

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n. 23/2019

ooOoo

CREDITORE

PROCEDENTE: **IFIS NPL S.p.a.**, con sede in Venezia Mestre, Via
Terraglio n. 63, avente codice fiscale e Partita IVA
04494710272

RAPPRESENTATA DA: **Avv. ORIZIO Marco**, con studio in Brescia,
Piazza della Loggia n. 5, avente codice fiscale
RZO MRC 66D24 B157Y, tel. 030/2408170,
fax 030/3758423,
indirizzo pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

CREDITORE

INTERVENUTO: **AGENZIA DELLE ENTRATE-
RISCOSSIONE**, agente per la riscossione tributi
per la Provincia di Brescia, avente codice fiscale e
Partita IVA 13756881002, a mezzo del suo Procu-
ratore Sig.ra Cavaliere Laura, domiciliata in Bre-
scia, Via Cefalonia n. 49, indirizzo pec:
pct@pec.agenziariscoSSIONE.gov.it

DEBITORE ESECUTATO: Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED]
il [REDACTED], avente codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED], residente a [REDACTED] [REDACTED], Via [REDACTED]
[REDACTED] n. [REDACTED]



GIUDICE

DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Liana ZACCARA**

G.O.T.: **Dott.ssa Liana ZACCARA**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **09/04/2019**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **05/07/2019**

Data della concessione della proroga dei termini di deposito della relazione di stima (proroga richiesta e concessa: 60 giorni): **31/05/2019**

Data del sopralluogo mediante IVG – So.C.Co.V. S.r.l.: **18/06/2019**

Data della consegna del rapporto di valutazione: **01/07/2019**

Dati generali e suddivisione in lotti:

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica: Due unità immobiliari costituite da un appartamento posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare, completo di corte scoperta di pertinenza esclusiva ed un'autorimessa (box doppio) seminterrata

Ubicazione: **Roccafranca (BS), codice catastale H410, Via Alessandro Volta - angolo Piazzetta E. Berlinguer n. 4**

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati, **foglio NCT/2, mappale 602, subalterno 4**, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 53 mq., RC € 178,18 e **mappale 602, subalterno 8**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 30 mq., superficie catastale 34 mq., RC € 41,83



Quota di proprietà – quota pignorata: 1/1 Tipologia diritto: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: Si

Più probabile valore di mercato della quota pignorata: € 79.000,00#

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

In considerazione della destinazione d'uso, del grado di finitura e dello stato di manutenzione delle unità immobiliari oggetto di valutazione nonché del contesto generale in cui sono collocate, si ritiene verosimilmente ipotizzabile una buona commerciabilità del bene, sia per quanto riguarda la vendita che per quanto attiene la locazione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedasi pagina ____

Conformità catastale Si No se No vedasi pagina ____

Conformità titolarità Si No se No vedasi pagina ____

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedasi pagina 13

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedasi pagina ____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedasi pagina ____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedasi pag. ____



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

DEFINIZIONE DELL'INCARICO

Mandato.

Il giorno **09/04/2019**, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione (G.O.T. Delegato), Dott.ssa Zaccara Liana, conferiva allo scrivente l'incarico per la stima dei beni pignorati, ponendo il quesito di cui all'ordinanza di nomina del 22/03/2019.

A – Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 del C.P.C.;

B – Identificazione e descrizione attuale dei beni;

C – Stato di possesso;

D – Esistenza di formalità, vincoli e/o oneri anche di natura condominiale;

E – Regolarità edilizia ed urbanistica;

F – Formazione dei lotti;

G – Valore del bene e costi.

Esperto incaricato per la valutazione

Geometra BELLINI LUCIANO, avente codice fiscale BLL LCN 73E22

H598Y, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di

Brescia al n. 4470, in qualità di socio e co-titolare dello **Studio Tecnico Geom.**

Donghi e Geom. Bellini, con sede in Cologne (BS), Via Roma n. 11, tel.

030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo p.e.c. luciano.bellini@geopec.it -

codice fiscale e Partita IVA 02293530982, iscritto all'Albo dei CTU del Tribuna-

le di Brescia al n. 271 – VII Categoria Industriale, Valutatore immobiliare certifi-

cato base - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-



6011600002, Valutatore immobiliare certificato avanzato - norma UNI 11558:2014 da TÜV Thüringen Italia S.r.l.: N: 01-IT-6011600051.

Risposte al quesito dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione:

Capitolo A -Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del C.P.C.

La consultazione telematica del fascicolo dell'esecuzione immobiliare interessata ha dato esito positivo in merito alla completezza della documentazione di cui sopra.

In data 10/04/2019 ho chiesto la copia dei titoli (di provenienza e di acquisto) rispettivamente al Notaio Santarpia Roberto di Orzinuovi (BS) ed all'Archivio Notarile di Brescia.

In data 11/04/2019 ho ricevuto, a mezzo posta elettronica, la copia dell'atto di provenienza dallo studio del Notaio Santarpia Roberto di Orzinuovi (BS) e precisamente dell'atto di compravendita del 19/11/2003, n. 59266 di rep. – 14038 di racc., registrato presso il secondo Ufficio delle Entrate di Brescia in data 26/11/2003 al n. 9048, serie 1T, trascritto a Brescia in data 27/11/2003 ai n.ri 59179 rg – 35989 rp.

