

TRIBUNALE DI BRESCIA

Es. Imm. **1051/2018**

CREDITORE

PROCEDENTE: [REDACTED]

con sede in Piazza Vittorio Veneto n° 8 - Bergamo

P.I. [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con Studio in Via

[REDACTED] ([REDACTED])

DEBITORE

ESECUTATO: [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Residenza : Via Trieste n° 53/55 - 25065 Lumezzane (BS)

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Residenza : Via Trieste n° 53/55 - 25065 Lumezzane (BS)

MAGISTRATO: [REDACTED]

Data udienza d'incarico: 08/05/2019

Data udienza per la determinazione della modalità di vendita: 18/09/2019

Data di consegna Relazione: 18/08/2019

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED], dopo il ricevimento dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva a richiedere tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, come di seguito relazionato, ed eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento in data 25/06/2019.

Si precisa che per comodità di lettura si è riportato il quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice al quale segue cronologicamente la relativa risposta per ogni singolo punto.

“A)

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

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

- 1) Verificato e richiesto quanto necessario.
- 2) Come da “Certificato Notarile” redatto dal Notaio [REDACTED] di Pavia ed allegato agli atti, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai Sig.ri [REDACTED] in data 05/12/2000 con atto di compravendita redatto dal notaio [REDACTED] repertorio n° 2877 trascritto a Brescia il 22/12/2000 ai n.ri 48819/28844 ed ai n.ri 48820/28845.
- 3a) Come da “Certificato Notarile” redatto dal Notaio Antonio Trotta di Pavia ed allegato agli atti, i Sig.ri [REDACTED] risultano sposati ed in regime di comunione legale dei beni.
- 3b) Non è stata richiesta alcuna visura camerale storica in quanto gli esecutati sono Persone Fisiche.

- 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

Identificazione pregressa dei beni

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

Identificazione e descrizione attuale dei beni:

Comune di Lumezzane (BS)

Foglio 27 mapp. 1157 Sub. 3 (Abitazione Civile)

Cat. A/3 - Cl. 2 - Vani 8.5

Intestatari : ██████████ Proprietà 1/2

██████████ Proprietà 1/2

Foglio 27 mapp. 1157 Sub. 4 (Box Auto)

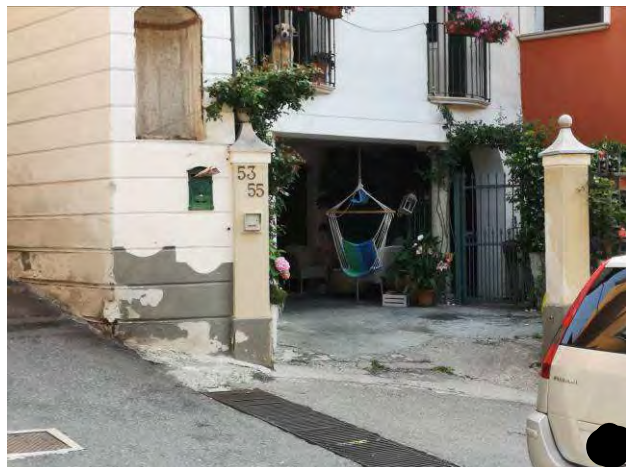
Cat. C/6 - Cl. 2 – Consistenza m2 33,00

Intestatari : ██████████ Proprietà 1/2

██████████ Proprietà 1/2

Punto 1)

Descrizione Generale dell'immobile:



Gli immobili oggetto di stima sono siti in Via Trieste n. 53/55 in zona residenziale del Comune di Lumezzane Frazione S. Apollonio (BS). Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra contiguo ad altri fabbricati ma indipendente. Al piano terra è presente il box auto.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultano abitati dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED].

L'abitazione è così composta:

- Piano Terra: Ampio box auto, ripostiglio e locale caldaia
- Piano Primo: Open Space con soggiorno e zona cottura
- Piano Secondo: tre camere ed un bagno
- Piano Terzo (mansardato): Camera/Studio ed un bagno

I locali sono collegati da scala interna a vista con gradini in marmo.

Riscaldamento / Raffrescamento

Gli immobili oggetto di stima sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale di tipo tradizionale installata nel sottoscala al piano terra e radiatori in ghisa in ogni stanza. NON è presente impianto di condizionamento.

