

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 764 / 2018

Giudice dell'esecuzione: **Dottor Alessandro Pernigotto**
Giudice delegato: **Dottor Liana Zaccara**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Condominio Case dei Ferrovieri

Sede in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Carini n° 8/16
C.F.: 98043950173

Rappresentato dall'Avvocato:

Luisa Francucci

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via XXV Aprile n° 18
Telefono: +39-030-3750503
Fax: +39-030-5030927
Pec: luisa.francucci@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

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

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data di stima:

Condominio Case dei Ferrovieri

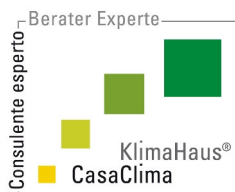
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

Geom. Luca Bresciani

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: luca@antoninibresciani.it
Pec: luca.bresciani@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4620

Geom. Luca Bresciani (documento firmato digitalmente)



Date

Nomina dell'esperto	11/10/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/11/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	11/05/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14/06/2019

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Abitazione in condominio, con cantina
Ubicazione	Brescia (BS), via Francesco Carini n. 12
Identificativi catastali	NCT foglio 148 mappale 211 subalterno 41 Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4 vani - Rendita € 289,22
Quota di proprietà	100% OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Giuseppe Faraldo n° 41346 del 16/12/1986
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 48.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 39.534,76

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile staggito presenta un livello di commerciabilità basso, per le cattive condizioni di manutenzione e l'ubicazione, a ridosso della linea ferroviaria.

Grava sull'appetibilità commerciale anche l'assenza di autorimessa o posto auto.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	8
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina	12

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina 11

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

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

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

RISPOSTA

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

QUESITO

2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

RISPOSTA

Documentazione reperita e allegata al numero 1:

- **Atto di compravendita Notaio Giuseppe Faraldo n° 41346 del 16/12/1986**
OMISSIS acquistava l'intera quota di proprietà.
L'atto è scrittura privata autenticata rilasciata in originale alle parti.

QUESITO

3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

RISPOSTA

Il Sig. OMISSIS risulta coniugato con OMISSIS con matrimonio contratto in Brescia il giorno 25/09/1971.

Si allegano al n° 2 i certificati rilasciati dal Comune di Brescia

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (dal quale non si rilevano annotazioni sullo stato patrimoniale)
- Certificato contestuale di famiglia e residenza

Nel sopra riportato atto di acquisto si legge: *"il Signor OMISSIS dichiara di essere in separazione dei beni in quanto legalmente separato giusta decreto del Tribunale di Brescia omologato il 13 novembre 1974"*.

QUESITO

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

RISPOSTA

Identificazione

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

Comune di Brescia

NCT foglio 148 mappale 211 subalterno 41
Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4 vani - Rendita € 289,22

Confini dell'abitazione:

- Nord: affaccio su cortile comune
- Est: altra proprietà e scala comune
- Sud: affaccio su via Verona
- Ovest: altra proprietà

Confini della cantina:

- Nord: parte comune
- Est: altra proprietà
- Sud: terrapieno e affaccio su via Verona
- Ovest: altra proprietà

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

Beni comuni:

Il titolo di proprietà riporta un generico riferimento alle parti comuni identificate dall'art. 1117 del Codice Civile.

Nel Regolamento condominiale è riportato il seguente articolo:

2. DELLA PROPRIETA' COMUNE E DELLE SERVITU'

a) Sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di proprietà, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino.

Esemplificativamente ma non in maniera esaustiva sono beni comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, le facciate, la rete fognaria ed i canali di scarico delle acque bianche e nere (compresi eventuali tratti nei quali esigenze tecniche hanno fatto attraversare unità di proprietà esclusive) fino ai punti ove si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;
 - cancello e androne di ingresso carraio, vani scala, rampanti, scalini, ringhiere e finestre dei vani scala;
 - cancello pedonale di accesso al cortile;
 - l'impianto di illuminazione comune dei singoli vani scala e del cortile;
 - montanti scarichi fognari ed adduzione acqua;
 - impianto citofonico.
- b) Le spese per la conservazione, riparazione, ordinaria e straordinaria, e ricostruzione delle parti, locali, cose, impianti, totalmente o parzialmente comuni e/o destinate ad uso comune, sono ripartite fra i condomini in ragione delle rispettive quote di comproprietà ed uso secondo le tabelle millesimali. Le spese succitate sono obbligatorie per i condomini anche se di fatto non ne usufruiscono per loro volontà .
- c) L'edificio deve essere assicurato contro i danni derivanti dal fuoco, fulmini, scoppio del gas e contro la responsabilità civile per danni a terzi .
- d) Ogni condomino potrà godere liberamente delle parti comuni compatibilmente all'uguale diritto degli altri condomini, salvo ogni preciso limite, anche con particolare riguardo alla destinazione.
- e) Il parcheggio delle autovetture di media dimensione all'interno del cortile condominiale è regolamentato dall'assemblea dei condomini che provvede in base alle necessità, alle richieste dei condomini, alla disponibilità, restando comunque il cortile di proprietà comune ed indivisa.