In forza di questo atto i Signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (soggetti estranei alla p.e. in oggetto – n. 23/2019), ciascuno per la quota pari ad 1/3, vendevano alla società [REDACTED] [REDACTED] corrente in [REDACTED] [REDACTED] - (società estranea alla p.e. in oggetto – n. 23/2019), la piena proprietà delle aree edificabili residenziali, site in Comune di



Roccafranca (BS), con accesso da Via Alessandro Volta e della superficie complessiva di 710 mq.

L'area risultava catastalmente identificata al NCTR, foglio 2, mappali 385 et 393.

Il prezzo della vendita è stato indicato in atto in complessivi Euro 100.000,00, pagati e quietanzati a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

L'atto precisava che le aree risultavano assoggettate a convenzione urbanistica per piano di lottizzo stipulata con atto del Notaio Treccani in data 01/07/1982, n. 3804/672 di rep., registrato a Orzinuovi (BS) in data 21/07/1982 al n. 348, trascritto a Brescia in data 29/07/1982 ai n.ri 17188/12448 di formalità.

Il titolo precisava altresì che le parti dichiararono e si diedero reciprocamente atto che tutte le spese ad essa relative erano già state adempiute e pertanto nessun onere ed obbligo dalla citata convezione derivante sarebbe mai ceduto a carico della parte acquirente.

In data 18/04/2019 ho ricevuto, a mezzo posta elettronica, la copia dell'atto di acquisto dall'Archivio Notarile di Brescia e precisamente dell'atto di compravendita del 27/07/2007, n. 287997 di rep. – 14352 di racc., a firma del Notaio Rotondo Alberto di Leno (BS), registrato presso l'AdE di Verolanuova (BS) in data 02/08/2007 al n. 3323 serie 1T, trascritto a Brescia in data 03/08/2007 ai n.ri 45388 rg – 27123 rp.

In forza dell'atto suindicato la società [REDACTED] corrente in [REDACTED] [REDACTED] - (società estranea alla p.e. in oggetto – n. 23/2019) vendeva alla Sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato nella p.e. in oggetto – n. 23/2019) la



piena proprietà delle u.i. site in Comune di Roccafranca (BS), Via A. Volta, compose da un appartamento costituito da due vani ed accessori al piano primo, con corte esclusiva al piano terra e scala esclusiva di collegamento al piano interrato, con autorimessa al piano interrato del fabbricato condominiale.

Nella vendita erano compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui le u.i. sono parte con particolare riferimento alla quota di 1/5 della corte di cui al mappale 602/11 del foglio NCT/2.

Le u.i. oggetto di compravendita sono censite al NCEU, al foglio 2, sezione NCT, mappale 602, sub. 4 per l'appartamento e sub. 8 per l'autorimessa.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi € 90.000,00, interamente pagato e quietanzato a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

La Sig.ra [REDACTED] ha acquistato la proprietà suindicata avvalendosi delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa.

Nel titolo succitato lo stato civile del d.e. è stato indicato con la dicitura "nubile".

Capitolo B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due unità immobiliari costituite da un appartamento con corte scoperta pertinenziale ed un'autorimessa, tutti posti in palazzina plurifamiliare collocata in Roccafranca (BS), Via Alessandro Volta angolo Piazzetta Enrico Berlinguer n. 4.

Il fabbricato insiste su un lotto di area avente sedime regolare, si dispone su pianta poligonale, si sviluppa su due piani fuori terra ed uno seminterrato.



L'edificio è costituito da cinque appartamenti, cinque autorimesse e le parti comuni sono costituite dalla sola corte scoperta e dallo scivolo di accesso alle autorimesse (bcnc corrispondente al corsello a cielo aperto), il tutto censito al NCEU, foglio NCT/2, mappale 602/11.

Nello specifico, la proprietà staggita è suddivisa in:

- appartamento (NCEU, foglio NCT/2, mappale 602/4) posto al piano primo della palazzina, con ingresso pedonale esclusivo dalla Piazzetta Enrico Berlinguer n. 4. Tramite la corte scoperta esclusiva e la scala circolare esterna si accede al balcone, quindi all'interno dell'alloggio costituito da: zona giorno (cucina-soggiorno-pranzo), disimpegno, camera da letto, ripostiglio e bagno;
- autorimessa (NCEU, foglio NCT/2, mappale 602/8) posta al piano interrato, accessibile dalla rampa e dal corsello scoperto comuni (NCEU, foglio NCT/2, mappale 602/11) di collegamento alla Via A. Volta nonché dalla corte scoperta esclusiva su cui è stata realizzata la scala circolare di collegamento.

Le unità immobiliari visitate risultano in buono stato d'uso e di manutenzione.

ACCESSI

Accesso pedonale: esclusivo dalla Piazzetta E. Berlinguer, all'altezza del civico n. 4.

