

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 590/2018

Giudice Delegato Dott.ssa Simonetta Bruno

.....
Creditore procedente

omissis

c.f. *omissis*

con sede in *omissis*

rappresentata dall'Avvocato

Marco Orizio

con studio in Brescia Piazza della Loggia 5

.....
Esecutati

omissis c.f. *OMISSIS*

residente in *omissis*

omissis c.f. *omissis*

residente in *omissis*

.....
Esperto incaricato arch. Chiara Acchiappati

nomina dell'esperto	04.05.2018
conferimento d'incarico di stima e giuramento	30.10.2018
data della consegna della relazione di stima	15.02.2019
udienza per la determinazione della modalità di vendita	15.03.2019



.....
RELAZIONE DI STIMA

DELL' IMMOBILE IN COMUNE DI ROVATO VIA LOMBARDIA 19



sommario

premessa e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
quesito – A –	pag. 5
quesito – B –	pag. 7
quesito – C –	pag. 19
quesito – D –	pag. 20
quesito – E –	pag. 26
quesito – F –	pag. 30
quesito – G –	pag. 32
conclusioni	pag. 37

premessa e quesito

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Simonetta Bruno con *Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* del 04.09.2018, notificato tramite pec di Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, nominava la sottoscritta quale esperto estimatore nell'ambito della presente procedura esecutiva, fissando per il conferimento dell'incarico il giorno 30.10.2018 alle ore 9,00, senza la presenza delle parti, presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni; nel giorno e ora indicati la sottoscritta si presentava innanzi al funzionario giudiziario, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito *“giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

Il sottoscritto perito accedeva poi al fascicolo telematico dell'esecuzione in oggetto acquisendo l'*Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, il verbale di accettazione di incarico di stima*, la documentazione utile ivi depositata inerente alla



procedura.

Nella citata *Ordinanza di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* è puntualmente determinato il compito dell'esperto come dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83, che dovrà procedere alla determinazione del valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

Il G.E. nomina esperto per la stima dei beni pignorati l'arch. Chiara Acchiappati ... affinché risponda al seguente quesito (riportato sinteticamente per punti):

- **A – verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**
- **B – identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni**
- **C – stato di possesso**
- **D – esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**
- **E – regolarità edilizia ed urbanistica**
- **F – formazione dei lotti**
- **G – valore del bene e costi**

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.

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii



copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

il termine per il deposito della relazione scade in data 15.02.2019, essendo stata fissata l'udienza di comparizione e determinazione delle modalità di vendita per il giorno 15.03.2019.

svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico assegnato, effettuava le seguenti operazioni:

- 1.** estraeva copia dei documenti in atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico on line presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- 2.** ricercava e acquisiva la documentazione di tipo catastale presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia, visure per soggetto e storiche per immobile, estratto mappa, planimetria; quella di tipo ipotecario presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotamenti;
- 3.** acquisiva copia del titolo di provenienza, presso lo studio del Notaio Enrico Tabalappi, altri atti di interesse per la ricostruzione ventennale visionati presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Brescia;
- 4.** a seguito di formale istanza di richiesta di accesso agli atti all'ufficio Edilizia Privata del comune di Rovato in data 15.11.2018 a mezzo pec, relativamente alle pratiche edilizie riguardanti il fabbricato oggetto di stima, titoli edilizi ed elaborati grafici, accedeva all'ufficio Edilizia Privata in



data 21.12.2018 per esaminare la documentazione richiesta estraendo copie di quanto di interesse per la presente relazione.

5. in data 14.01.2019 effettuava un tentativo di accesso all'immobile, non avendo avuto alcun riscontro alla raccomandata inviata all'esecutato in data 06.12. u.s. e dallo stesso ritirata in data 24.12. u.s.; l'esecutato non consentiva l'accesso all'appartamento e forniva il recapito del proprio legale di fiducia per chiarimenti;

6. in data 18.01. u.s., previo accordo telefonico, accedeva all'immobile, presente l'esecutato signor *omissis* con la moglie e i figli.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal G.E.

Gli esecutati signori *omissis* e *omissis* sono proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni di:

- un appartamento al piano primo composto da soggiorno-cucina, due camere, bagno, corridoio e terrazza esclusiva;

unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in Via Lombardia al civico n. 19 in comune di Rovato; per i dettagli si rimanda alla trattazione nel seguito.

