

TRIBUNALE DI BRESCIA

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.787/2018

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• **PARTE RICORRENTE** (Creditore):

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

• **CONTROPARTE** (Debitore) :



INDICE DEGLI ARGOMENTI

Incarico ;

Premessa ;

Risposta ai quesiti ;

Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina ;

ALLEGATO B: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO C: Verbale sopralluogo ;

ALLEGATO D: Rilievo planimetrico ;

ALLEGATO E: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO F: Documentazione fotografico ;

ALLEGATO G: Visura catastale ;

ALLEGATO H: planimetrie catastali;

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO L: Istanza di liquidazione onorario CTU;



PROBLEMATICHE

- 1) Spese per sanare le non conformità riscontrate nelle unità immobiliari a destinazione di civili abitazione rispetto alle schede catastali e rispetto ai progetti autorizzati

Immobile sito in Lumezzane Via Gramsci n. 8 piano **Primo di**

Nello stato di fatto emerso dalla visita si evince che le schede catastali in atti del 31/10/2007 sono difformi nello stato di fatto e rispetto ai progetti autorizzati come da concessione edilizia del 20 giugno 1962, di cui le pareti divisorie interne nel locale bagno ; ripostiglio; soggiorno; cucina; camera; atrio ; infine la parete esterna lato sud .

Pertanto è necessario l'aggiornamento urbanistico dello stato di fatto a seguito di presentazione pratica in sanatoria presso l'amministrazione comunale e presso l'agenzia del territorio per la regolarizzazione catastale.

Immobile sito in Lumezzane Via Gramsci n. 8 piano **Primo di**

- Da una serie di indagini effettuate per trovare un documento attestante la regolarità della proprietà “ attualmente fg 6 mappale 743 sub 2; mappale 742 sub 502”, relativamente alle unità immobiliari poste al piano terra e primo oggetto di perizia , non è emerso nessun atto e riscontro.

Restano i dubbi su questa individuazione catastale sia per la categoria, sia per la



consistenza e l'assenza di documentazione visto lo stato di fatto in cui si trova, cioè assenza di pareti interne divisorie; pavimenti; impianti elettrici; idraulici; infissi; praticamente necessita un intervento edilizio di ristrutturazione importante.

Nella serie di indagini e ricognizioni e richieste fatte presso il comune di Lumezzane non è emerso nessun provvedimento autorizzativo.

Sostanzialmente appare anomalo l'assenza di pratiche edilizie .

Queste porzioni dell' immobile dovrà affrontare le problematiche autorizzative necessarie, i relativi costi di urbanizzazione rispettando la volumetria preesistente.

In tal senso sarà possibile mantenere la struttura e effettuare una ristrutturazione, solo a seguito dell'avvenuto rilascio di permesso di costruire in sanatoria oneroso.

Dalle analisi delle schede catastali delle unità risultano non conformi lo stato di fatto dei luoghi con quanto accatastalmente dichiarato nella destinazione d'uso in quanto anche se accatastati a tutt'oggi come A/3 sono inagibili.

- da verificare anche i rapporti aeroilluminanti dei diversi ambienti attuali da ristrutturare.
- Ingresso al piano superiore è consentito da una scale grezza esistente comune ad altre ditte.



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Brescia

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 787/18

UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergano piazza Vittorio Veneto ,
n. 8 codice fiscale 03053920165 rappresentata e difesa dall' Avv. Massimo Iolita
(C.F.) nei confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia , in data 18 DICEMBRE 2018 dal G. E. Dr. Alessandro Perringotto **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L)**, nella procedura esecutiva N. 787/18 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel **comune di Lumezzane** Via Gramsci n. 8 , riportato al catasto fabbricati dell'omonimo comune (codice E738) Sez. NCT al fg. 15 particelle 177 sub 4; fg 6 particella 742 sub 501; fg 6 particella 2367 sub 2; fg 6 particella 743 sub 2; fg 6 particella 742 sub 502 , fg 1 particella 9 "terreno"; fg 1 particella 51 "terreno"