Accesso carraio: comune ad altre u.i., mediante cancello carraio posto in fregio alla Via Alessandro Volta, quindi rampa e corsello a cielo aperto comuni (NCEU, foglio NCT/2, mappale 602/11).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Struttura: fondazioni continue in c.a., perimetrali, laterali, di testata e di spina all'edificio, plinti interni alla palazzina, fondazioni continue di tipo zoppo per quelle del muro contro terra del corsello di manovra; struttura portante verticale costituita da: al piano interrato da muri e pilastri in c.a., muro controterra in c.a. in opera, per i piani fuori terra muro di spina e pilastri in c.a., solai con cordoli perimetrali in c.a., travi in c.a. in spessore di solaio. Il primo impalcato è costituito da soletta prefabbricata con elementi lastrai, gli altri solai sono in laterocemento. Balconi in getto pieno di c.a. in opera così come le gronde e le rampe delle scale mentre la scala di accesso all'appartamento staggitto è costituita da elementi prefabbricati in c.a. ed è di tipo circolare.

Le murature perimetrali sono costituite da blocchi di laterizio ed i divisori interni in laterizio forato.

La copertura è di tipo tradizionale (a padiglione), costituita da muricci e tavelloni, manto in tegole, comignoli in opera.

Impianti: presenti, di discreta qualità, in buono stato di manutenzione.

Impianto di riscaldamento: unità termo-autonoma con caldaia murale esterna, incassata ("a muro"), alimentata a gas metano, marca Baxi, termosifoni a piastra.

Impianto idro-sanitario: con apparecchi sanitari in ceramica marca Ideal Standard, rubinetteria in acciaio.

Impianto elettrico: incassato e sottotraccia, frutti e placche in materiale plastico, marca Vimar.



Impianto di ricezione tv.

Impianto citofonico.

Lampada interna di sicurezza.

Finiture:

Pavimenti e rivestimenti interni dell'appartamento: in monocottura di ceramica.

Pavimento dell'autorimessa: in piastrelle di ceramica.

Pavimenti esterni: balcone e camminamento in gres antigelivo.

Serramenti esterni dell'appartamento: in legno laccato, con vetrocamera ed antoni in legno laccato.

Portoncino di ingresso dell'appartamento: blindato, rivestito in legno.

Porta basculante dell'autorimessa: in lamiera zincata con apertura elettrificata.

Porte interne dell'appartamento: rivestite in legno, del tipo tamburato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del seguente rapporto di valutazione risultano catastalmente identificate così come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di **ROCCAFRANCA** (BS) – codice catastale

H410

- Sezione **NCT** - foglio **2** - mappale **602** - subalterno **4** – Via Alessandro Volta snc – piani S1-T-1 - categoria catastale **A/2** – classe **5** – consistenza **3 vani** - superficie catastale **53 mq.** – RC € **178,18**;



- Sezione NCT - foglio 2 - mappale 602 - subalterno 8 – Via Alessandro Volta snc – piano S1 - categoria catastale C/6 – classe 3 – consistenza 30 mq. - superficie catastale 34 mq. – RC € 41,83.

L'attuale intestazione della succitata proprietà immobiliare risulta essere la seguente:

██████████ (debitore esecutato), nata a ██████████ il ██████████
avente codice fiscale ██████████ proprietà per 1/1.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Rudiano (BS) in data 05/06/2019 risulta che il d.e. è coniugato dal ██████████

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

CONFINI: da nord ed in senso orario:

Per l'u.i. di cui al mappale 602/4 (appartamento al piano primo): altra u.i. (mappale 602/5), vuoto su area di altra proprietà (mappale 602/5); vuoto su area di altra proprietà (mappale 602/3) e su corte esclusiva pertinenziale; altra u.i. (mappale 602/2).

Per la corte esclusiva pertinenziale al piano terra: altra u.i. (mappale 602/3) su due lati; piazzetta E. Berlinguer; altra u.i. (mappale 602/1).

Per l'u.i. di cui al mappale 602/8 (autorimessa interrata): corsello scoperto comune (mappale 602/11); altre u.i. (mappale 602, sub.ni 3 e 9); scala di collega-



mento alla corte al piano terra (mappale 602/4); altre u.i. (mappale 602, sub.ni 1 e 7).

Identificazione pregressa dei beni

L'attuale identificazione catastale della proprietà staggita deriva da:

Le due aree edificabili (NCTR, foglio 2, mappali 385 et 393) sono state catastalmente fuse, soppresse e censite al NCEU (ente urbano) a seguito dell'accatastamento della palazzina plurifamiliare di cui fanno parte le due u.i. staggite, quindi:

- a) Con tipo mappale NCTR n. BS0215344 del 07/05/2007;
- b) Con dichiarazione di fabbricato urbano con procedura Docfa avente prot. n. BS0287917 del 19/06/2007.

Sono seguite alcune variazioni d'ufficio.

Per l'unità abitativa (mappale 602/4):

- ❖ Variazione del classamento del 02/04/2008 con prot. n. BS0139028;
- ❖ Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Per l'autorimessa (mappale 602/8):

- ❖ Variazione del classamento del 02/04/2008 con prot. n. BS0139772;

Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.