**- A -
verifica della completezza di cui all'art. 567 cpc**

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



La completezza della documentazione è verificata dalla presenza del *certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.p.c.)*, a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia, datato 31 luglio 2018.

Come rilevato nella Certificazione Notarile, si segnala fin da ora l'errata individuazione catastale del bene nell'atto di pignoramento immobiliare datato 12.06.2018; in tale atto e nella relativa nota di trascrizione, l'immobile di cui trattasi viene individuato con i dati catastali soppressi nel 2005:

- sez. NCEU foglio 13 mappale 4526 sub 8 – cat. C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1 - via Lombardia 19 piano 1.

In realtà il magazzino è stato ristrutturato e trasformato in un appartamento, censito, alla data del pignoramento e all'attualità, come segue:

- sez. NCT foglio 13 mappale 41 sub 10 – cat. A/2 classe 3 - consistenza vani 4 - rendita €. 216,91 - via Lombardia n. 19 piano 1, **ex variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione n. 57321.1/2005 del 01.06.2005.**

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).*

È stato acquisito presso lo studio del Notaio Rogante Enrico Tabalappi l'atto di compravendita, che si allega alla presente relazione unitamente alla nota di trascrizione, rep. 41437 racc. 6264 del 15.12.2003, trascritto a Brescia il 29.12.2003 ai n. R.G. 64951 R.P. 39609.



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; ...

Nell'atto di provenienza appena sopra citato, alla voce "PATTI E CONDIZIONI" è riportato:

" - il signor omissis dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- il signor omissis dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni."

- B -

identificazione e descrizione attuale dei beni

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

A seguito delle indagini svolte con acquisizione dei documenti ipocatastali e con l'accesso ai luoghi, gli immobili oggetto di pignoramento risultano dalla seguente

individuazione catastale

Comune di Rovato – Codice H598 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 13



- **particella 41 sub 10 _ cat. A/2 – classe 3 – consistenza 4 vani - superficie catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte mq. 73 - rendita €.
216,91 – via Lombardia n. 19 piano 1**

appartamento al piano primo;

dati identificativi derivanti da *Variazione della destinazione da deposito ad abitazione* del 01.06.2005 prot. n. BS0178403 n. 57321.1/2005; è seguito l'inserimento in visura dei dati di superficie in data 09.11.2015; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in pari data e con medesimo protocollo e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione:

omissis, nato in *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

omissis, nato in *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Sulle **parti comuni** si riferisce quanto segue:

nella planimetria catastale di cui alla denuncia di variazione prot. n. BS0178403 del 01.06.2005 sopra citata, è raffigurata al piano terra un'area scoperta con la dicitura "corte comune" e un vano scala con la dicitura "scale comuni".

In atto di provenienza si legge: "*E' espressamente compravenduta la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge*".

Alla voce "patti e condizioni" è altresì riportato: "*Gli immobili vengono*



- compravenduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, qualsiasi servitù nulla escluso o riservato, il tutto come meglio descritto nell'atto in data 1 luglio 1991 Nr. 42657/18567 di Repertorio Notaio Durante infracitato e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e che si ha come qui integralmente riportato e trascritto."

Nel citato atto del Notaio Durante (trascritto a Brescia il 09.07.1991 ai n. R.G. 19623 R.P. 13779), compravendita a favore dei danti causa degli attuali esecutati, si legge: "Gli immobili suddetti vengono venduti in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive e con la comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno delle due parti acquirenti del cortile in lato Nord del fabbricato. Per quanto riguarda la striscia di cortile in lato Est della porzione rimasta ai venditori, la stessa così come la scala di accesso al primo piano, benché risulti nelle planimetrie catastali indicata come comune in realtà resta di esclusiva proprietà dei venditori, gravata per quanto riguarda il detto cortile da servitù di passaggio pedonale e carrabile e di posa di tutte le condutture d'uso a favore di entrambi gli immobili venduti con questo atto e per quanto riguarda la scala gravata da servitù di passaggio a favore dell'immobile venduto con questo atto a favore dei signori omissis e omissis" (danti causa degli attuali esecutati).