PREMESSA

In data 18/12/2018 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 09/01/2019 invia alle parti originarie del procedimento nonché al sig. [omissis] comunicazione, tramite raccomandata A.R., di inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/01/2019 ore 9:30 presso gli immobili in Brescia oggetto di stima di [Omissis –esecutato].- In data 16/01/2019 all'incontro fissato risultava presente solo gli l'esecutati.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie nei due sopralluoghi effettuati, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali. Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato D), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima dell'immobile su di una scheda tecnica d'indagine. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico. (Allegato F)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate , emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare. In dettaglio sono state demolite le pareti divisorie interne degli appartamenti al piano terra e primo meglio evidenziate al catasto fabbricati al fg 6 particella 743 sub 2; particella 742 sub 502.

Dal punto di vista si rimette la valutazione alla completezza degli uffici , autorizzazioni amministrative comunali.



- Nelle ricerche delle autorizzazioni non risultano presenti le agibilità di tutti gli immobili in oggetto posti ai piani terra e primo.

L'esecutato [omissis] riferisce che alcune opere interne al piano primo individuato al catasto fabbricati al fg 15 mappale 177 sub 4 sono state effettuate senza alcuna concessione edilizie .

Si è rilevato che la documentazione dei beni immobili acquisiti alla nota di trascrizione di pignoramento e messa a disposizione del CTU, risulta pienamente collimante con quanto registrato in catasto.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.



RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc ,

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c
- 2) Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già in atti).
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni 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 condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i



certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore **e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individualizzazione 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 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 ed i relativi costi presunti. 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.



- C -

Stato di possesso

- A) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone , allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) determini il valore locativo del bene.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità:
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.



- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

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

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione 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.



Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti , anche ai fini della relazione 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.

- 2) 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 (ed delle eventuali varianti) , ovvero 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.

In tal 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 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 sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

- 3) Quantifichi in ipotesi di accertare 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 verificare cancellazione ex legge 724/94 , segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.



4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

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

- F -

Formazione dei lotti

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.

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili 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.



Valore del bene e costi

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi , con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con 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 opportunità 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 l'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 del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 4) 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.
- 5) Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.



QUESITO - A -

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

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

QUESITO - B -

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati

catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Lumezzane rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Lumezzane

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
15	177	4	2	A/2	Vani 7	NCT	Euro 578,43
6	742	501	2	C/2	Mq 14	LPI	Euro 31,81
6	2367	2	3	C/6	Mq 16	LPI	Euro 30,57
6	743	2	2	A/3	Vani 2,5	LPI	Euro 116,20
6	742	502	2	A/3	Vani 5	LPI	Euro 232,41
1	51		3	terreno	Mq 5960		Euro
1	9		3	terreno	Mq 520		Euro



CONFINI:

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di due corpi di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra con cortile comune . Essi confinano a sud con corte comune; nord; est; ovest con altra ditta .

DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN LUMEZZANE

Si sono riscontrate carenze e difficoltà negli accertamenti e nella acquisizione dei documenti comprovanti l'esatta identificazione delle autorizzazioni comunali e dei dati catastali delle diverse unità immobiliari per esempio l'aggiornamento delle schede catastali. Le planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 2006; del 22 febbraio e nell'anno 2007 del 31 ottobre 2007, da cui si possono evincere il mancato aggiornamento delle unità immobiliari registrate ufficialmente.

Si riscontra nel confronto della planimetria catastale " fg 6 mappale 742; 743 sub 502;2" dell'anno 2006 che l'appartamento al piano terra e l'appartamento sovrastante non sono state aggiornate a confronto con lo stato di fatto .

La destinazione urbanistica è rimasta essenzialmente invariata .