CONFORMITA' CATASTALE

In ordine alla conformità' catastale ai sensi del D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., si precisa che le planimetrie catastali depositate nella banca dati dell'Agenzia dell'Entrate **RISULTANO CONFORMI** allo stato di fatto dei luoghi visitati.

Limitatamente all'u.i. di cui al mappale 602/4 (appartamento), all'interno della zona giorno (locale cucina-soggiorno) si segnala un errore grafico rappresentato da una spalletta di tavolato di contenimento del blocco cucina, manufatto non presente in loco.

Si tratta comunque di una lieve difformità per la quale non sussiste l'obbligo di aggiornamento catastale (AdT - Circolare n. 2 del 09/07/2010) in quanto la stessa, pur variando la superficie del vano interessato, non varia il numero dei vani complessivi dell'u.i. e la loro funzionalità.

Capitolo C - Stato di possesso

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate –Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari (BS) è emerso che le unità staggite risultano essere oggetto di un contratto di locazione regolarmente registrato, come da allegata dichiarazione del 23/11/2018.

Il predetto contratto è stato registrato presso l'AdE di Chiari (BS) in data 14/09/2018 al n. 3401 serie 3T.

Dati principali:

Data stipula contratto: 01/09/2018

Tipo contratto: contratto di locazione ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 09/12/1998 n. 431

Locatore: Sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato)



Conduttore: Sig.ra [REDACTED] (soggetto estraneo alla p.e. in oggetto – n. 23/2019)

Oggetto del contratto: u.i. site in Roccafranca (BS), Piazzetta E. Berlinguer n. 4 e precisamente appartamento bilocale al piano primo, arredato, non tinteggiato a nuovo ma comunque in buono stato locativo, doppia autorimessa interrata con lavanderia e parti comuni

Identificazione catastale: NCEU, foglio 2, mappale 602, sub. 4 (appartamento) e sub. 8 (autorimessa)

Durata contratto: anni quattro, dal 01/09/2018 al 31/08/2022, rinnovabile per ulteriori quattro anni in caso di mancata comunicazione di disdetta da parte del conduttore

Destinazione d'uso: esclusivamente a civile abitazione

Canone annuo: € 3.600,00 da versare in rate mensili anticipate di € 300,00

Cauzione: € 900,00, versata al locatore

Regime fiscale: per l'anno 2018 è stato scelto il regime fiscale della cd "cedolare secca", introdotto dall'art. 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Il locatore si è riservato la facoltà di poterlo sospendere per le annualità successive

Alla data del mio sopralluogo, la proprietà staggita (appartamento ed autorimessa) risultavano occupati da terzi, in forza del predetto titolo.

La data di stipula e di registrazione del contratto di locazione risultano antecedenti a quella del pignoramento immobiliare (14/12/2018) e della trascrizione (24/01/2019) presso l'AdE di Brescia.

Capitolo D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalla relazione notarile depositata nel fascicolo del PCT, dall'atto notarile di provenienza e dalle ispezioni ipo-catastali di controllo effettuate dallo scrivente,



le unità immobiliari staggite risultano gravate dalle seguenti formalità **non opponibili all'acquirente**, tutte trascritte presso l'AdE di Brescia:

Trascrizione del 03/08/2007 - Registro Particolare 27123 - Registro Generale

45388

Pubblico ufficiale: Notaio Rotondo Alberto, repertorio 287997/14352 del 27/07/2007

Atto di compravendita

A favore: Sig.ra [REDACTED]

Contro: società [REDACTED] corrente in [REDACTED] ([REDACTED]), società estranea alla p.e. in oggetto – n. 23/2019

Immobili: siti in Comune di Roccafranca (BS), Via A. Volta snc, censita al NCEU, foglio NCT/2, mappale 602, sub.ni 4 e 8

Iscrizione del 03/08/2007 - Registro Particolare 11930 Registro Generale 45389

Pubblico ufficiale: Notaio Rotondo Alberto, Repertorio 287998/14353 del

27/07/2007

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Capitale: € 100.000,00

Somma iscritta: € 200.000,00

Durata: 22 anni

A favore: società [REDACTED] corrente in [REDACTED] società estranea alla p.e. in oggetto – n. 23/2019

Contro: Sig.ra [REDACTED]

Immobili: siti in Comune di Roccafranca (BS), Via A. Volta snc, censita al NCEU, foglio NCT/2, mappale 602, sub.ni 4 e 8

Trascrizione del 18/01/2018 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 2258

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bergamo

Atto avente repertorio n. 3479/17 del 11/12/2017

Atto di sequestro preventivo



A favore: Ministero dell'Economia e delle Finanze, con sede in Roma, ente pubblico estraneo alla p.e. in oggetto – n. 23/2019

Contro: Sig.ra [REDACTED]

Immobili: siti in Comune di Roccafranca (BS), Via A. Volta snc, censita al NCEU, foglio NCT/2, mappale 602, sub.ni 4 e 8

Trascrizione del 24/01/2019 - Registro Particolare 1758 Registro Generale 2748

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia

Atto avente repertorio n. 14724 del 20/12/2018

Verbale di pignoramento immobili

A favore: società [REDACTED], con sede in [REDACTED] società estranea alla p.e. in oggetto – n. 23/2019