Serramenti

Sono presenti serramenti in legno e doppio vetro di chiusura delle aperture verso l'esterno e dotati di ante ad oscuro in legno del tipo a libro. Le porte interne sono di tipo tamburato normali mentre il portoncino di ingresso è del tipo blindato.

Il box auto è dotato di basculante sezionale con pannelli coibentati tipo sandwich.

Finiture

La pavimentazione del soggiorno/cucina al piano primo è in cotto, nel piano secondo e terzo (mansardato) la pavimentazione delle camere è in legno mentre nei bagni la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica.

Confini

L'immobile confina:

- a **Nord** con la via XI Febbraio;
- a **Sud** con altra unità immobiliare; (Fabbricato)
- a **Est** con la via Trieste;
- a **Ovest** con altra unità immobiliare ;

Punto 2)

Si è ritenuto non eseguire alcuna ricerca in quanto immobile occupato dagli eseguiti.

Punto 3)

Considerato che trattasi di Fabbricato Unifamiliare con area cortiva esclusiva (comune ai due mappali), si ritiene equo applicare un rendimento locativo pari al 3,00%.

Pertanto avremo;

Valore stimato € 273.000,00 x 3,00% = **€/anno 8.190,00**

€/anno 8.190,00 / 12 mesi = €/mese 682,50

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione:

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

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

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

Punto 1)

Non risulta vi sia alcunché in materia di vincoli.

Punto 2-3)

Per quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalla documentazione reperita, gli immobili oggetto di pignoramento non sono inseriti in alcun fabbricato condominiale e pertanto non risultano pendenze.

- 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.

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.

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

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

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

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

-

Punto 1)

Dalla disamina della documentazione reperita presso l'archivio del Comune di Lumezzane mediante l'Ufficio preposto "Accesso agli Atti"; si è accertata l'esistenza delle seguenti pratiche edilizie:

- “Autorizzazione Edilizia” n° 1176/2000 rilasciata dal Comune di Lumezzane (BS) in data 13/11/2000 per *“Ristrutturazione sottotetto ai sensi della L.R. 15/96 e risanamento pino terra, primo e secondo”* intestata alla Sig.ra [REDACTED].
- Estratto disegni di progetto relativi all’Autorizzazione Edilizia n° 1176/2000.
- “Dichiarazione d’Inizio Lavori” relativa all’Autorizzazione Edilizia n° 1176/2000 presentata presso il comune di Lumezzane (BS) dalla Sig.ra [REDACTED].
- “Richiesta per *“Rifacimento solaio PT”* Pratica Edilizia n° 1435/2001 presentata in data 05 Luglio 2001 Protocollo n° 28484 intestata alla Sig.ra [REDACTED].
- Comunicazione di diniego su domanda di Concessione Edilizia in riferimento alla Pratica Edilizia 1435/2001 e relativo Verbale della Commissione Edilizia del 30/07/2001.
- “Denuncia di Inizio Attività” n° 3363/2003 Protocollo n° 18392 quale *“Variante ad Autorizzazione Edilizia 1176/2000 relativa a redistribuzione degli spazi interni e ricollocazione di finestre e portefinestre”* presentata dalla Sig.ra [REDACTED] in data 12 Maggio 2003 (allegati disegni di progetto).
- “Denuncia di Inizio Attività” n° 6111/2012 Protocollo n° 31765 per *“Realizzazione di nuova scala interrato”* presentata dal Sig. [REDACTED] in data 18 Maggio 2012 (allegati disegni di progetto e documentazione fotografica).

Gli immobili di cui al Foglio 27 Mapp. 1157 sub. 3-4 oggetto del pignoramento, sono CONFORMI rispetto alle planimetrie catastali reperite tramite Geoweb e DIFFORMI ai disegni di progetto reperiti presso il Comune di Lumezzane

Più precisamente si riferisce che le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane (BS) sono quelle elencate precedentemente come confermato anche dalla Sig.ra [REDACTED] responsabile dell'ufficio
Accesso agli Atti

Tuttavia, come da Relazione Notarile presente in atti e come da Visure Catastali effettuate risulta che vi è una Pratica Edilizia del 2017 relativa a “*Variatione per fusione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione*” del 14/09/2017 protocollo n° BS0194725 in atti dal 15/09/2017 (n° 54149.1/2017). Tale pratica è stata richiesta durante l'Accesso agli Atti ma l'Ufficio Tecnico non ci ha consegnato alcunchè in quanto **non è stata trovata presso gli archivi del Comune di Lumezzane** (BS) . (vedi mail di seguito allegata).