L'appartamento oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

coerenze



appartamento al piano primo, mapp. 41 sub 10

a Nord: affaccio su corte comune;

a Est: affaccio su area esterna di altra proprietà (in planimetria "corte comune");

a Sud: in parte unità immobiliare di altra proprietà, in parte vano scala di altra proprietà (in planimetria "scale comuni");

a Ovest: in parte terrazzo di altra proprietà, in parte lotto edificato di altra proprietà, mapp. 80.

Si allegano alla presente relazione la planimetria catastale dell'appartamento, l'estratto mappa, la documentazione fotografica effettuata in occasione dei sopralluoghi in data 14.01. e 18.01.2019.

sintetica descrizione dei beni

L'appartamento al piano primo di cui trattasi fa parte di un fabbricato residenziale sito al civico 19 della via Lombardia, frontistante in lato Sud alla stazione ferroviaria di Rovato sulla linea Milano-Venezia e in lato Est alla stazione Rovato Borgo; il contesto è caratterizzato da fabbricati di medie dimensioni per lo più a destinazione residenziale, che si attestano sulla via Cesare Battisti, strada che, partendo dalla stazione, si dirama in direzione Nord e conduce al centro del paese.

Il fabbricato si articola in due corpi di fabbrica collegati da un corpo scale e da una terrazza al piano primo; il corpo affacciato sulla via Lombardia in lato Sud si sviluppa per tre piani fuori terra, quello in lato Nord, al cui piano primo si trova l'appartamento oggetto di relazione, si sviluppa invece per



due piani. L'accesso all'appartamento avviene dalla terrazza esclusiva, tramite corpo scale, cui si accede dalla strada tramite portoncino in ferro e vetro, in corrispondenza del quale sono posizionate le cassette della posta e la pulsantiera dei citofoni; il vano scale è tinteggiato in colore chiaro, la rampa con pedate in graniglia di colore grigio, ringhiera e corrimano in ferro a semplice disegno.

L'appartamento oggetto di relazione, **mappale 41 sub 10**, si trova al piano primo con accesso dalla terrazza esclusiva; è composto da soggiorno con angolo cottura, corridoio di disimpegno, 2 camere, un bagno, oltre alla citata terrazza collegata al corpo scala. L'unità immobiliare è stata oggetto nel 2005 di un intervento di ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso da magazzino ad appartamento; le finiture e gli impianti risalgono quindi a circa 14 anni fa.

Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno, finestre in legno con doppio vetro e ante oscuranti esterne cieche sempre in legno di colore verde; pavimenti in gres di colore chiaro posati in diagonale in tutti gli ambienti. Il bagno è completo di sanitari in ceramica bianca, wc, lavabo, bidet e doccia, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica di piccolo formato sui toni del grigio-azzurro. Tutti i locali sono tinteggiati con colori accesi, la zona giorno con fasce verticali di diversi colori; il soffitto è in legno con travi a vista. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia combinata sia per il riscaldamento che per la produzione di acqua calda installata nella zona giorno, sistema di emissione a radiatori in



ghisa con termostato ambiente in corridoio. L'impianto elettrico è completo e sottotraccia con quadretto nel corridoio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'alloggio è buono, tenuto anche conto dell'intervento di ristrutturazione del 2005, gli ambienti sono sufficientemente spaziosi e razionalmente distribuiti, con terrazza esclusiva di circa 30 mq.; si segnala tuttavia la totale assenza di un locale accessorio di disbrigo e/o di una cantina, oltre all'accesso non proprio agevole dal vano scala alla terrazza esclusiva.

Il fabbricato nel suo complesso è in più che discreto stato di conservazione, con facciate tinteggiate di colore giallo e fasce marcapiano a rilievo di colore grigio chiaro.

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

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di relazione insiste in Catasto Terreni sulla

- particella 41 _ ente urbano – superficie ha 0.03.30

ex Tipo Mappale del 30.11.1990 protocollo n. BS0066258 in atti dal 01.03.2000 n. 114726.1/1990.

In merito al Certificato di Destinazione Urbanistica, da acquisire e depositare in originale, si riferisce che la normativa vigente non prescrive l'obbligo di tale documento in caso di trasferimento di immobili censiti in Catasto Fabbricati; si rimanda a riguardo all'art. 30 comma 2 del DPR n.