Contro: Sig.ra [REDACTED]

Immobili: siti in Comune di Roccafranca (BS), Via A. Volta snc, censita al NCEU, foglio NCT/2, mappale 602, sub.ni 4 e 8

Formalità opponibili all'acquirente:

Dall'atto di acquisto delle aree sul quale è stata realizzata la palazzina in cui è posta la proprietà staggita (atto Notaio Santarpia Roberto del 19/11/2003, n. 59266 di rep. – 14038 di racc., trascritto a Brescia in data 27/11/2003 ai n.ri 59179 rg – 35989 rp): le aree risultavano assoggettate a convenzione urbanistica per piano di lottizzo stipulata con atto del Notaio Treccani in data 01/07/1982, n. 3804/672 di rep., registrato a Orzinuovi (BS) in data 21/07/1982 al n. 348, trascritto a Brescia in data 29/07/1982 ai n.ri 17188/12448 di formalità.

Il titolo precisava altresì che le parti dichiararono e si diedero reciprocamente atto che tutte le spese ad essa relative erano già state adempiute e pertanto nessun onere ed obbligo dalla citata convenzione derivante sarebbe mai ceduto a carico della parte acquirente.



Pertanto, nonostante l'esistenza della succitata convenzione, peraltro nemmeno menzionata nell'atto di acquisto del 27/07/2007 a firma del Notaio Rotondo Alberto, n. 287997 di rep. – 14352 di racc., ipotizzando l'avvenuta scadenza dei termini di validità della stessa (anno di stipula 1982), a fronte degli accordi contrattuali intercorsi già in sede di vendita delle aree edificabili, si può ragionevolmente ipotizzare che la predetta formalità abbia perso efficacia e pertanto non sia più opponibile all'acquirente.

Si evidenzia nuovamente l'esistenza di un contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare.

Situazione condominiale:

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso condominiale non formalmente costituito.

L'atto di acquisto precisa infatti l'avvenuta cessione dei proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio di cui le u.i, staggite sono parte con particolare riferimento alla quota di 1/5 della corte comune di cui al mappale 602/11 del foglio 2.

Molto più espressamente l'art. 20 del contratto di locazione in essere indica che la parte conduttrice ha dichiarato di essere a conoscenza che l'immobile locato fa parte di un edificio in condominio e quindi si obbliga ad osservare ad a far osservare ai loro familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile ed a pagare le spese di ordinaria amministrazione.

In sede di sopralluogo:

- a) Non si è rilevata alcuna targhetta esposta all'esterno dello stabile con indicazioni e recapiti dell'amministratore;
- b) Il conduttore mi ha informato che non è stato nominato alcun amministratore e che le spese ordinarie si limitano al solo consumo di energia e



lettrica per il cancello carraio nonché quelle necessarie alla sua manutenzione.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dell'immobile:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

Vincoli connessi con il suo carattere storico ed artistico:

Non è stata rilevata alcuna formalità in tal senso.

Capitolo E - Regolarità edilizia ed urbanistica

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Roccafranca (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio,

Adozione:

delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 21/05/2012, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 26 del 27/06/2012

Approvazione:

delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 22/11/2012, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 21 del 22/05/2013

Variante 1 al PGT

Adozione:

delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 27/06/2017, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 28 del 12/07/2017

Approvazione:

delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 20/10/2017, pubblicato sul BURL – serie avvisi e concorsi – n. 12 del 21/03/2018.

Il vigente strumento urbanistico comunale comprende la proprietà staggita all'interno della zona omogenea B - ambito residenziale prevalente consolidato.

La stessa è soggetta agli obblighi ed alle prescrizioni previste dall'art. 50 delle NTA allegate al PdR del vigente PGT.



L'attuale destinazione d'uso delle u.i. visitate è compatibile con quelle ammesse dalle NTA.

CONVENZIONE URBANISTICA

Come già accennato precedentemente, le aree sul quale è stata realizzata la palazzina in cui è posta la proprietà staggita risultavano assoggettate a convenzione urbanistica per piano di lottizzo stipulata con atto del Notaio Treccani in data 01/07/1982, n. 3804/672 di rep., registrato a Orzinuovi (BS) in data 21/07/1982 al n. 348, trascritto a Brescia in data 29/07/1982 ai n.ri 17188/12448 di formalità.

Il titolo precisava altresì che le parti dichiararono e si diedero reciprocamente atto che tutte le spese ad essa relative erano già state adempiute e pertanto nessun onere ed obbligo dalla citata convenzione derivante sarebbe mai ceduto a carico della parte acquirente.

Pertanto, nonostante l'esistenza della succitata convenzione, a fronte degli accordi contrattuali intercorsi già in sede di vendita delle aree edificabili, si può ragionevolmente ipotizzare che la predetta formalità non sia più opponibile all'acquirente.

SITUAZIONE EDILIZIA.