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Lumezzane sono :
cinque unità individuate nel catasto fabbricati come segue e due unità individuate al catasto terreni come segue;

- sezione NCT foglio 15 mappale 177 subalterno 4 via A. Gramsci n. 8 piano primo categoria A/2 ,consistenza 7 Vani rendita Euro 578,43; (quota 1/1)



- sezione LPI foglio 6 mappale 742 subalterno 501 Via A. Gramsci n. 8 piano terra categoria C/2 consistenza 14 mq rendita Euro 31,81; (quota 1/1).
- sezione LPI foglio 6 mappale 2367 subalterno 2 Via A. Gramsci n. 8 piano terra categoria C/6 consistenza 16 mq rendita Euro 30,57; (quota 1/1).
- sezione LPI foglio 6 mappale 743 subalterno 2 Via A. Gramsci n. 8 piano primo categoria A/3 consistenza 2,5 vani rendita Euro 116,20; (quota 1/1).
- sezione LPI foglio 6 mappale 742 subalterno 502 Via A. Gramsci n. 8 piano terra e primo categoria A/3 consistenza 5 vani rendita Euro 232,41; (quota 1/1).
- foglio 1 mappale 51 bosco ceduo classe 3 consistenza 5960 mq rendita R.A. Euro 1,54 ; R.D. Euro 3,76 (quota 1/1).
- foglio 1 mappale 9 bosco ceduo classe 3 consistenza 520 mq rendita R.A. Euro 1,34 ; (quota 1/1).
- quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN LUMEZZANE

Dal certificato notarile redatto dal Notaio Dr. Luigi BIONDI del 28.09.2018 si evince che il bene immobile posto al piano primo individuato al fg 6 mappale 177 sub 4 di seguito descritto risulta acquistato dal padre di Omissis . Successivamente con atto di compravendita redatto dal notaio Vittoria Piardi in data 22 gennaio 1993 nn.ri 58129/7740 di rep. registrato a Gardone Val Trompia il 10 febbraio 1993 n.ro 104, trascritto a Brescia il 19 febbraio 1993 ai nn.ri 4579/3129 l'immobile in questione passav



I mappali 742 sub 2 ; mappale 2367 sub 2 ; mappale 743 sub 2, risultavano in ditta al padre di Omissis per atto di divisione redatto dal notaio Lorenzo Frigerio in data 31 agosto 1962 nn.ri 6110/4034 di rep. .

Con denuncia nei passaggi per causa di morte “ padre di Omissis” del 02.01.1996 n. 97 vol. n.ro trascritta il 5 aprile 2003 ai n.ri 17094/10845 gli immobili passavano ai figli e moglie , successivamente in forza di successione della moglie- madre apertasi il 26 luglio 2004 registrata a Gardone Val Trompia il 3 novembre 2005 al n.ro 91 vol. n.ro 301 trascritta a Brescia il 17 febbraio 2006 ai n.ri 8757/4932 i beni passavano ai figli.

Con atto di permuta dal notaio Antonella Rebuffoni in data 23 marzo 2006 nn.ri 25124/10402 di rep. trascritta a Brescia il 4 aprile 2006 ai n.ri 17227/9833 i fratelli cedono

la quota complessiva indivisa pari a 2/3 degli immobili di cui mappali 742 sub 501 e mappale 2367 sub 2. Sempre con il medesimo atto sugli immobili identificati al fg 6 mappali 742 sub 503 e mappale 742 sub 502 veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carraio, successivamente interveniva la divisione dei beni pervenuti per successione paterna e materna con permuta

del fg 6 mappale 743 sub 2 mappale 742 sub 502;503 ed i terreni fg 1 mappali 9; 51

• **BENE 1 AL PIANO PRIMO mappale 177 SUB 4**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato ovest, è composto da cucina , soggiorno , ripostiglio, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno, bagno , stileria, terrazza esclusiva, balcone. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato come categoria A/2 in banca dati del 31/10/2007 . Ha una superficie utile calpestabile pari a 123,62 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo corte esclusiva e balconi) 150,74 mq .