380/2001. Nel caso di cui trattasi le aree di pertinenza sono inferiori a mq. 5.000,00 e non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; 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.

A seguito delle indagini ipocatastali svolte, si segnala, come già più sopra riferito, l'errata individuazione catastale del bene nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione. L'immobile di cui trattasi è



costituito da un appartamento censito a decorrere dal 01.06.2005, quindi sia alla data del pignoramento (12.06.2018) che all'attualità, come segue:

- Catasto Fabbricati di Rovato sez. NCT foglio 13 mappale 41 sub 10 – cat. A/2 classe 3 - consistenza vani 4 - rendita €. 216,91 - via Lombardia n. 19 piano 1, **ex variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione n. 57321.1/2005 del 01.06.2005.**

Nell'atto di pignoramento invece l'immobile risulta ancora individuato come magazzino e con gli identificativi catastali soppressi nel 2005:

- sez. NCEU foglio 13 mappale 4526 sub 8 – cat. C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1 - via Lombardia 19 piano 1.

cronistoria catastale nel ventennio

immobile in comune di Rovato _ catasto fabbricati sez NCT foglio 13

- **particella 41 sub 10 _ cat. A/2 – classe 3 – consistenza 4 vani – superficie catastale totale 81 mq., totale escluse aree scoperte 73 mq. - rendita €. 216,91 – via Lombardia n. 19 piano 1**

dati identificativi derivanti da Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

precedentemente l'u.i. è stata oggetto delle seguenti modifiche, dalla più recente:

- sezione NCT foglio 13:

particella 41 sub 10 _ cat. A/2 – classe 3 – consistenza 4 vani – rendita €. 216,91 – via Lombardia n. 19 piano 1

ex variazione della destinazione da deposito ad abitazione del 01.06.2005



n. 57321.1/2005 protocollo n. BS0178403; variazione che ha soppresso i precedenti identificativi:

particella 41 sub 8 cat. C/2 – classe 1 – consistenza 72 mq. – rendita €. 66,93 – via Lombardia n. 19 piano1

ex variazione per modifica identificativo del 25.05.2000 n. 52800.1/2005 protocollo n. BS0170157; precedentemente alla variazione l'immobile era censito al foglio 13:

particella 4526 sub 8 cat. C/2 – classe 1 – consistenza 72 mq. – rendita £. 266 – via Lombardia n. 19 piano1

ex variazione per frazionamento del 24.12.1990 n. 19719.1/1990 in atti dal 05.10.1994.

All'impianto meccanografico del 30.06.1987 l'immobile era censito, sempre al foglio 13, con i seguenti identificativi:

particella 4526 sub 3 cat. A/4 – classe 4 – consistenza 3,5 vani – rendita £. 504 – via Cesare Battisti n. 14 piano I.

titolo di proprietà e provenienza

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni agli esecutati signori *omissis* e *omissis*, in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 64951 R.P. 39609 del 29.12.2003**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Enrico Tabalappi in data 15.12.2003 rep. 41437/6264, regolarmente registrato a Chiari, **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nato ad *omissis* il *omissis*, c.f.



omissis e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, quali pieni ed esclusivi proprietari vendono ai signori **omissis**, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* e **omissis**, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, che acquistano la piena proprietà degli immobili in comune di Rovato (Bs):

due locali sgomberi e terrazzo necessitanti di radicali interventi di manutenzione straordinaria, privi di ogni e qualsivoglia servizio tecnologico, catastalmente censiti nel NCEU al foglio 13 con il mappale 4526 sub 8 _ cat. C/2 - classe 1 - mq. 72 - rendita €. 66,93 – via Lombardia n. 19 piano 1. E' altresì compravenduta la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'intero edificio a sensi di legge.

Prezzo €. 8.000,00 pagati e quietanzati.

Beni immobili dichiarati liberi.