Dalla documentazione reperita presso l'archivio dello S.U.E. comunale, le u.i. oggetto di stima risultano realizzate in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- 1) **Denuncia di inizio attività n. 2901/E**, depositata in data **17/07/2006** con prot. n. **5812** per la realizzazione di un nuovo complesso a destinazione residenziale composto da cinque appartamenti di varie metrature;
- 2) **Denuncia di inizio attività** (variante alla d.i.a. n. 2901/E) n. **3001/E**, depositata in data **04/06/2007** con prot. n. **4386** per variante distributiva



interna senza aumento della cubatura e variazione della sagoma esterna dell'edificio;

- 3) **Comunicazione di fine lavori** depositata in data **24/07/2007** con prot. n. **6064**. Data di inizio lavori indicata dal documento: 17/08/2006; data di fine lavori indicata dal documento: 23/07/2007;
- 4) **Richiesta del certificato di agibilità** depositata in data **24/07/2007** con prot. n. **6059**. Oltre a tutta la documentazione prevista dal DPR n. 380/2001 e s.m.i, alla predetta richiesta sono state allegate varie dichiarazioni del Progettista-DL tra cui la conformità delle opere realizzate al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti, la non assoggettabilità a visto edilizio da parte dei Vigili del Fuoco (attività non soggetta all'obbligo di rilascio del CPI), la conformità delle u.i. alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la conformità delle stesse agli artt. 2-7 del DM 01/02/1986 in materia di box auto e la non assoggettabilità delle stesse all'obbligo di presentazione di progetto degli impianti ai sensi della ex Legge n. 46/90;
- 5) in data 18/07/2007 con prot. n. 5879 è stato depositato anche il certificato di collaudo statico delle opere in c.a.

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA DELLA COSTRUZIONE

Lo stato dei luoghi **RISULTA CONFORME** a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali allegati ai provvedimenti abilitativi succitati, in particolar modo a quelli della denuncia di inizio attività (variante alla d.i.a. n. 2901/E) n. 3001/E, depositata in data 04/06/2007 con prot. n. 4386.



Capitolo F - Formazione dei lotti

Data la natura, la destinazione d'uso e la conformazione dei beni, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Capitolo G - Valore del bene e costi

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore commerciale degli immobili”* e degli eventuali oneri e costi che possano incidere sullo stesso.

BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo la norma UNI 11612:2015 del dicembre 2015 (stima del valore di mercato degli immobili) il valore di mercato viene così definito:

“... l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”



ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Localizzazione:

Situata sulla riva sinistra del fiume Oglio, si estende a sud-ovest del capoluogo provinciale, a confine con la Provincia di Bergamo, tra i comuni di Rudiano, Chiari, Comezzano-Cizzago, Orzivecchi, Orzinuovi, Torre Pallavicino (BG) e Pumenengo (BG).

I collegamenti viari risultano alquanto agevoli: ad appena 6 chilometri dalla strada statale n. 235 di Orzinuovi, dista 8 chilometri dalla strada statale n. 11 Padana superiore, mentre 18 chilometri la separano dal casello di Rovato, che immette sull'autostrada A4 Torino-Trieste.

Agevole si presenta anche il collegamento con la rete ferroviaria: la stazione di riferimento, sulla linea Milano-Venezia, si trova infatti soltanto a 9 chilometri dall'abitato.

Principali dati:

Superficie: 19,47 Km².

Altitudine s.l.m.: 104 mt slm

Abitanti: 4.648

Densità: 238,73 ab./Km².

Situazione economica:

L'economia locale, che non ha abbandonato l'agricoltura, favorita dalle caratteristiche del terreno, si avvale di proficue coltivazioni di cereali, frumento e foraggi; diffuso è l'allevamento di avicoli, seguito da quello di bovini, suini, caprini ed equini.

Il tessuto industriale è costituito da più aziende che operano nei comparti alimentare (tra cui il lattiero-caseario), automobilistico, chimico, edile, metallurgico, tessile e dell'editoria; non mancano fabbriche di mobili, laterizi nonché di macchine per l'agricoltura e la silvicoltura.



Il terziario si compone di una discreta rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono l'esercizio del credito e dell'intermediazione monetaria.

Andamento del locale mercato immobiliare – dati desunti dal sito www.immobiliare.it

Nel mese di maggio 2019, per gli immobili residenziali in vendita, sono stati richiesti in media € 1.008 al metro quadro, con un aumento del 8,31% rispetto al mese di maggio 2018 (930 €/m²).

Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del Comune di Roccafranca ha raggiunto il suo massimo nel mese di aprile 2014, con un valore di € 1.200 al metro quadro.

Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato febbraio 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 835 al metro quadro.