Le più gravi e evidenti difformità tra lo stato di fatto i dati catastali e le planimetrie si riferiscono al mancato aggiornamento sia delle schede catastali che la mancata regolarizzazione delle difformità con l'autorizzato al piano primo "abitazione civile".

L'appartamento oggetto di stima collocato al primo piano ha una superficie utile calpestabile pari a 123,62 mq ed è composto da due camere da letto, un bagno, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, un locale stireria, lavanderia.

La distribuzione dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno	44,11	utile
P. primo	Camera da letto	15,80	utile
P. primo	Bagno	5,98	utile
P. primo	cucina	6,73	utile
P. primo	Disimpegno	10,10	utile
P. primo	lavanderia	8,69	utile
P. primo	stireria	17,07	utile
P. primo	Camera da letto	15,14	utile
P. primo	balcone	9,35	a riduzione 50% 4,68 mq
P. primo	terrazzo	38,83	a riduzione 20% 7.77 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 123,62 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone; corte esclusiva; è di 163,19 mq (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti



e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ; L' appartamento presenta pavimentazione in ceramica nei locali ,soggiorno, camere ,atrio , il bagno è fornito di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

• **BENE 2 AL PIANO PRIMO mappale 2367 SUB 2**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato nord/ovest, ed è costituito da un' autorimessa con area cortiliva comune . il corpo di fabbrica attualmente è ristrutturato. Ha una superficie utile calpestabile pari a 17,50 metri quadri mentre la superficie commerciale globale 19,26 mq .

Il corpo di fabbrica tutt'oggi è accatastato come categoria C/6 in banca dati del 22/02/2006 .

Tutt'oggi non risultano agli atti concessioni autorizzative rilasciate dall'amministrazione comunale.

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	autorimessa	17,50	utile
P. terra	autorimessa	19,26	commerciale



Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 17,50 mq, mentre la superficie commerciale è di 19,26 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in ferro “ basculante” pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell’ intonaco per scarsa manutenzione ; L'autorimessa presenta pavimentazione in cemento. L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione;. Lo stato generale di manutenzione degli interni della unità immobiliare é buono.

• **BENE 3 AL PIANO TERRA mappale 742 SUB 501**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato nord/est, si compone di un locale adibito a cantina . Il corpo di fabbrica tutt'oggi è accatastato come categoria C/2 in banca dati del 22/02/2006 . Ha una superficie utile calpestabile pari a 15,50 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, è di 17,20 mq.

Tutt'oggi non risultano agli atti concessioni autorizzative rilasciate dall'amministrazione comunale.

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	cantina	15,50	utile
P. terra	cantina	17,20	commerciale

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 15,50 mq, mentre la superficie commerciale è di 17,20 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno , pareti e soffitti intonacati e



tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ; il locale cantina presenta pavimentazione in cemento. L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione;. Lo stato generale di manutenzione degli interni della unità immobiliare è sufficiente.

• **BENE 4 AL PIANO TERRA; PRIMO mappale 743 SUB 2**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, è composto da una unità "open space" locale residenziale. Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di frazionamento del 2006.

In base alla documentazione reperita si evince che l'immobile in oggetto è in fase di ristrutturazione. Si precisa tuttavia che non risulta agli atti nessuna concessione autorizzativa per la ristrutturazione dell'appartamento di civile abitazione al piano terra. L'immobile risulta privo delle pareti divisorie interne con rimozione degli impianti elettrici ed idraulici ed assenza di pavimentazione .

In merito al calcolo degli oneri per sanare le suddette difformità ci si rimette alla valutazione dell'ente competente comunale.

Si rimette la valutazione all'ente competente degli uffici autorizzativi della amministrazione comunale .

