

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 345 / 2024

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Intrum Italy S.p.A.

Sede in: Milano (MI)
Indirizzo: Bastioni di Porta Nuova n° 19
C.F. e P.IVA: 10311000961

Rappresentato dall'Avvocato:

Michele Bonetti

Studio in: Brescia (BS)
Indirizzo: via Vittorio Emanuele II n° 1
Tel: +39 030 3773585
Pec: michele.bonetti@brescia.pecavvocati.it

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIS

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

Rappresentato dagli Avvocati:

Angelo D'Andrea e Francesca Papolla

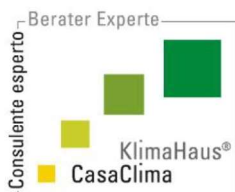
Studio in: Monza (MB)
Indirizzo: piazza Trento e Trieste n° 13
Tel: +39 039 6361848
Pec: angelo.dandrea@monza.pecavvocati.it

Esperto incaricato:

Geom. Manuel Antonini

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)
Via: Carpen n° 39
Telefono: +39-0365-32567
Fax: +39-0365-482214
E-mail: manuel@antoninibresciani.it
Pec: manuel.antonini@geopec.it
Albo: Geometri e Geometri Laureati
Provincia: Brescia
Numero: 4602

*Geom. Manuel Antonini
(Documento firmato digitalmente)*



Date

Nomina dell'esperto	14/10/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	24/10/2024
Data della consegna del rapporto di valutazione	02/01/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	11/02/2025

Identificazione dei lotti

LOTTO NUMERO	1
Identificativi catastali	NCT foglio 26 mappale 55 subalterno 5 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 419,62
Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	Lonato del Garda (BS), via Napoleone Tirale n° 11
Quota di proprietà	1/1 OMISSIS
Titolo di proprietà	Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 157641/4898 del 06/03/1996
Divisibilità dell'immobile	NO
Valore di mercato lordo	€ 165.000,00
Valore di mercato al netto delle detrazioni	€ 138.608,60

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Il bene di cui alla presente relazione ha un grado di commercialibilità limitato, condizionato negativamente dall'ubicazione del fabbricato in prossimità ad area industriale, reticolo idrico, ferrovia e impianto di depurazione, che oltre a condizionarne il comfort abitativo impediscono ogni sviluppo urbanistico.

Gravano sul bene costi di rimozione di alcune tettoie prive di titolo edilizio e delle conseguenti opere di messa in pristino.

Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 14-15
- Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedansi pagine 9-10
- Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato ☒ Si ☐ No se SI vedasi pagina 10
- Spese condominiali arretrate ☐ Si ☒ No se Si vedasi pagina
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ Si ☒ No se Si vedasi pagina
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ Si ☐ No se SI vedansi pagine 11-12

Note

Risposte al quesito

QUESITO

A)

Verifica della completezza dei 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

Il soggetto esecutato è divenuto proprietario dell'intero del bene pignorato in forza di:

- **Atto di compravendita Notaio Alberto Rotondo nn° 157641/4898 del 06/03/1996**

Copia dell'atto è stata reperita e viene allegata al numero 1.

Si segnala che nell'atto è errato il riferimento della planimetria che identifica l'immobile compravenduto, che non è l'allegato "C" bensì l'allegato "B".

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

Al numero 2 si allegano i certificati anagrafici reperiti presso il Comune di Lonato del Garda il giorno 24/12/2024:

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si rileva che il soggetto esecutato ha sposato in data 24/05/2007 la Sig.ra OMISSIS, optando per il regime della separazione dei beni.

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 alleggi 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 segue:

Comune di Lonato del Garda (BS)

NCT foglio 26 mappale 55 subalterno 5
Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 419,62

Confini:

Nord-Ovest: affaccio su corte comune, quindi via Napoleone Tirale
Nord-Est: affaccio su corte comune, quindi Roggia Lonata e mappale 58
Sud-Est: affaccio su corte comune, quindi mappale 57
Sud-Ovest: affaccio su corte comune, quindi mappale 57

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

Beni comuni:

Il bene staggito è ubicato al piano primo di un fabbricato nel quale è presente, a piano terra, altra abitazione di altra proprietà.