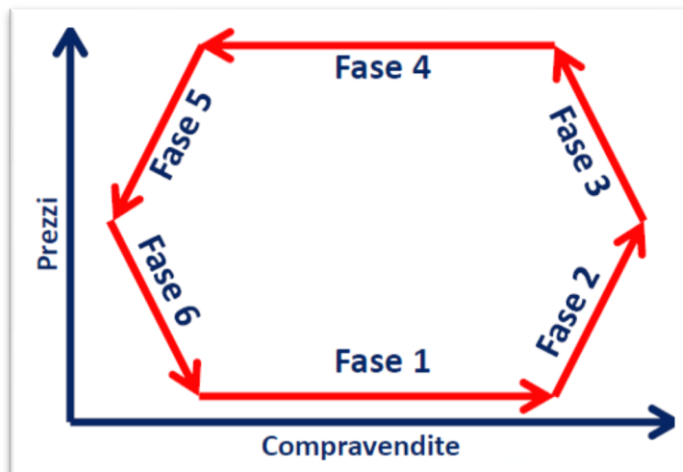
ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE.

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti l'attuale fase di mercato è la n. 6 ove i prezzi segnano ulteriori ribassi nonostante il numero di transazioni sia stabile e/o in leggero aumento.



INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale.

Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.



Di seguito si riporta il segmento di mercato individuato:

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	
PARAMETRI	SEGMENTO DI MERCATO
Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato
	Condominio
	Usato
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Piccole
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Livello di prezzo	€/mq. 1.150,00
Fase del mercato immobiliare	ContraZIONE
<u>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</u>	
Acquirenti	Privati
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

Con l'ausilio della banca dati catastale sono state ricercate le transazioni che hanno interessato gli immobili presenti nel medesimo segmento di mercato.

Tuttavia, il numero di transazioni rilevato non si ritiene sufficientemente adatto ai fini dell'applicazione del metodo.



Il metodo di confronto di mercato è per prima cosa un'analisi statistica, pertanto la scelta dei dati in un insieme di campioni limitato si ripercuote in termini negativi sull'affidabilità del risultato finale.

In applicazione dell'art 4.1 comma 2 delle norma UNI 11612:2015¹ (stima del valore di mercato degli immobili), nell'analisi estimativa sono stati presi in considerazione beni immobili simili, per i quali sono noti il prezzo offerto e le principali caratteristiche quantitative.

Si è ritenuto opportuno applicare una decurtazione percentuale ai prezzi offerti che tenga conto della trattativa che normalmente intercorre tra il proponente ed il cliente finale.

L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili.

Determinazione della superficie commerciale dei beni staggiti.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quarta edizione – capitolo 19 – art. 2.1).

Tali superficie sono state rilevate direttamente in loco (rilievo diretto).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato, così come previsto dalla Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – CCIAA di Brescia).

¹“al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure ne caso di stime in cui un periodo recente siano avvenute **insufficienti**, non rilevabili e/o **inattendibili** transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)...omissis, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (askingprice)”



Determinazione del valore di mercato

Il valore determinato, come indicato nell'ALLEGATO I – ANALISI ESTIMATIVA, è da considerarsi corrispondente al valore dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di Legge e liberi da qualsiasi vincolo.

Tale valore è stimato complessivamente in € 79.000,00 (diconsi Euro settantannove/00)

Decurtazioni al valore

Ai fini della determinazione del prezzo base d'asta, per le u.i. oggetto dell'e.i. n. 23/2019, non avendo rilevato particolari problematiche e/o difformità edilizie/catastali, non sarà necessario applicare decurtazioni al valore di mercato determinato.

Pertanto:

Valore di mercato (piena proprietà): € 79.000,00

Decurtazioni al vdm: € 0,00

Valore di mercato della quota pignorata (1/1): € 79.000,00

Determinazione del Valore Locativo

Nel caso in esame non è altro che il reddito lordo ordinario ottenuto semplicemente moltiplicando il valore di mercato rettificato per il saggio di capitalizzazione, questo determinato, in assenza di dati comparabili, mediante il sistema del cd mortgage and equity.

Si tenga conto del fatto che il valore ottenuto nell'allegata tabella di calcolo si riferisce ad un'unità abitative ed un'autorimessa.



A fronte di quanto suindicato, il valore locativo dei beni staggiti è stato quantificato in:

€/anno 4.200,00 per la piena proprietà, corrispondenti ad €/mese 350,00.

Si consideri infine che la proprietà risulta attualmente occupata da terzi (conduttore), che vi risiede in forza di un regolare contratto di locazione stipulato e sottoscritto in data anteriore a quella del pignoramento immobiliare.

Il canone annuo pattuito tra le parti ed indicato nel contratto in essere risulta pari ad € 3.600,00, lievemente inferiore a quello determinato dallo scrivente.

Questo “sfasamento” è verosimilmente legato alla trattativa che intercorre normalmente tra le parti interessate (locatore e conduttore).

Determinazione del Valore di Vendita Forzata

Il punto 2.13 della quinta edizione 2018 del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa indica il valore di vendita forzata come la somma di danaro ottenibile dalla vendita di un immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.

In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per le motivazioni suindicate, il VVF non è una base di valutazione.

Ad ogni buon conto, nel caso analizzato, il valore di mercato rettificato è stato decurtato di una percentuale che considera tre fattori:

- a) la tipologia (destinazione) dell'u.i.;
- b) la sua localizzazione;
- c) e soprattutto il suo grado di commerciabilità.



A fronte di quanto suindicato, il valore di vendita forzata dei beni staggiti è stato quantificato in:

€ 58.000,00 per la piena proprietà.