Il piano terzo (sottotetto) nelle alle schede catastali presentate nel 2017 è descritto come lavanderia, stenditoio e stireria. In realtà è presente un locale pluriuso con bagno con finiture pari alle altre degli altri piani ad eccezione del soffitto che è mansardato con legni a vista verniciati di bianco. Le planimetrie degli altri piani risultano conformi a quanto accertato in fase di sopralluogo.

La destinazione d'uso degli immobili è quella di abitazione e quindi compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e corrisponde con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Punto 2)

Non è stata accertata alcuna costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme edilizie.

Punti 3)

Non è stata accertata alcuna irregolarità urbanistica.

Punto 4)

Non è stato richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica di seguito allegato.

Punto 5)

- Non è stata trovata alcuna “Dichiarazione di Fine Lavori” presso il Comune di Lumezzane (BS).

- 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.;
- 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).

Punto 1) e 2)

Come sopra riportato si ritiene opportuno accorpate gli immobili in unico lotto:

Lotto Unico

Quota di proprietà: [REDACTED] Proprietà per 1/2
[REDACTED] Proprietà per 1/2

Immobile sito nel Comune di : Lumezzane (BS), Via Trieste n. 53/55

Distinto in Catasto : **Fg. 27 sez. LSA mapp. 1157 sub 3**
P.T-1-2-3, cat A/3, Classe 2, Vani 8,5
Comproprietari : no
Divisibilità degli immobili : no

Distinto in Catasto : **Fg. 27 sez. LSA mapp. 1157 sub 4**
P.T. cat C/6 (Box), Classe 2, Consist. m2 33,00
Comproprietari : no
Divisibilità degli immobili : no

Punto 3)

Si procede a stimare i lotti singolarmente come sopra descritti (unico lotto)

Punto 4)

Non esistono vincoli e/o altro.

-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.

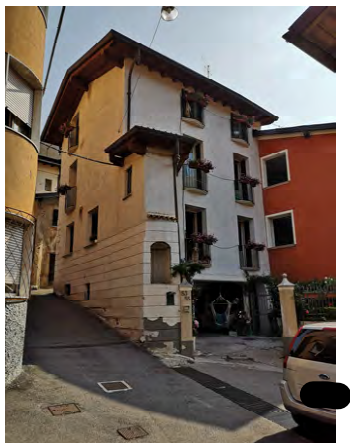
Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato, si è svolta un'indagine conoscitiva nella zona cercando beni simili da poter prendere a campione. Si è inoltre consultato il Listino Immobiliare della CCIAA di Brescia ed i valori indicati dall'Agenzia del Territorio nella Banca dati delle Quotazioni immobiliari.

Si è potuto accertare che nel Comune e limitrofi sono reperibili altri beni della

tipologia di quelli in oggetto e la valutazione viene eseguita tenendo conto di quali sono i valori medi degli immobili in Lumezzane (BS).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista Esterna