Nel titolo di proprietà, che riguardava anche la compravendita della citata altra abitazione, si legge:

“Nelle vendite sono inoltre compresi, a giusta metà:

- i diritti alle parti comuni dell’edificio*
- il piccolo reliquato di terreno ad orto individuato al N.C.T.R. al foglio 26 con il mappale 58, diviso dal fabbricato dalla Roggia Lonata.”*

Per quanto riguarda “i diritti alle parti comuni”, oltre a quanto previsto dall’art. 1117 CC, va segnalato che dalla documentazione catastale è comune l’area scoperta che circonda il fabbricato nel quale è inserito il bene staggito.

Il “reliquato” di cui al foglio 26 mappale 58 è attualmente catastalmente intestato a Feralpi Siderurgica S.p.A., CF 02530630983.

Descrizione

L’accesso al bene veniva fissato dal Custode Giudiziario in data 18/11/2024 alle ore 17.30.

In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziario, del soggetto esecutato e della Sig.ra OMISSIS, il sottoscritto provvedeva a rilevare la consistenza e le caratteristiche dell’unità immobiliare.

Veniva concordato un secondo accesso, avvenuto il successivo 23/11/2024, per rilevare caratteristiche e consistenze delle parti comuni.

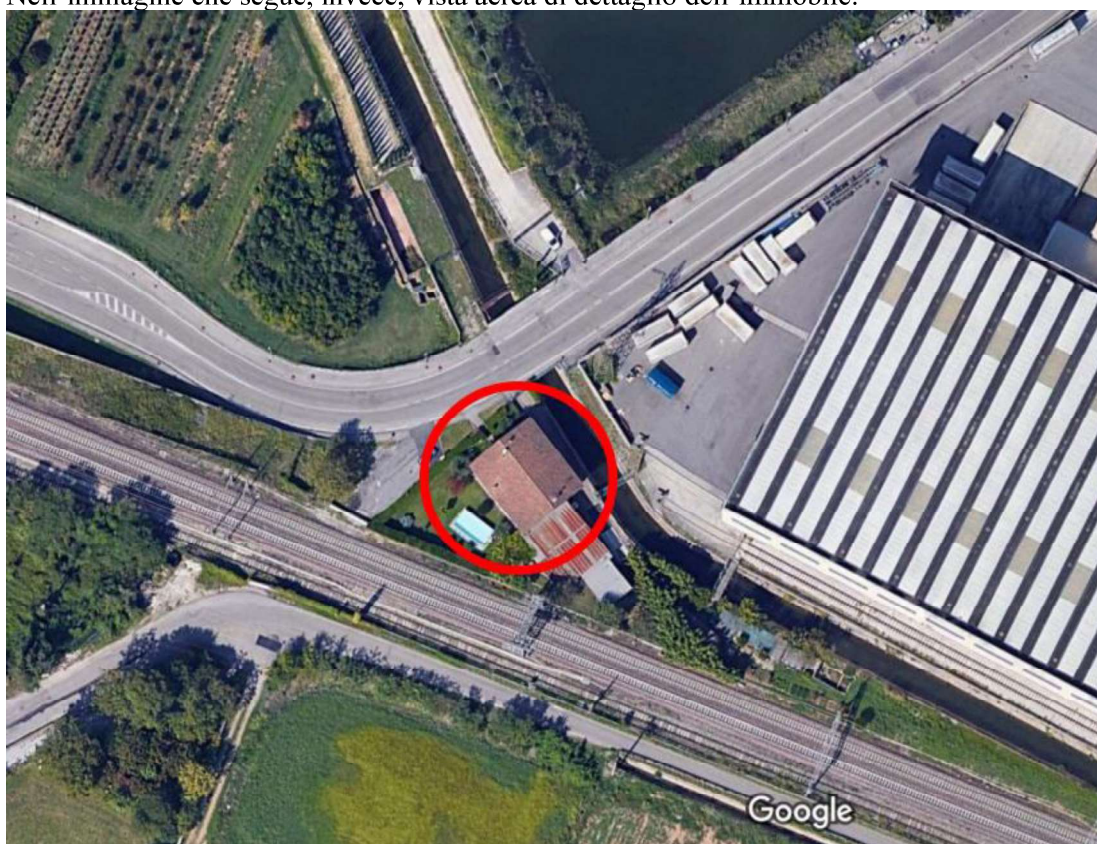
Trattasi di abitazione posta al piano primo di fabbricato ubicato al civico 11 della via Napoleone Tirale del Comune di Lonato del Garda (BS).