Agli effetti della legge 19.05.1975 n. 151 sul diritto di famiglia:

il signor *omissis* dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

il signor *omissis* dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

cronistoria ipotecaria nel ventennio

Anteriormente al ventennio, l'immobile oggetto di pignoramento, era di proprietà dei signori *omissis* e *omissis*, come più sopra generalizzati, ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

- **Trascrizione R.G. 19623 R.P. 13779 del 09.07.1991**

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio Francesco



Durante in data 01.07.1991 rep. 42657 racc. 18567, regolarmente registrato, **compravendita**, con la quale i signori *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis* e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, c.f. *omissis*, coniugati in regime di separazione dei beni, vendono ai signori *omissis* e *omissis*, coniugati in regime di comunione dei beni, la porzione del fabbricato in Rovato viale Lombardia e precisamente:

porzione costituita da due locali sgombero e terrazzo al piano primo, individuata in Catasto Urbano al foglio 13 col mappale 4526 sub 8, via Lombardia 19 piano 1.

Gli immobili vengono venduti in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive e con la comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno delle due parti acquirenti (con il presente atto viene venduta anche un'altra unità immobiliare nello stesso fabbricato) del cortile in lato Nord del fabbricato. Per quanto riguarda la striscia di cortile in lato Est della porzione rimasta ai venditori, la stessa così come la scala di accesso al primo piano, benchè risulti nelle planimetrie catastali indicata come comune, in realtà resta di esclusiva proprietà dei venditori, gravata per quanto riguarda il detto cortile da servitù di passaggio pedonale e carrabile e di posa di tutte le condutture d'uso a favore di entrambi gli immobili venduti ... per quanto riguarda la scala gravata da servitù di passaggio a favore dell'immobile venduto con questo atto a favore dei signori *omissis* e *omissis*.

Prezzo £. 15.000.000 pagato e quietanzato.



Beni immobili dichiarati liberi fatta eccezione per le iscrizioni n. 20970/2941 del 29.09.1981 a favore della *omissis* e n. 15040/2467 del 08.06.1987 a favore del *omissis*, riguardo le quali la parte venditrice si impegna alla cancellazione della prima al più presto, prossima all'estinzione, per la seconda dichiara essere stata già rilasciata delibera per l'assenso allo svincolo e liberazione di quanto venduto.

I signori *omissis* e *omissis* hanno poi venduto ai soggetti ad oggi esegutati l'immobile divenuto di loro proprietà in forza del presente titolo, con l'atto di provenienza più sopra riportato.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle note di trascrizione in allegato.

cronistoria urbanistica e amministrativa nel ventennio

Si rimanda alla trattazione esposta al successivo capitolo – E – .

conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, rispondenza ai dati dei registri immobiliari

Verificato lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo in data 18.01.2019, si è rilevata la conformità della planimetria catastale dell'immobile distinto dal sub 10 del mappale 41 foglio 13 NCT, depositata in data 01.06.2005 con protocollo n. BS0178403, rispetto allo stato degli stessi; risulta dunque verificata la conformità catastale di cui al D.L. n. 78/2010 art. 19 comma 14, convertito con modificazioni dalla L. n. 122 del 30.07.2010, e non sussistono ostacoli al trasferimento del bene.

Riguardo alla rispondenza dei soggetti intestati con i dati dei registri



immobiliari si riferisce che sussiste la corrispondenza fra lo stato di diritto dell'immobile e l'intestazione catastale.

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.

**- 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).

In occasione del sopralluogo in data 18.01.2019, si è accertato che l'appartamento è utilizzato dall'esecutato signor *omissis*, che vi risiede con la famiglia.

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.

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato e dalla sua famiglia.



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.

Si rimanda al precedente punto 1) del presente capitolo.

- 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 titolo di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

esistenza di diritti reali e personali a favore di terzi

Non sussistono né alla data della trascrizione del pignoramento né all'attualità.

servitù attive e passive

Non risultano trascritte nei pubblici registri servitù attive e passive.

Nell'atto di compravendita del Notaio Durante, come più sopra citato, si legge:

“Gli immobili vengono venduti in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive e con la comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno delle due parti acquirenti del cortile in lato Nord del fabbricato. Per quanto riguarda la striscia di cortile in lato Est della porzione rimasta ai venditori, la stessa così come la scala di accesso al primo piano, benchè risulti nelle planimetrie catastali indicata come comune, in realtà resta di esclusiva proprietà dei venditori, gravata per quanto riguarda il detto cortile da servitù di passaggio pedonale e carrabile e di posa di tutte le condutture d'uso a favore di entrambi gli immobili venduti ... per quanto riguarda la



scala gravata da servitù di passaggio a favore dell'immobile venduto con questo atto a favore dei signori omissis e omissis”.