Descrizione

L'accesso al bene veniva comunicato alle parti, con raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato e comunicazione PEC presso il Legale domiciliatario del soggetto esecutore; giorno previsto il 28 gennaio 2019 alle ore 9,30.

In quell'occasione non veniva consentito l'accesso ai beni e il sottoscritto informava opportunamente l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione che, su istanza del creditore, procedeva a nominare il custode giudiziario nella figura dell'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V s.r.l..

Il custode giudiziario informava il sottoscritto che avrebbe proceduto all'accesso forzoso in data 15 aprile 2019 alle ore 11.00.

In quell'occasione, alla presenza del custode giudiziario e dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, il sottoscritto prendeva visione del bene staggito e delle parti comuni condominiali, scattando riprese fotografiche che vengono allegate al n° 4.

Trattasi di appartamento con cantina inseriti nel "Condominio Case dei Ferrovieri" che ha accesso pedonale da via F. Carini e accesso carraio da via Verona.

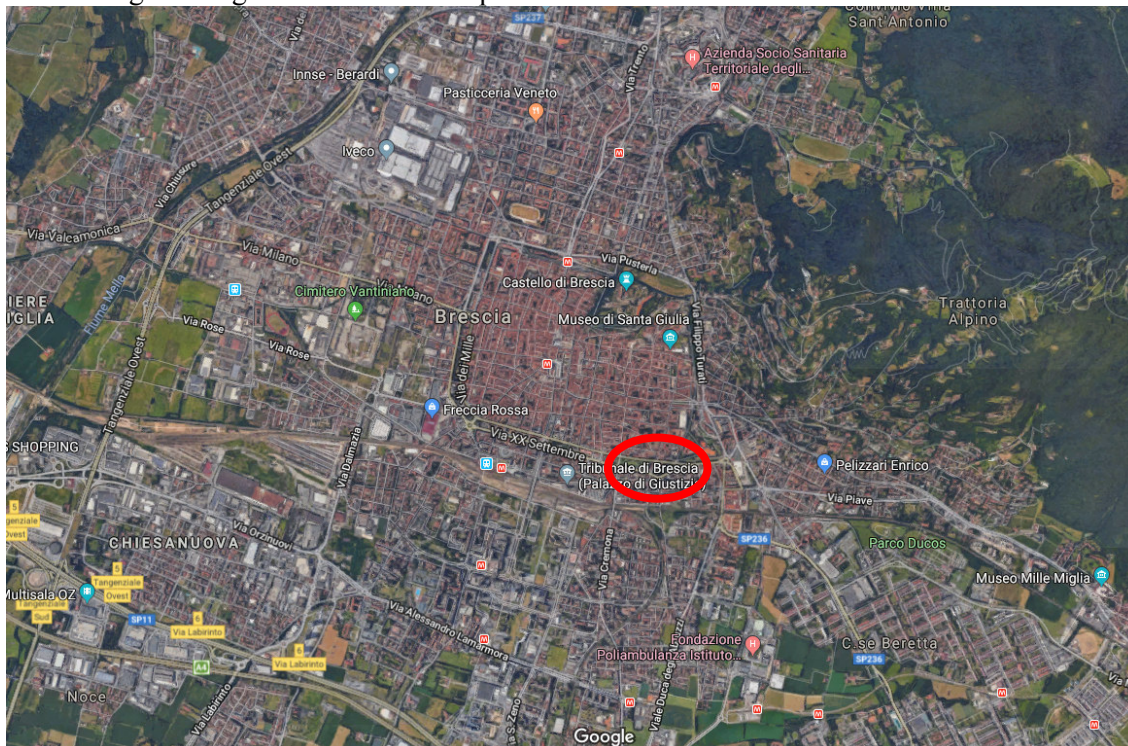
In particolare le unità appartengono alla scala C al civico 12 di via F. Carini.