Nell’immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del fabbricato nel territorio del Comune di Lonato del Garda (BS).



(fonte www.googlemaps.it)

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



(fonte www.googlemaps.it)

Deve osservarsi che il fabbricato è in zona prossima ad aree industriali, ad impianto di depurazione, alla ferrovia linea “Milano-Venezia” ed alla roggia Lonata, inserita nel reticolo idrico locale; elementi che ne condizionano la vivibilità e lo sviluppo urbanistico.



L’abitazione ha accesso indipendente a piano terra, da vano scala esclusivo.

Disposta a piano primo, è stata edificata negli anni 1963-1964 e, successivamente, ristrutturata in forza di titolo edilizio dell’anno 2003.

Attualmente si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

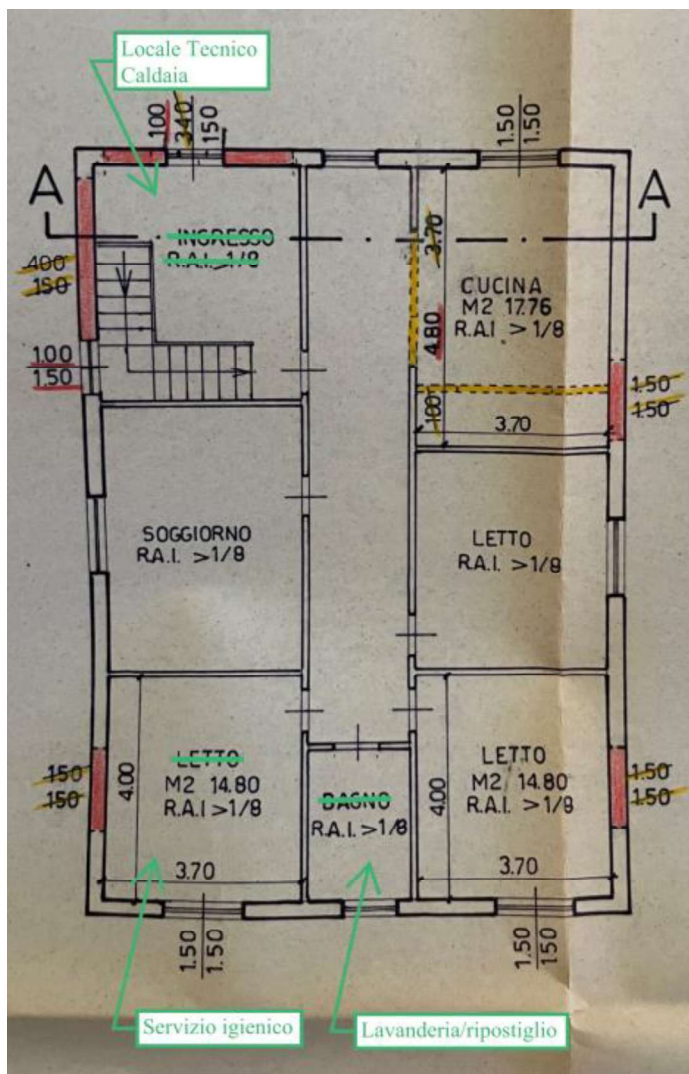
Si compone di:

- cucina
- soggiorno
- due camere da letto
- un servizio igienico
- una lavanderia/ripostiglio
- disimpegno
- locale tecnico/caldaia
- atrio di ingresso a piano terra e vano scala

I locali hanno altezza netta di circa mt 2,90.