formalità ipotecarie

Dai documenti in atti della procedura e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio della Pubblicità Immobiliare tramite sistema telematico Sister, risulta che l'unità immobiliare oggetto di relazione è gravata dalle seguenti formalità:

• **Iscrizione R.G. 64952 R.P. 15699 del 29.12.2003**

Atto notarile pubblico del Notaio Enrico Tabalappi rep. 41438/6265 del 15.12.2003

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore: omissis – con sede in omissis – codice fiscale omissis – per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

a carico: omissis per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

omissis per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

somma capitale: €. 84.000,00

tasso di interesse annuo: 3,65%

somma iscritta: €. 168.000,00

durata: anni 25

Grava l'immobile in Rovato al foglio 13 mappale 4526 sub 8 (ora sezione NCT foglio 13 mappale 41 sub 10).



• **Trascrizione R.G. 29563 R.P. 19014 del 04.07.2018**

Atto giudiziario – Ufficiale Giudiziario di Brescia rep. 6750 del 12.06.2018

Verbale di pignoramento immobili

a favore: *omissis* – con sede in *omissis* – codice fiscale *omissis* – per la quota
di 1/1 del diritto di proprietà

a carico: *omissis* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

omissis per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

Grava l'immobile in Rovato al foglio 13 mappale 4526 sub 8 (ora sezione
NCT foglio 13 mappale 41 sub 10).

domande giudiziali e giudizi in corso

Non sussistono trascrizioni in merito né alla data della trascrizione del
pignoramento né all'attualità.

vincoli di ogni natura e tipo

Non sussistono vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici,
archeologici, urbanistici e/o amministrativi, acquisizioni al patrimonio
comunale per irregolarità urbanistiche, trascritti nei pubblici registri.

sequestri penali ed amministrativi

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

**pesi che continueranno a gravare sul bene e quali potranno essere
cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione**

Non sussistono formalità che continueranno a gravare sul bene oggetto di



pignoramento.

Potrà essere cancellata l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo e il pignoramento immobili come sopra descritti e come da certificato notarile in atti.

I costi per la cancellazione delle formalità sono riportati nella *Tabella delle Tasse Ipotecarie* in vigore dal 12.03.2006, allegata al *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale* del 31.10.1190 n. 347 pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 277 del 27.11.1990; la citata Tabella del 2006 è in aggiornamento a quella originariamente allegata al Testo Unico. Secondo il citato Testo Unico:

- all'art. 18 – *Misura minima dell'imposta proporzionale e arrotondamento, Testo in vigore dal 14.11.2000 con effetto in pari data* – Le imposte ipotecaria e catastale dovute in misura proporzionale non possono essere inferiori alla misura fissa; misura fissa ad oggi determinata dall'Agenzia delle Entrate in €. 200,00; la misura proporzionale è dello 0,5% sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta.

- all'art. 19 – *Tasse ipotecarie, in vigore dal 01.01.1991* – Per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste; se ne ricava che per le ipoteche legali dipendenti da ruoli esattoriali, debiti nei confronti del Fisco, non è dovuta la tassa ipotecaria;

si aggiunge che per ogni esecuzione di formalità ipotecaria sono dovute una tariffa di €. 35,00 e un'imposta di bollo di €. 59,00.



A fronte di quanto sopra riferito e delle informazioni direttamente acquisite dagli uffici di Brescia 1 dell'Agenzia delle Entrate, si può in linea di massima rispondere al presente quesito riferendo che, per il caso di specie, i costi per la cancellazione delle formalità sono i seguenti:

- iscrizione R.G. 64952 R.P. 15699 del 29.12.2003 – ipoteca volontaria

somma totale iscritta €. 168.000,00

il costo è pari ad €. 35,00 di diritti.

- trascrizione R.G. 29563 R.P. 19014 del 04.07.2018 – pignoramento immobili

importo fisso minimo di €. 200,00, oltre ad €. 94,00 di diritti di cancellazione, per un importo complessivo di €. 294,00.

Si aggiunge e si precisa che l'esatto calcolo della liquidazione delle tasse ipotecarie per gli annotamenti di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli del caso in oggetto, è di sola ed esclusiva competenza degli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate; questa sola è in grado di accertare la natura di ogni singola iscrizione o trascrizione pregiudizievole e di applicarvi la più corretta misura delle imposte dovute. Ciò premesso si ribadisce che le quantificazioni sopra esposte sono da intendersi di massima.