Piano Terra

box auto



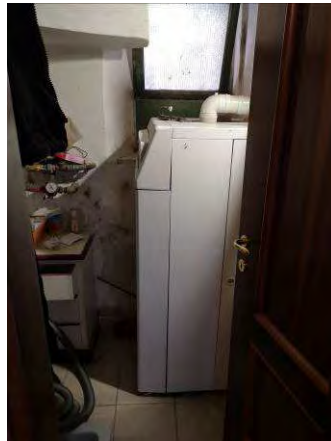
Ripostiglio

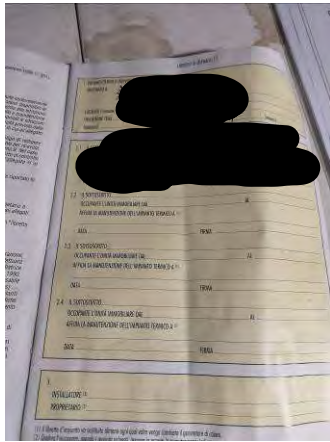


Ingresso Appartamento



Locale Caldaia





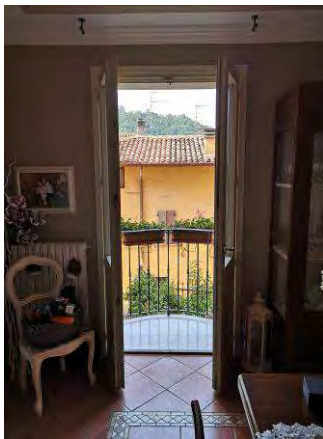
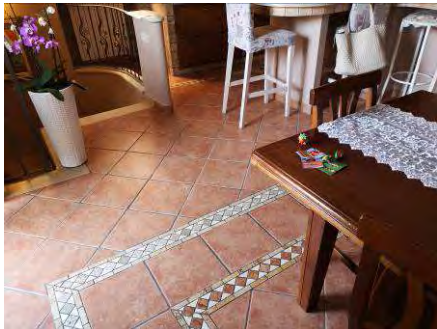
Scale di accesso piano primo (in marmo)



Bagno piano ammezzato



Piano primo
Soggiorno / Cottura





Piano Secondo

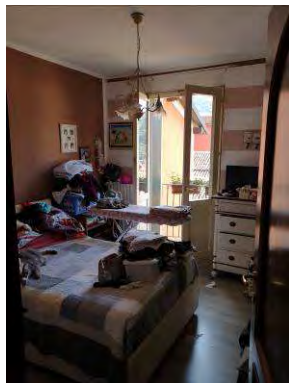
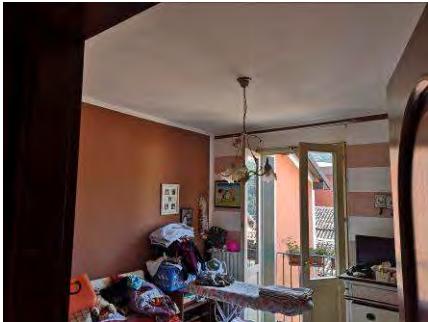
Bagno



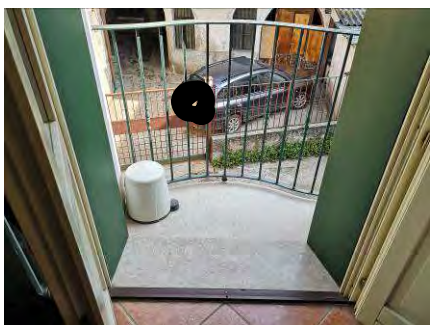
Camera 1



Camera 2



Camera 3

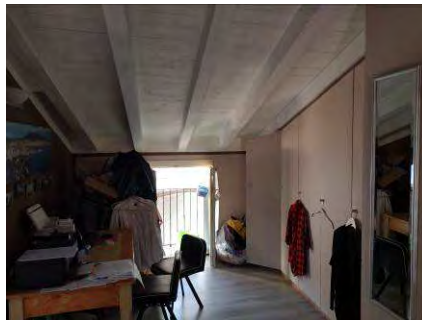
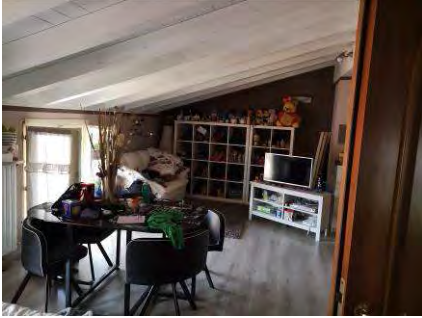


Scala accesso piano mansardato

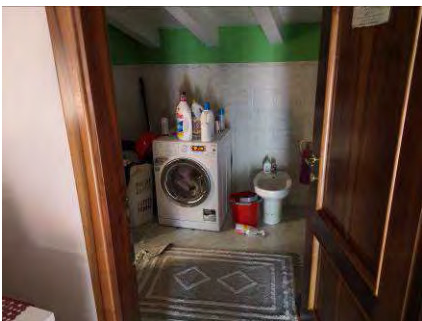


Piano terzo

Mansarda



Bagno





Descrizione generale

L'immobile in oggetto è indipendente e situato nella frazione di Sant'Apollonio del Comune di Lumezzane (BS).

La zona è servita da negozi e altri servizi primari che si trovano nel centro della frazione a poche centinaia di metri e raggiungibili anche a piedi. Sono presenti anche le fermate dei bus extra-urbani che collegano la frazione con il paese.

Pertanto, si ritiene che l'immobile sia in una posizione favorevole per l'appetibilità del mercato immobiliare. Tuttavia l'attuale momento di difficoltà economica lo penalizza notevolmente.