Nell’immagine che segue si riporta il distributivo rilevato, su base elaborato grafico di cui all’ultimo titolo edilizio, con indicato in colore verde l’effettiva destinazione dei locali.

Si segnala che le poche quote metriche dell’elaborato di base non sono corrette, a differenza di quelle di cui ad un titolo edilizio precedente – si ritiene essere errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere, qualificabile come tolleranza esecutiva ai sensi dell’art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001.



Gli ambienti hanno dotazioni e finiture civili di medio livello:

- riscaldamento con generatore a gas e termosifoni
- serramenti esterni in PVC con vetro camera nella zona giorno e nel locale caldaia, in legno con vetro camera nella zona notte
- oscuranti esterni a persiana avvolgibile
- porte interne in legno tamburato modanate
- pavimentazioni in gres porcellanato
- sanitari in ceramica color bianco nel servizio igienico
- pareti intonacate e tinteggiate
- impianto citofonico non video
- impianto di raffrescamento con split nella zona giorno e nella zona notte (riferito non funzionante)

L'abitazione fruisce della corte esterna, comune con altra unità residenziale posta al piano terreno del fabbricato.

Circonda sui 4 lati il fabbricato, ha accessi pedonale e carraio da via N. Tirale ed è cintata con muretto e cancellata metallica verso via Tirale, con muretto e rete metallica plastificata sugli altri fronti.

Tenuta a giardino, è parzialmente pavimentata e parzialmente occupata da tettoie metalliche ad uso ripostiglio e rimessa delle quali non è stata reperita autorizzazione edilizia.

SUPERFICI COMMERCIALI NETTE

- locali d'abitazione	mq	120,00
- ingresso, scala e locale tecnico	mq	16,00
- corte comune (quota parte ½)	mq	400,00

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- locali d'abitazione	mq	142,00 x 1,00 =	mq	142,00
- ingresso, scala e locale tecnico	mq	23,00 x 0,50 =	mq	11,50
- corte comune (quota parte ½)	mq	400,00 x 0,05 =	<u>mq</u>	<u>20,00</u>
			mq	173,50

Sulla corte, in aderenza al fianco sud-est del fabbricato, sono presenti tettoie con struttura metallica e pavimentazione principalmente in battuto di cemento, utilizzate come rimessa e depositi. Occupano una superficie di circa mq 180,00 e non risultano autorizzate.

Si allegano al n° 4 scatti fotografici rappresentativi del bene oggetto della presente.

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

Il bene pignorato è unità immobiliare urbana.

QUESITO

Identificazione pregressa dei beni

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

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.

IMMOBILI:

Comune di LONATO DEL GARDA ex LONATO

Unità immobiliare ad oggi censita nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Sezione NCT Foglio 26 Mappale 55 sub.5 cat.A/2

Per modifica identificativo var. 07/11/2001 da LON/16 MAPPALE 8472 SUB.5

PROPRIETÀ':

quota 1/1 OMISSIS

PROVENIENZA

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Rotondo Alberto il 06 marzo 1996, Repertorio 157641, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 1996 ai NN.8543/5482 di formalità dalla società OMISSIS

QUADRO SINOTTICO:

anteriamente al ventennio in ditta a:

QUOTA 1/1 OMISSIS

In forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Rotondo Alberto il 06 marzo 1996, Repertorio 157641, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BRESCIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 1996 ai NN.8543/5482

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 sono corretti e coerenti con le risultanze dei registri immobiliari.

La planimetria catastale non rappresenta fedelmente l'unità immobiliare; si indicano a seguire le correzioni da apportare (in colore rosso le opere aggiunte, in colore giallo le opere rimosse):



L'aggiornamento catastale comporta la redazione di pratica DOCFA ai seguenti costi:

- | | |
|---|----------|
| - Onorario professionale al lordo di cassa e IVA di Legge | € 500,00 |
| - Diritti fissi catastali | € 50,00 |
| | € 550,00 |

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

Come da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza allegato al n° 2, nell'unità immobiliare risiedono il soggetto esecutato ed il figlio maggiorenne.