La distribuzione dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	Open space	34,73	utile
P. terra	Open space	38,18	commerciale



Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 34,73 mq, mentre la superficie commerciale è di 38,18 mq. Lo stato generale di manutenzione degli interni della unità immobiliare è al rustico.

• **BENE 5 AL PIANO TERRA; PRIMO mappale 742 SUB 502**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra e primo , è composto da una unità "open space" locale residenziale. Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di frazionamento del 2006.

Non risulta agli atti nessuna pratica di concessione autorizzativa sia per l'edificazione sia per la ristrutturazione dell'appartamento di civile abitazione ai piani terra, primo.

L'immobile visto lo stato di fatto in cui si trova cioè in fase di ristrutturazione muraria interna non è utilizzato.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	Open space	29,08	utile
P. primo	Open space	64,67	utile
P. terra,primo	Open space	103,13	commerciale

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 93,75 mq, mentre la superficie commerciale è di 103,13 mq. Lo stato generale di manutenzione degli interni della unità immobiliare è al rustico.



- **BENE 6 TERRENO mappale 9**

Trattasi di “ bosco ceduo” confinante con altre ditte, censito all’NCT in classe 3 di superficie lorda totale m² 520 risulta in unica proprietà e difficilmente accessibile ai mezzi. L’area complessivamente si trova in zona “ ambiti agro silvio pastorali” Boschi.

- **BENE 7 TERRENO mappale 51**

Trattasi “ bosco ceduo” è confinante con altre ditte, questo terreno è di natura bosco ceduo di classe 3 di superficie lorda totale m² 5960 e risulta in unica proprietà e difficilmente accessibile ai mezzi. L’area complessivamente si trova in zona “ ambiti agro silvio pastorali” Boschi.

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

Si precisa che l’unita immobiliare posta al piano primo identificata al catasto fabbricati al fg 15 mappale 177 cat. A/2 sub 4 è occupata dall’esecutato, mentre le restanti unità immobiliari ad esclusione dell’autorimessa e cantina sono al rustico e libere.

L’agenzia delle entrate di Brescia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell’esecutato in merito a tutti i beni.



QUESITO - D -
ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI
NATURA CONDOMINIALE

Si riscontrano carenze o assenze di autorizzazioni e concessioni amministrative, soprattutto per alcune variazioni urbanistiche intervenute.

Nessun attestato di agibilità è pervenuto nel fascicolo messo a disposizione dall'amministrazione comunale di Lumezzane .

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobiliare del 6 settembre 2018

Costituzione di servitù con atti in data 23 marzo 2006 nn.ri. 25124/10402 e 25125710403 di rep. notaio Antonella Rebuffoni .

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il giorno 23 novembre 2017 ai n.ri 51798/8354 di form. A favore della banca Credito Cooperativo di Brescia gravante su tutti i beni .
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia in data 29 gennaio 2018 n. 3723/557 A favore della banca Valsabbina di Brescia gravante su tutti i beni .
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia in data 4 giugno 2018 n. 24029/3884 A favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA gravante su tutti i beni .
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia in data 3 LUGLIO 2018 n. 29371/4896



A favore UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA gravante su tutti i beni .

QUESITO - E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni dei beni in Lumezzane.

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Lumezzane) si è riscontrato che i fabbricati in via Gramsci 8 sono stati costruiti in forza di :

- Licenza edilizia del 20.06.1962 n. 1446/5

Il primo atto che attesta la presenza del corpo di fabbrica è del 20 giugno 1962.

Detti lavori vengono realizzati senza alcuna autorizzazione ne concessione edilizia per opere murarie in variante di trasformazione del sedime anche strutturali.

All'interno dell'area cortiliva si riscontra la presenza di un altro corpo di fabbrica uso autorimessa recentemente ristrutturato in maniera completa, a detta dell'esecutato stesso in assenza di richiesta autorizzativa di concessione edilizia.

QUESITO - F -

Formazione dei lotti

Sono divisibili in quanto per destinazione d'uso.