Per la determinazione del Valore di Stima si è utilizzato il metodo di valutazione in base agli Standard internazionali e più precisamente si è utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) utilizzando gli ASKIN PRICE, di immobili siti nella zona di simili caratteristiche reperiti presso Dimani Casa, Le Rive Immobiliare e R.B Immobiliare.

• **Lotto Unico Mapp. 1157 Sub. 3 e 4 (appartamento e box)**

Appartamento : m2 151,70 * 100%	= m2	151,70
Portico piano terra : m2 13,50 * 20%	= m2	2,64
Sottotetto : m2 71,50 x 75% (<i>altezze non regolari ma abitato</i>)	= m2	53,63
Box Auto / ripostiglio : m2 45,00 * 50%	= m2	22,50
Area pertinenziale : m2 23,00 x 10%	= <u>m2</u>	<u>2,30</u>

Totale Superficie ragguagliata = m2 210,27

In base ai valori del listino immobiliare Pro-Brixia Lumezzane 2/2018 località Lumezzane S.Apollonio e dalla banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2/2018 si ritiene equo utilizzare il valore di €/m2 1.300,00

Valore Stimato m2 210,27 x € 1.300,00 = € 273.351,00

In Arrotondamento = € 273.000,00

pertanto

In base a quanto accertato in fase di sopralluogo, agli impianti presenti, alle finiture interne ed esterne ed alle quotazioni immobiliari del Comune di Lumezzane reperite risulta che il valore dell'immobile oggetto di stima è di **€ 273.000,00 (EuroDuecentosettantatremila/00)**

N.B. Le misure, seppur precise, sono indicative poiché ricavate dalle planimetrie catastali e pertanto l'immobile si intende sempre valutato a corpo e non a misura.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica eseguita durante sopralluogo (già allegata).
- 2) Estratto mappa.
- 3) Planimetrie Catastali.
- 4) Visure Catastali.
- 5) “Autorizzazione Edilizia” n° 1176/2000 rilasciata dal Comune di Lumezzane (BS) in data 13/11/2000 per “*Ristrutturazione sottotetto ai sensi della L.R. 15/96 e risanamento paino terra, primo e secondo*” intestata alla Sig.ra [REDACTED] con allegati estratto disegni di progetto.
- 6) “Dichiarazione d’Inizio Lavori” relativa all’Autorizzazione Edilizia n° 1176/2000 presentata presso il comune di Lumezzane (BS) dalla Sig.ra [REDACTED].
- 7) “Richiesta per “*Rifacimento solaio Piano Terra*” Pratica Edilizia n° 1435/2001 presentata in data 05 Luglio 2001 Protocollo n° 28484 intestata alla Sig.ra [REDACTED].
- 8) Comunicazione di diniego su domanda di Concessione Edilizia in riferimento alla Pratica Edilizia 1435/2001 e relativo Verbale della Commissione Edilizia del 30/07/2001.
- 9) “Denuncia di Inizio Attività” n° 3363/2003 Protocollo n° 18392 quale “*Variante ad Autorizzazione Edilizia 1176/2000 relativa a redistribuzione degli spazi interni e ricollocazione di finestre e portefinestre*” presentata dalla Sig.ra [REDACTED] in data 12 Maggio 2003 con allegati disegni di progetto.
- 10) “Denuncia di Inizio Attività” n° 6111/2012 Protocollo n° 31765 per “*Realizzazione di nuova scala interrato*” presentata dal Sig. [REDACTED] in

data 18 Maggio 2012 con allegati disegni di progetto e documentazione fotografica.

- 11) Richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Lumezzane (BS).
- 12) Ricevuta di pagamento per Accesso agli Atti c/o Comune di Lumezzane (BS)
- 13) Lettera RR inviata agli esecutari per fissare sopralluogo.
- 14) Ricevuta Raccomandata.
- 15) Richiesta all'Agenzia delle Entrate per esistenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili pignorati.
- 16) Risposta dell'Agenzia delle Entrate della NON ESISTENZA di contratti di locazione.
- 17) Mail dell'ufficio Tecnico del Comune di Lumezzane (BS) relativa alle pratiche reperite durante l'Accesso agli Atti.
- 18) Estratti valutazioni immobiliari Pro-Brixia e Agenzia delle Entrate.

Certo di aver ben espletato l'incarico conferitomi, non avendo altro da aggiungere, consegno la relazione e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Brescia, 14 Agosto 2019

Il C.T.U.