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

Il bene oggetto di procedura non è interessato da contratti d'affitto in corso di validità.

Si allegano al n° 5 la richiesta avanzata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate e la relativa risposta ricevuta.

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'adequata 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 sono posizionati i beni da stimare.

Si sono consultati operatori di mercato immobiliare e banche dati pubbliche.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima, delle sue caratteristiche e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a stabilire quanto segue:

Corrispondente ad un tasso di capitalizzazione del 5,09% 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 ipo - catastale 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 c.p.c. 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**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 13 giugno 2007 ai NN.33650/8490** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Ronchi Antonio il 07 giugno 2007, Repertorio 50080/18812, a favore della banca INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158 e contro il signor OMISSIS (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 375.000,00 (capitale di Euro 250.000,00), durata anni 20. Debitore non datore di ipoteca risulta indicata la signora OMISSIS;
- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 9 settembre 2024 ai NN. 39727/27922,** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Brescia il 05 agosto 2024, Repertorio 7135, in favore di YODA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) - C.F.05111630264 e contro il signor OMISSIS

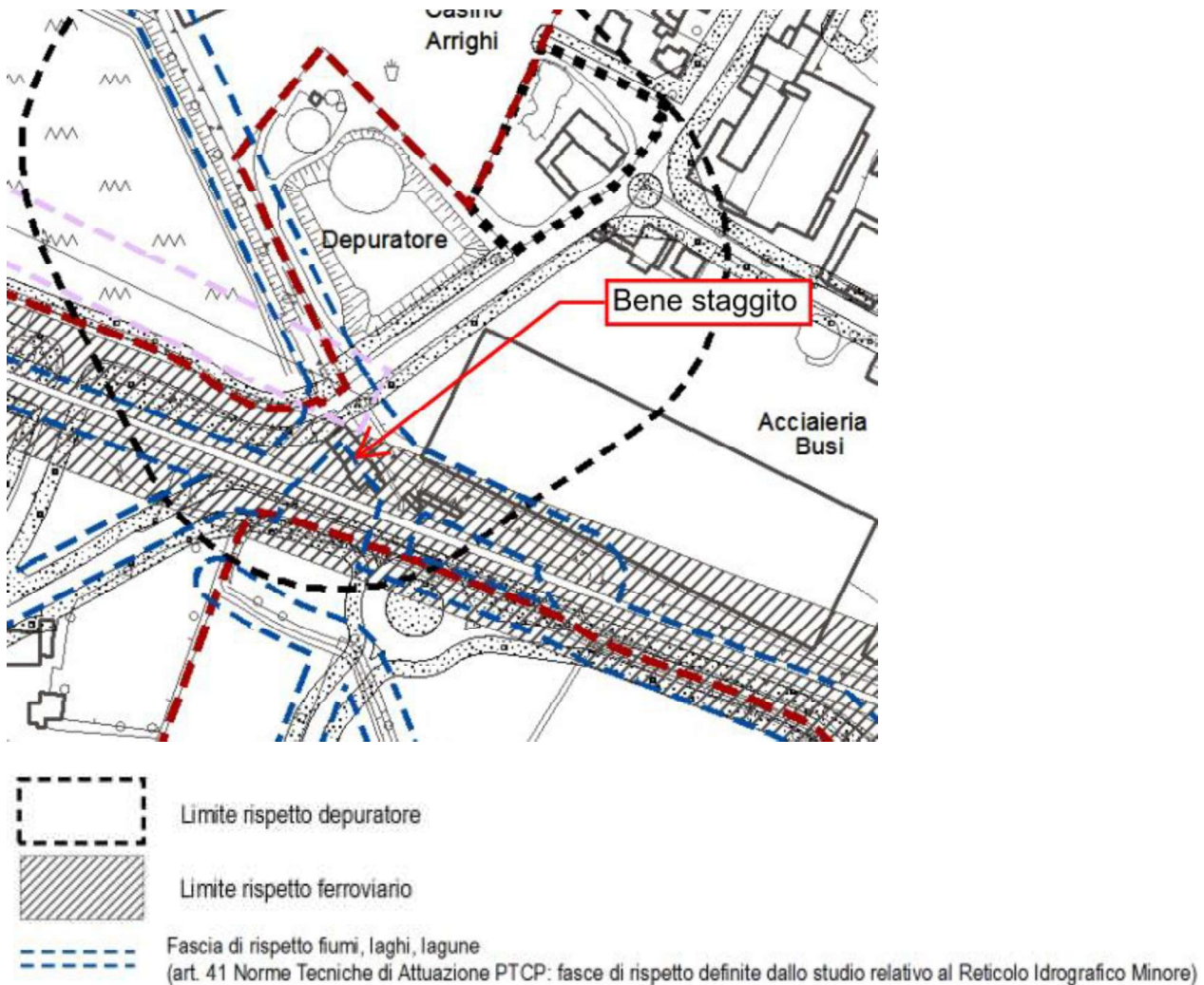
Si allegano al n° 6 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

