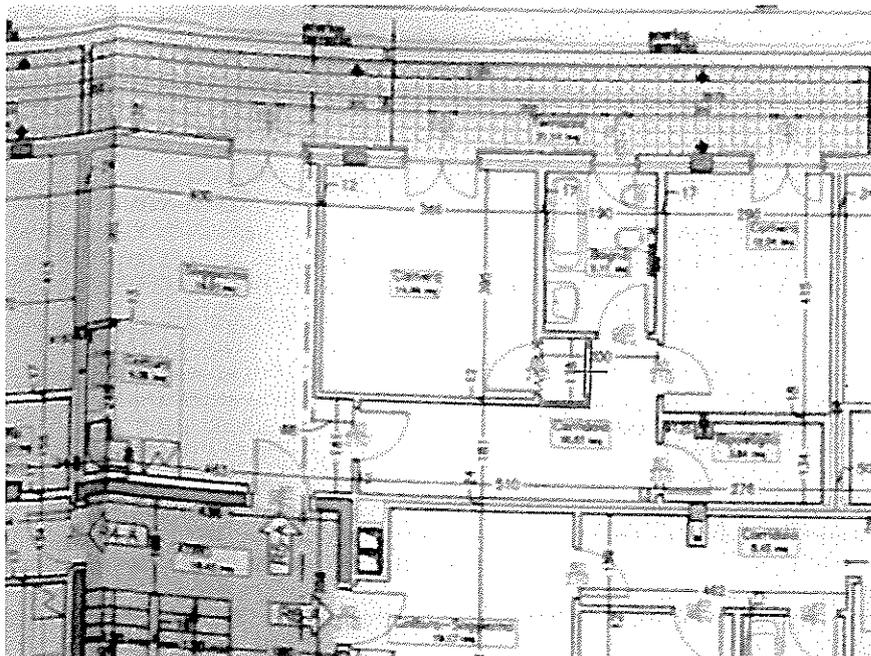
3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

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.

È presente una lieve difformità edilizia all'ingresso della camera da letto matrimoniale.

I costi per la sistemazione sono descritti al punto precedente.



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

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

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

Nulla da commentare.

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

In riferimento agli immobili in oggetto sono state depositate le seguenti comunicazioni di fine lavori (vedi allegati 19c e 19d):

- Fine lavori del 12/06/2006 (data fine lavori 09/06/2006 - allegato 19c)
- Fine lavori del 06/07/2009 (data fine lavori 09/06/2006 - allegato 19c)
- Fine lavori del 18/12/2009 (data fine lavori 09/06/2006 - allegato 19d)

- F -

Formazione dei lotti

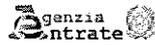
1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

L'immobile è costituito da due lotti:

- sub 200: abitazione (piano secondo);
- sub 123: cantina (piano primo interrato).

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.;





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia zonaria: Semicentrale/SEMICENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

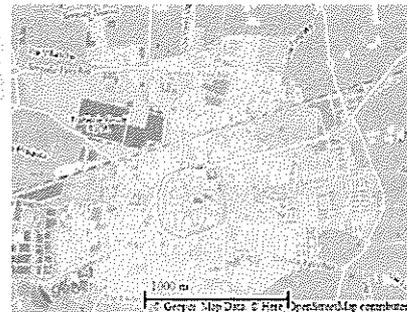
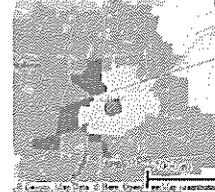
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1550	L	5	5,9	N
Abitazioni civili	Normale	1200	1600	L	4,3	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1250	L	3,1	4,5	N
Autonomia	Normale	750	1100	L	2,1	4,2	N
Bis	Normale	800	1200	L	2,2	4,5	N
Posti auto coperti	Normale	610	850	L	2,2	3,1	N
Posti auto scoperti	Normale	420	610	L	1,5	2,2	N
Vile e Villini	Normale	1400	1800	L	4,6	6,1	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo massimo riferito alle abitazioni civili con stato conservativo normale: 1.600 €/mq (vedi tabella sopra) all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di almeno 15 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t/n) = 1.600 \times (1 - 15/80) = 1.400 \times 0,81 = 1.300,00 \text{ €/mq.}$$

2) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (allegato 22).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 99.000,00	mq. 80,00	€ 1.237,50
2	€ 155.000,00	mq. 110,00	€ 1.409,09
3	€ 135.000,00	mq. 90,00	€ 1.500,00
4	€ 140.000,00	mq. 91,00	€ 1.538,46
media valore al mq			€ 1.425,88

A seguito delle analisi prezzo medio di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.300 €/mq.

Comune di Chiari (BS)							
foglio	mappa	sub	Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente
18	17	200	secondo	abitazione	mq. 81,10	100%	mq. 81,10
18	17	123	primo int.	cantina	mq. 9,00	50%	mq. 4,50
Totale superficie equivalente							mq. 85,60

Destinazione	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita	Valore (€)
		per mq.	
abitazione	81,10	€ 1.300,00	€ 105.430,00
cantina	4,50	€ 1.300,00	€ 5.850,00
TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)			€ 111.280,00



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Il valore dell'immobile è quindi € 111.280.

In riferimento alla proprietà (ed all'intestazione presente sul documento catastale) il valore è il seguente:

Proprietario	diritti e oneri reali	usufrutto	nuda proprietà	piena proprietà
	1/1			€ 111.280,00
Totale proprietà				€ 111.280,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente da applicare è il seguente:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	2	2	-13%

Abitazione

€ 105.430 - 13% = € 105.430 - € 13.705,90 = € 91.724,10

Cantina

€ 5.850 - 13% = € 5.850 - € 760,50 = € 5.089,50

Con la presente relazione, composta di n.13 pagine + 24 allegati (di cui n.32 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 28 gennaio 2019

Il C.T.U.
Gianluca Gallucci