Assunzioni ed eventuali condizioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dai risultati dell'asta pubblica.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei seguenti dati tecnici:

- Documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- Documentazione tecnica reperita presso gli Uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, SUE comunale, ecc...).

Fasi dell'espletamento dell'incarico

- 26/03/2019: ricevuto ordinanza di nomina dell'Esperto per la stima;
- 09/04/2019: sottoscritto l'accettazione dell'incarico;
- 10/04/2019: inviato richiesta per rilascio copie degli atti al Notaio Santarpia ed all'Archivio Notarile di Brescia;
- 11/04/2019: ricevuto copia dell'atto dal Notaio Santarpia;
- 11/04/2019: inviato richiesta di accesso agli atti al Comune di Roccafranca;
- 11/04/2019: inviato richiesta di rilascio di dichiarazione all'Agenzia delle Entrate - UT di Chiari (BS);



- 12/04/2019: inviato prima raccomandata per comunicazione data del sopralluogo di rito al debitore esecutato;
- 18/04/2019: ricevuto copia dell'atto dall'Archivio Notarile di Brescia;
- 29/04/2019: ricevuto dichiarazione dall'Agenzia delle Entrate – UT di Chiari (BS) con allegata copia del contratto di locazione in essere;
- 06/05/2019: effettuato primo sopralluogo estero del fabbricato in cui è posta la proprietà staggita per assenza del debitore esecutato;
- 29/11/2018: richiesto copia delle planimetrie catastali mediante Sister;
- 06/05/2019: effettuato accesso agli atti presso il Comune di Roccafranca;
- 06/05/2019: inviato seconda raccomandata per comunicazione data del sopralluogo di rito al debitore esecutato;
- 20/05/2019: effettuato secondo sopralluogo estero del fabbricato in cui è posta la proprietà staggita per assenza del debitore esecutato;
- 22/05/2019: trasmesso all'Ill.mo Sig. Giudice la comunicazione di impossibilità di accesso;
- 31/05/2019: trasmesso all'Ill.mo Sig. Giudice la richiesta di proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- 31/05/2019: richiesto rilascio del certificato di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roccafranca (BS);
- 03/06/2019: richiesto rilascio del certificato di matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rudiano (BS);
- 04/06/2019: ricevuto comunicazione dell'Ill.mo Sig. Giudice in ordine alla sostituzione del custode;



- 04/06/2019: ricevuto comunicazione dell'Ill.mo Sig. Giudice in ordine all'accettazione della proroga dei termini per il deposito della relazione peritale;
- 04/06/2019: ricevuto richiesta documentazione da parte dell'IVG – So.C.Co.V. S.r.l. di Brescia;
- 04/06/2019: trasmesso documentazione richiesta all' dell'IVG – So.C.Co.V. S.r.l. di Brescia;
- 05/06/2019: ricevuto copia dell'estratto di matrimonio con annotazioni dal Comune di Rudiano (BS);
- 10/06/2019: ricevuto comunicazione di intervento da parte di Agenzia delle Entrate – Riscossione;
- 13/06/2019: ricevuto comunicazione per data e orario del sopralluogo da parte dell'IVG – So.C.Co.V. S.r.l. di Brescia;
- 18/06/2019: effettuato il sopralluogo di rito alla presenza dell'addetto dell'IVG – So.C.Co.V. S.r.l. di Brescia e del conduttore delle u.i. con accesso a tutti i locali;
- 24/06/2019: effettuato visure catastali storiche delle u.i. mediante Sister;
- 24/06/2019: effettuato ispezioni ipotecarie mediante Sister;
- Nel periodo compreso tra il 24/06/2019 e 28/09/2019 l'Esperto incaricato per la stima eseguiva accertamenti economici-estimativi riguardante il locale mercato immobiliare, alla ricerca di dati immobiliari comparabili;
- 01/07/2019: inviato al d.e. la copia completa della relazione di stima mediante raccomandata r/r;
- 01/07/2019: deposito del rapporto di valutazione e della notula mediante PCT.



Dichiarazione di rispondenza

Il Valutatore incaricato 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;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili residenziali ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiara altresì che:

- 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 sopra riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- ha ispezionato di persona la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Cologne (BS), 01/07/2019

L'Esperto incaricato per la stima:

Geometra BELLINI Luciano

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, al nome del Valutatore ed alle associazioni a cui è iscritto, senza il consenso scritto del Tecnico incaricato.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

Allegato I – Analisi estimativa:

- ❖ **tabella di calcolo del valore commerciale (confronto di mercato);**
- ❖ **tabella di calcolo del valore locativo;**
- ❖ **tabella di calcolo del valore di vendita forzata;**
- ❖ **riepilogo dei valori.**

Allegato II – Documentazione tecnica:

Elenco della documentazione tecnica:

- 1) Copia degli atti notarili di acquisto;
- 2) Documentazione catastale e visure ipotecarie;
- 3) Dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – UT di Chiari (BS);
- 4) Copia del contratto di locazione in essere;
- 5) Copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Roccafranca (BS);
- 6) Documentazione fotografica.