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.

L'unità immobiliare oggetto di relazione non fa parte di un condominio.



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.

Si rimanda al precedente punto 2).

**- E -
regolarità edilizia ed urbanistica**

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

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione è stato edificato, come riportato in atto di provenienza, anteriormente al 1



settembre 1967; l'unità immobiliare è stata ristrutturata in forza del seguente titolo:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 15474 e P.E. n. 228/2003 del 20.06.2003 per opere di *ridistribuzione interna, coibentazione, formazione impianti idrotermosanitario. Cambiamento di destinazione d'uso: da deposito a residenza. Modifica delle aperture delle finestre sul prospetto Nord.*

In data 09.12.2005 con prot n. 76/05 è stata rilasciatoo rilasciato il certificato di agibilità.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Rovato non risultano ulteriori pratiche relative all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

I documenti sopra citati, acquisiti dal sottoscritto perito presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato in data 21.12.u.s., a seguito di formale istanza di accesso agli atti del 15.11.u.s., vengono allegati in stralcio alla presente relazione.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in sede di sopralluogo in data 18.01.2019, e quanto raffigurato sulle tavole grafiche del titolo edilizio sopra richiamato, si è rilevata la conformità fra quanto esistente e quanto agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Rovato; si può dunque affermare che non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione dell'immobile oggetto di pignoramento.



Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Rovato, PGT approvato con delibera di c.c. n. 11 del 19.04.2018 pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 20 in data 16.05.2018, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di relazione è inserito nel Tessuto consolidato di tipo B3 – Tessuto a destinazione residenziale prevalente ad alta densità ex art. 26 e 26.3 delle NTA del Piano delle Regole; il fabbricato è altresì ricompreso nella fascia di rispetto del limite ferroviario.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato grafico tavola P1.1 del Piano delle Regole e alle norme tecniche di riferimento, allegati in stralcio alla presente relazione.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto, appartamento mappale 41 sub 10 è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dal titolo abilitativo nonché con quella censita in catasto fabbricati.

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. 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. 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 in 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.

Si rimanda a quanto già esposto al precedente punto 1); l'immobile oggetto di procedura non rientra nelle casistiche di cui al presente quesito.

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.

Si rimanda ai precedenti punti 1) e 2).

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 del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed



integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

L'immobile oggetto di procedura non rientra nelle casistiche di cui al presente quesito.

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

La dichiarazione di fine lavori non è stata reperita; la domanda per il rilascio del certificato di agibilità riporta la data del 17.10.2005.

**- 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.

Nella presente procedura risulta pignorato un solo bene, quindi trattasi di unico lotto:

- LOTTO 1

Catasto dei Fabbricati del comune di Rovato - Sezione Urbana NCT foglio

13

particella 41 sub 10 cat. A/2 - classe 3 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale 81 mq. totale escluse aree scoperte mq. 73 - rendita €.
216,91 - via Lombardia n. 19 piano 1



appartamento al piano primo composto da soggiorno-cucina, due camere, corridoio, bagno e terrazza esclusiva;

quota pignorata 1/1 del diritto di proprietà.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G – .

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.

L'immobile oggetto di relazione è stato pignorato per la quota intera di proprietà.

Per la valutazione si rimanda al successivo capitolo – G – .

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

L'immobile oggetto di procedura non rientra nelle casistiche di cui al presente quesito.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia



dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

L'appartamento oggetto di relazione non è provvisto di posto auto e/o autorimessa.

**- 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.



calcolo della consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalla planimetria catastale, dagli elaborati grafici di cui alla pratica edilizia citata in precedenza e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento al piano primo – mapp. 41 sub 10**

appartamento mq. 76,02

terrazzo mq. 30,85

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2018, della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento piano 1 mapp. 41/10	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
S.L.P. appartamento	76,02	100	76,02
terrazzo mq. 30,85 di cui	19,00	35	6,65



	11,85	25	2,96
totale			85,63

valore commerciale in regime di libero mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2018 semestre 1, provincia Brescia, comune Rovato, Fascia/Zona periferica / artigianale, produttiva, agricola, microzona catastale 2, codice di zona D1, tipologia prevalente capannoni tipici, destinazione residenziale;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2018, ottobre 2017 – aprile 2018;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco.