✓ Pesi che graveranno sull'aggiudicatario

L'analisi dello Strumento urbanistico locale vigente ha permesso di rilevare che i beni sono soggetti a:

- Fascia di rispetto linea ferroviaria

- Fascia di rispetto impianto di depurazione
- Fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore



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 e.t.c.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

QUESITO

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.

RISPOSTA

I beni pignorati non sono parte di un condominio.

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 fabbricato nel quale è inserita l'unità immobiliare di cui alla presente e, nello specifico, quest'ultima, sono interessati dai seguenti titoli edilizi, reperiti presso il Comune di Lonato del Garda (BS):

1. Licenza di costruzione PE 209 del 06/07/1963 per prima edificazione
Nella pratica edilizia si rilevano:
 - Dichiarazione di fine lavori in data 20/08/1964
 - Certificato di abitabilità n° 220 del 04/01/1965
2. Concessione edilizia in sanatoria 106/A-B protocollo 1120/86 del 18/06/1992
3. Denuncia di inizio attività protocollo 7598 del 02/05/2002 per manutenzione straordinaria della copertura
4. Denuncia di inizio attività protocollo 16874 del 23/09/2003 per modifiche di prospetto e opere interne

Si allegano al n° 7 estratti dei titoli edilizi sopra elencati.

Come si relaziona nel paragrafo che segue, l'unità immobiliare presenta limitate difformità, che possono essere sanate, mentre sull'area comune sono presenti tettoie metalliche non autorizzate e non sanabili.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Lonato del Garda inserisce il fabbricato in zona "P3 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere"

La destinazione d'uso residenziale è compatibile:

- con le norme di Piano in quanto preesistente
- con i titoli edilizi
- con la categoria catastale (A/2)