Il condominio, realizzato all'inizio del secolo scorso come si dirà più avanti, è composto da 5 scale per un totale di 40 unità immobiliari. Ha una corte interna con 23 posti auto comuni che, secondo informazione assunta dall'Amministratore pro-tempore, vengono assegnati annualmente ai condomini che ne fanno richiesta.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

Via Carini e via Verona sono alla prima periferia sud del centro di Brescia, a ridosso della linea ferroviaria che serve la città.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene.



(fonte www.googlemaps.it)

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione	mq 55,00 x 1,00 =	mq 55,00
- cantina	mq 8,80 x 0,50 =	mq 4,40
- balcone	mq 0,90 x 0,30 =	<u>mq 0,27</u>
		mq 59,67

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi dell'abitazione e degli spazi comuni.

QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Documentazione non pertinente; l'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana.

QUESITO

Identificazione progressa dei beni

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

RISPOSTA

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

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

IMMOBILE:

Comune di BRESCIA

Via Francesco Carini n° 12

Unità immobiliare già identificata nel Catasto Urbano con il mappale 297 sub.41 del foglio 8 sezione SAL, ad oggi censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 148 Mappale 211 Subalterno 41, Via Francesco Carini, Categoria A/4

QUADRO SINOTTICO

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

quota 1/1 OMISSIS nato a Brescia il giorno 8 novembre 1947

in forza di Atto di compravendita in data 16 dicembre 1986 rep. 41346, registrato a Montichiari il 22 dicembre 1986 n. 925, trascritto a Brescia il 15 gennaio 1987 ai nn. 1598/1341

DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi

presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

I dati catastali e la rappresentazione planimetrica del bene sono corretti.

QUESITO

-C-

Stato di possesso

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

RISPOSTA

Il bene è in possesso dell'esecutato, che vi risiede, come da certificato allegato al n° 2.

QUESITO

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

RISPOSTA

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

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

QUESITO

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

RISPOSTA

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

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

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori locativi compresi tra un minimo di €/anno 3.300,00 ed un massimo di €/anno 4.500,00.

Indagini indirette

Si sono consultati:

- ProBrixia

Zona: Via Cremona, Viale Duca degli Abruzzi, Via Volta – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni	Agibile 2	Lorda	1,81	2,58

Valore locativo minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 1,81 x 12 mesi = € 1.602,28

Valore locativo massimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 2,58 x 12 mesi = € 2.283,92

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Zona: V.le Venezia, Rebuffone, via Boifava, Diaz, Piave, stazione – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni di tipo economico	Buono	Lorda	4,10	6,50

Valore locativo minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 4,10 x 12 mesi = € 3.629,48

Valore locativo massimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 6,50 x 12 mesi = € 5.754,06

METODO DI STIMA

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



<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>
€ 3.300,00	€ 4.500,00	€ 3.900,00
€ 1.602,28	€ 2.283,92	€ 1.943,10
€ 3.629,48	€ 5.754,06	€ 4.691,77
Valore medio		€ 3.511,62
Deviazione standard		€ 1.414,89

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

<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>
€ 2.096,73	€ 3.511,62	4.926,52

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente

EFFETTIVO VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO € 3.300,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 6,88% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

QUESITO

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione 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.

RISPOSTA

- **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**
 - ✓ PIGNORAMENTO trascritto a Brescia il 28 agosto 2018 ai nn.38744/24998
 - ✓ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia il 12 aprile 2016 ai nn.13806/2291 (iscritta a carico di OMISSIS – come precisato nel quadro D della nota)

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

- **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

L'analisi dello strumento urbanistico del Comune di Brescia ha evidenziato la presenza del seguente vincolo:

- Amministrativo: Fascia di rispetto ferroviaria
 Si riporta l'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT in merito

Art. 64. Infrastrutture e attrezzature della mobilità

Il PS individua le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità. Tali aree comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (d.l. n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico: stazioni passeggeri trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi), stazioni di servizio e distributori di carburanti (compresi i pubblici esercizi connessi), attrezzature ferroviarie. Su tali aree, qualora non siano già utilizzate per infrastrutture della mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di Piano, non è consentito nessun intervento di trasformazione. Le suddette aree, se destinate ad infrastrutture per la mobilità di competenza comunale, si intendono gravate di vincolo preordinato all'esproprio.

QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene pignorato è inserito in complesso condominiale denominato "Condominio Case dei Ferrovieri".

Si allega il Regolamento Condominiale al n° 7.

Da esso si rilevano i seguenti vincoli e limitazioni all'utilizzo delle proprietà private:

- b) Ai proprietari è vietata qualsiasi modifica delle facciate esterne, stabile o provvisoria (anche riguardante l'installazione di tende da sole od altro) senza il permesso del condominio.

- g) In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare la stabilità od il decoro dell'edificio o di parte di esso o gli impianti comuni, devono darne notizia all'Amministratore.
- h) Le singole unità immobiliari si intendono esclusivamente destinate e da destinarsi ad uso di civile abitazione, nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti e del presente regolamento. E' vietato in genere ogni uso o destinazione della propria unità immobiliare che sia contraria al decoro ed all'igiene del condominio, tenuto conto delle norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.
- a) Nelle singole proprietà è vietato esercitare attività commerciali, arti o mestieri che possano recare disturbo agli altri condomini ed ai vicini, danneggiare l'edificio o che siano incompatibili con il decoro, la sicurezza e la tranquillità.
- g) E' vietato apporre insegne, cartelli, scritte e mostre all'esterno della propria unità immobiliare nelle parti comuni, senza il consenso dell'assemblea, fatto salvo i necessari permessi da richiedersi alle competenti autorità.
- n) E' vietato installare antenne di ricezione satellitare sulle facciate e sulla copertura dell'edificio. Il condominio è dotato di un idoneo impianto comune a tale scopo.
- o) E' vietato installare tendaggi o tenere in vista macchinari, armadiature ed altri arredi sulle facciate del condominio senza la necessari autorizzazione dell'assemblea.

QUESITO

3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

RISPOSTA

Si allegano al n° 7 la comunicazione a mezzo mail ed i documenti ricevuti dall'Amministratore pro-tempore del Condominio Case dei Ferrovieri, Sig. Alessio Meli:

- Regolamento di condominio
- Tabelle millesimali di proprietà
- Consuntivo 2017 (01/01/2017-31/12/2017) e relativo riparto
- Preventivo 2018 (01/01/2018-31/12/2018) e relativo riparto
- Preventivo lavori straordinari 2018 con relativo riparto e prospetto rate
- Situazione versamenti Sig. OMISSIS al 04/12/2018

Dagli stessi si rivela che:

- 1) la proprietà del Sig. OMISSIS consta di 28,98/1000 di proprietà generale
- 2) al bene compete una spesa ordinaria annua di circa € 700,00 – 800,00
- 3) per l'anno trascorso (consuntivo 2017) al bene sono imputate spese consolidate per € 6.997,99 (non saldate, nemmeno parzialmente)
- 4) per l'anno in corso (preventivo 2018) al bene sono imputate spese approvate per € 786,80 (non saldate, nemmeno parzialmente)
- 5) alla data odierna (preventivo lavori straordinari 2018) al bene sono imputate spese straordinarie deliberate per € 680,45 (non saldate, nemmeno parzialmente)
- 6) complessivamente il Condominio Case dei Ferrovieri vanta un credito nei confronti del soggetto esecutato di € 6.997,99 (consolidati), oltre ai preventivati € 1.467,25.

7) non risultano cause in corso

QUESITO

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

RISPOSTA

Il bene per cui si tratta fa parte di un complesso condominiale realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 per il quale, a mezzo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia, non si sono rinvenuti provvedimenti edilizi.

L'accesso all'Archivio di Stato, invece, ha permesso di rinvenire i seguenti provvedimenti autorizzativi, rispetto ai quali il bene pignorato si ritiene conforme:

- Nulla osta alla realizzazione del fabbricato n° 1586 del 30/05/1911 (P.G. 7428)
- Concessione di abitabilità n° 3740 del 18/10/1912, prot. gen 11417

Quanto sopra è conseguente ad Atto del Segretario Generale del Comune di Brescia del 31/11/1910 registrato a Brescia il 16/01/1911 n° 1623 vol. 183.

Si allegano al n° 8 estratti dei provvedimenti citati.

L'immobile oggetto della presente stima ha destinazione d'uso residenziale (abitazione), conforme allo strumento urbanistico comunale ed alla categoria catastale (A/4).

QUESITO

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;

indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

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

RISPOSTA

Rispetto ai provvedimenti citati nel paragrafo precedente, non si sono rilevate irregolarità a carico del bene pignorato.