Si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 787/18 del 06/09/2018 contro Omissis precisamente gli appartamenti identificati al catasto sez.



NCT fg.15 mapp.177 sub 4, LPI fg 6 mappale 743 sub 2 , LPI fg 6 mappale 742 sub 502 dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di Lumezzane presentano dei profili di eventuali irregolarità sia nell'accatastamento sia nelle autorizzazioni/concessioni.

A parere dello scrivente la registrazione catastale come unità immobiliari ad uso abitazione Cat. A/2 – A/3 risulta carente e sottostante documentazione autorizzativa da parte dell'amministrazione comunale.

Corre l'obbligo allo scrivente di segnalare al giudice dell'esecuzione nonostante la situazione dello stato di fatto la possibilità di vendita separata per ogni bene stimato.

Ovviamente si ripete quanto detto sopra per rinviare la decisione della individuazione degli immobili da porre in esecuzione al giudice competente



Valore del bene e costi

STIMA DEI BENI IN BRESCIA

Valutazione estimativa

BENE 1 “ Appartamento”

L'immobile si trova ubicato nel comune di Lumezzane collocato a circa 1 km dal centro in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di medio livello , di fascia media.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione 1962 e lo stato di conservazione dell'immobile, pertinenze comuni, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente sud/nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 1.013 euro/mq che considerando la superficie commerciale dell'appartamento , scantinato, autorimessa, giardino, individuata pari a 163,19 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **Euro 165.311,00 circa** .



Questo valore che rappresenta il valore di mercato del bene senza nessun altro gravame economico, deve essere corretto in detrazione delle seguenti spese che dovrà affrontare il nuovo proprietario :

- a) spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione dell'appartamento . Cifra stimabile pari circa a **2.000,00** euro;
 - b) spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità a tutt'oggi non eseguite e neanche avviate . cifra stimabile pari a circa **2.500,00** euro;
- non conoscendo la natura dell'impiantistica progettata, non è possibile approntare una stima realistica circa il costo di progettazione di tali impianti. Solo conoscendo gli impianti realizzati si potrà stimare i costi. Si fa presente che il progetto dell'impiantistica più economico a un costo non inferiore a euro 10.000,00. Si fa presente che il deposito di tale progetto è indispensabile all'ottenimento dell'agibilità.

Si devono sottrarre i costi da sostenere stimabili comprensivi di ogni altro onere pari a Euro 14.500,00 circa

Riassumendo possiamo considerare le possibilità di vendita dell'immobile a **Euro 150.811,00**

BENE 2 “ Autorimessa”

L'immobile si trova ubicato nel comune di Lumezzane collocato a 1 km dal centro del paese.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 500 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 19,26 mq che conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **Euro 9.630,00 circa.**



Pur essendo l'autorimessa un corpo di fabbrica assestante é consigliabile la vendita senza divisione in lotti per il medesimo motivo di congruenza e funzionalità.

BENE 3 “ Cantina”

L'immobile si trova ubicato nel comune di Lumezzane con accesso da cortile interno comune ad altre ditte .

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 300 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 17,20 mq che conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **Euro 5.160,00 circa**.

La cantina è un corpo di fabbrica assestante pertanto il medesimo forma un lotto autonomo.

BENE 4 “ Appartamento a rustico”

L'immobile appartamento in fase di ristrutturazione si trova ubicato nel comune di Lumezzane collocato ad 1 km dal centro del paese.

Esso è distribuito su un livello piano primo con balcone comune.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 500 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 38,18 mq che conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a Euro 19.090,00 circa.

A tale cifra deve essere sottratta le spese di pratica permesso di costruire in sanatoria che per legge spetta al proprietario.

Esso si può stimare per prudenza a Euro 3.000,00.