Si è tenuto conto delle indicazioni fornite anche dalla norma UNI 11612:2016 *stima del valore di mercato degli immobili* secondo la quale *possono essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita nel caso in cui non siano rilevabili o comunque poco attendibili transazioni recenti per immobili rientranti nella fascia di mercato*



cui è riferibile l'oggetto della presente stima.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti, con vetustà di circa 13 anni, cui è riferibile l'unità immobiliare oggetto di relazione, un valore minimo di €/mq. 1.240,00 e un massimo di €/mq. 1.520,00.

La fonte OMI dell' Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni civili in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 1.050,00 e €/mq. 1.350,00.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e le caratteristiche oggettive dell'immobile di cui trattasi, fra cui: posizione e contesto, appartamento ristrutturato nel 2005 sito in un fabbricato risalente a circa 60 anni fa, di fronte alla stazione ferroviaria, razionalmente distribuito, con ampia terrazza ma al contempo con affaccio sui binari di servizio e con gradini di accesso dalla scala poco agevoli, buono stato di manutenzione e conservazione, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 850,00.

A fronte di ciò **l'appartamento oggetto di pignoramento è valutabile, nell'ipotesi di libero mercato, piena proprietà, perfettamente commerciabile, con la precisazione che la valutazione è da considerarsi comunque a corpo, come segue:**

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 41 sub 10	85,63	850,00	72.785,50

Nel valore di stima è ricompresa anche l'incidenza delle parti comuni.



deprezzamenti

condizioni di vendita in ambito giudiziario e assenza di garanzia

si reputa congrua una riduzione in ragione del 15% circa e precisamente:

€. 72.785,50 x 15% = €. 10.917,83

per cancellazione gravami

si rimanda a quanto esposto allo specifico punto 1) del capitolo – D –

€. 35,00 per l'ipoteca volontaria

€. 294,00 per il pignoramento immobile

sommano €. 329,00

valore finale del bene

premesso tutto quanto sopra **la valutazione finale dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:**

- **piena proprietà dell'appartamento al piano primo con terrazza esclusiva mappale 41 sub 10**

€. 72.785,50 – (10.917,83 + 329,00) = €. 61.538,67

arrotondabile **in €. 61.500,00 (sessantunomilacinquecento/00).**

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.

L'immobile oggetto di relazione non rientra nella casistica di cui al presente



quesito.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

L'immobile è stato pignorato per la quota intera di proprietà; per i restanti punti del quesito si rimanda al precedente punto 1).

conclusioni

Nel rispetto delle modalità e dei tempi dell'incarico affidato, il sottoscritto perito rimette la presente relazione nelle mani del G.E. Dott.ssa S. Bruno e delle parti.

Brescia, 7 febbraio 2019

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



elenco allegati

- visura catastale storica per immobile sezione NCT foglio 13 mapp. 41 sub 10 in Catasto Fabbricati
- visura catastale storica per immobile foglio 10 mapp. 41 in Catasto Terreni
- estratto mappa foglio 13 – scala 1:1000
- planimetria catastale mapp. 41 sub 10
- atto di provenienza Notaio E. Tabalappi rep. 41437/6264 del 15.12.2003 + nota di Trascrizione R.G. 64951 R.P. 39609 del 29.12.2003
- nota di Trascrizione R.G. 19623 R.P. 13779 del 09.07.1991 - compravendita
- nota di Iscrizione R.G. 64952 R.P. 15699 del 29.12.2003 – ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)
- nota di Trascrizione R.G. 29563 R.P. 19014 del 04.07.2018 – verbale di pignoramento immobili
- stralcio PGT tavola P1.1 - stampa non in scala + NTA art. 26-26.3
- DIA prot. n. 15474 del 20.06.2003 + tavole grafiche (pianta, prospetti, sezioni)
- certificato di agibilità prot. n. 76/05 del 09.12.2005
- ortofoto + vista aerea 3d
- documentazione fotografica

La presente relazione è stata inviata:

- a mezzo pec al legale della parte procedente Avv. Marco Orizio
- a mezzo di posta elettronica agli esecutati signori *omissis* e *omissis*.