Non sono state rinvenute istanze di sanatoria.

QUESITO

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalle legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

RISPOSTA

L'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana.

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

RISPOSTA

Presso i pubblici uffici non si è rinvenuta una propria comunicazione di fine lavori.

Sulla Concessione di Abitabilità si legge che in data 11/09/1912 sono state “*constatate ultimate e finite tutte le opere*”

QUESITO

-F-

Formazione dei lotti

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- 3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*
- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Come già esposto nel presente documento, il bene pignorato costituisce unico lotto.

LOTTO 1

Descrizione sintetica	Abitazione in condominio con cantina
Ubicazione	Brescia (BS), via Francesco Carini n° 12
Identificativi catastali	NCT foglio 148 mappale 211 subalterno 41 Categoria A/4 – Classe 5 – Consistenza 4 vani - Rendita € 289,22

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

QUESITO

-G-

Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :
- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
 - *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
 - *Stato di conservazione dell'immobile;*
 - *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore

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

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 –bis disp. att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RISPOSTA

LOTTO 1

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

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

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:	1911-1912
Destinazione d'uso:	residenziale
Ubicazione:	Brescia (BS), via Francesco Carini n° 12
Identificazione catastale:	NCT foglio 148 mappale 211 subalterno 41 Categoria A/4 – Classe 5 – 4 vani - Rendita € 289,22
Stato di conservazione:	Cattivo
Superficie commerciale netta:	mq 59,67
Superficie commerciale lorda esterna:	mq 73,77

Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 550,00 ed un massimo di €/mq 750,00.

Valore minimo di mercato:	mq 73,77 x €/mq 550,00 =	€ 40.573,50
Valore minimo di mercato:	mq 73,77 x €/mq 750,00 =	€ 55.327,50

Indagini indirette

Si sono consultati:

- ProBrixia

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 25% date le cattive condizioni di manutenzione del bene oggetto di stima.

Zona: Via Cremona, Viale Duca degli Abruzzi, Via Volta – Destinazione d’uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni	Agibile 2	Lorda	615,00	675,00

Valore minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 615,00 = € 45.368,55

Valore minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 675,00 = € 49.794,75

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 40% date le cattive condizioni di manutenzione del bene oggetto di stima.

Zona: V.le Venezia, Rebuffone, via Boifava, Diaz, Piave, stazione – Destinazione d’uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni di tipo economico	Buono	Lorda	705,00	1.045,80

Valore minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 705,00 = € 52.007,85

Valore minimo di mercato: mq 73,77 x €/mq 1.045,80 = € 77.148,67

METODO DI STIMA

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



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 40.573,50	€ 55.327,50	€ 47.950,50
€ 45.368,55	€ 49.794,75	€ 47.581,65
€ 52.007,85	€ 77.148,67	€ 64.578,26
Valore medio		€ 53.370,14
Deviazione standard		€ 9.708,27

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

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 43.661,87	€ 53.370,14	€ 63.078,41

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, in particolare il cattivo grado di manutenzione, la mancata disponibilità di autorimessa o posto auto, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente

VALORE DI MERCATO LORDO **€ 48.000,00**

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 650,67.

Decurtazioni per peculiarità

- Spese condominiali arretrate

Come riportato a pagina 12, l'unità immobiliare per gli anni in corso e precedente ha un debito di € 8.465,24 verso il condominio.

Resta il seguente

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO **€ 39.534,76**

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

Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 11/05/2019

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Luca Bresciani
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.620

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

DICHIARA

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

*Geom. Luca Bresciani
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 11/05/2019

Allegati

1. Titolo di proprietà
 - Atto di compravendita Notaio Giuseppe Faraldo n° 41346 del 16/12/1986
2. Certificati anagrafici
 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
 - Certificato contestuale con stato di famiglia e residenza
3. Documentazione catastale
 - Estratto mappa
 - Visura catastale storica
 - Planimetria catastale
4. Rilievo fotografico
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate
6. Note ispezioni ipotecarie
7. Documentazione "Condominio Case dei Ferrovieri"
 - Comunicazione Amministratore
 - Regolamento di condominio
 - Tabelle millesimali di proprietà
 - Consuntivo 2017 con relativo riparto
 - Preventivo 2018 con relativo riparto
 - Preventivo straordinario con relativo riparto e prospetto rate
 - Situazione versamenti Sig. OMISSIS al 04/12/18
8. Provvedimenti edilizi