Riassumendo possiamo considerare le possibilità di vendita dell'immobile a

Euro 16.090,00



BENE 5 “ Appartamento a rustico”

L'immobile appartamento in fase di ristrutturazione si trova ubicato nel comune di Lumezzane collocato ad 1 km dal centro del paese.

Esso è distribuito su due livelli piano terra e primo con portico , terrazzo, balcone comune.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 500 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 103,13 mq che conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a Euro 51.565,00 circa.

A tale cifra deve essere sottratta le spese di pratica permesso di costruire in sanatoria che per legge spetta al proprietario.

Esso si può stimare per prudenza a Euro 6.000,00 circa.

Riassumendo possiamo considerare le possibilità di vendita dell'immobile a

Euro 45.565,00

Il valore dei terreni viene invece stimato tramite stima sintetica comparativa sotto l'aspetto del valore di mercato attraverso il parametro del valore ad ettaro dei terreni stessi nella zona di riferimento tenuto conto della qualità e classe dei medesimi.

BENE 5 “ 6 bosco ceduo”

foglio	particella	qualità	classe	Superficie Ha are ca	Valore euro al metro quadro	Valore particella
1	9	Bosco ceduo		520	1,00	Euro 520,00
1	51	Bosco ceduo		5960	1,00	Euro 5960,00
						Euro 6.480,00



CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. Alessandro Perringotto nella procedura esecutiva 787/18 contro il sig. Omissis, si fa presente l'incertezza sia della definizione della situazione autorizzativa degli interventi edilizi effettuati e della loro sanabilità o meno, sia soprattutto i tempi dell'iter procedurale potranno avere insieme un effetto determinante in negativo dal lato della domanda da parte dei potenziali compratori in sede di esecuzione di asta immobiliare pari a un totale di euro

Euro 257.236,00. Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 34 (trentaquattro) pagine dattiloscritte, oltre a N 6 (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

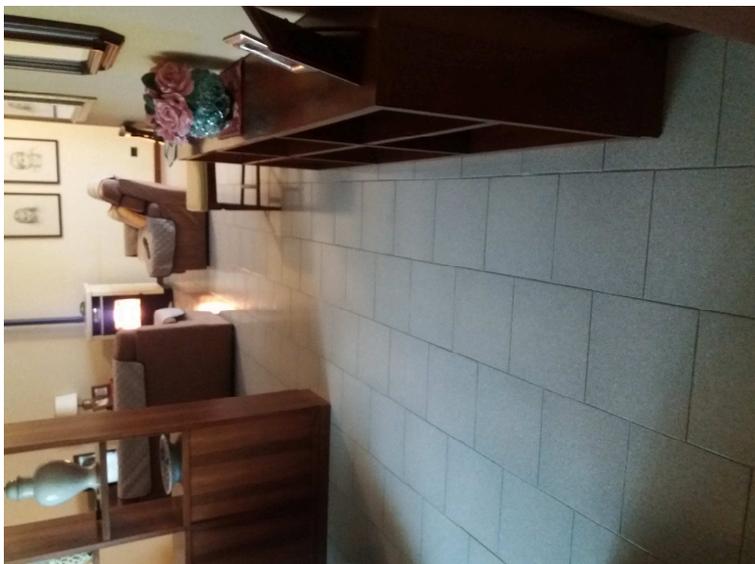
Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

Villa Carcina, 26/04/2019



RILIEVO FOTOGRAFICO

Vista ingresso soggiorno mappale 177 sub 4



Vista interno locale camera mappale 177 sub 4



Vista bagno mappale 177 sub 4



Vista scala accesso comune mappale 742 sub 502 ;mappale 743 sub 2



Vista terrazzo esclusivo mappale 743 sub 2



Vista interno mappale 742 sub 502



Vista interno mappale 742 sub 502 piano primo



Vista interna locale cantina mappale 742 sub 501



Vista immobile interno mappale 742 sub 502 piano terra



Vista autorimessa mappale 2367 sub 2



Vista ingresso autorimessa mappale 2367 sub 2