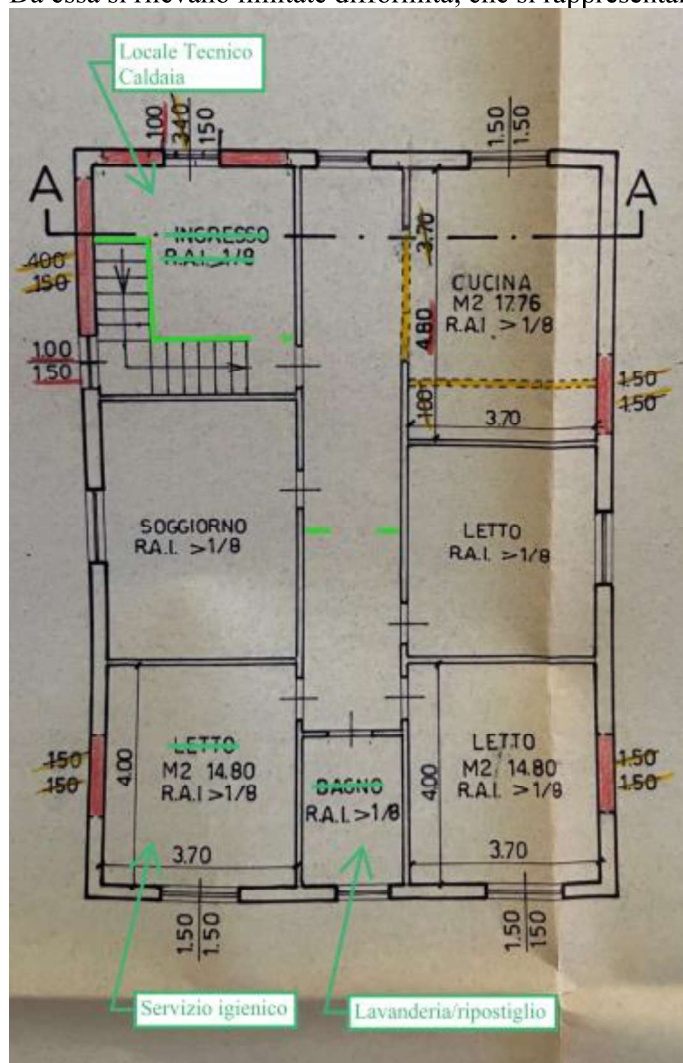
QUESITO

- 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

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.

- 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 G.E. prima di procedere
oltre nelle indagini;*

L'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'unità immobiliare è la DIA prot. 16874 del 23/09/2003. Da essa si rilevano limitate difformità, che si rappresentano in colore verde nell'immagine a seguire:



Le difformità, verosimilmente compiute in occasione dell'intervento di cui al titolo edilizio sopra citato, possono essere sanate con una pratica ex art. 6-bis comma 5 del Decreto di Presidente della Repubblica 380/2001 a fronte dei seguenti costi:

• Onorario tecnico, compresa cassa professionale e IVA di Legge:	€ 1.500,00
• Sanzione	€ 1.000,00
• Diritti di segreteria	€ 100,00
	€ 2.600,00

Le quote metriche indicate nell'elaborato grafico della citata DIA non sono corrette; risultano, invece, coerenti con l'esistente le quote metriche indicate negli elaborati grafici facenti parti della pratica edilizia di cui alla Concessione edilizia in sanatoria 106/A-B del 18/06/1992.

Si ritiene che l'incongruenza possa essere giustificata come "errore materiale di rappresentazione" ed in quanto tale attestata come tolleranza esecutiva ex art. 34-bis DPR 380/2001.

Sull'area esterna comune del fabbricato sono presenti tettoie metalliche individuate nell'immagine che segue e di cui agli scatti fotografici allegati al n° 4.



Le tettoie non sono sanabili e devono essere rimosse, con conseguente messa in pristino delle superfici. Allegato al n° 8 è il computo metrico estimativo redatto dal sottoscritto con l'ausilio del "Prezziario opere edili della Provincia di Brescia" vigente; importo complessivo di € 13.482,80 (oltre IVA 22%), del quale si assegna all'unità oggetto della presente la quota di ½ pari ad € 6.741,40 (oltre IVA 22%).

È applicabile l'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

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 dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

RISPOSTA

Il bene staggito è unità immobiliare urbana.

QUESITO

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

RISPOSTA

Si rimanda alle risposte al punto E-1) per la data di fine lavori relativa all'intervento edilizio di prima edificazione.

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

L'unità immobiliare di cui alla procedura è inserita in un lotto unico.

LOTTO 1

Identificativi catastali

NCT foglio 26 mappale 55 subalterno 5

Descrizione sintetica

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 419,62

Ubicazione

Abitazione

Lonato del Garda (BS), via Napoleone Tirale n° 11

L'unità è stata pignorata 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

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'adequata 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: anteriore al 01/09/1967
interventi di manutenzione negli anni 2002-2003
Destinazione d'uso: abitazione con corte comune ad altra unità
Ubicazione: Lonato del Garda (BS), via N. Tirale n° 11
Identificativi catastali: NCT foglio 26 mappale 55 subalterno 5
Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 6,5 vani - Rendita € 419,62
Stato di conservazione: sufficiente
Superficie commerciale lorda esterna: mq 173,50

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 800,00 ed un massimo di €/mq 1.200,00.

Valore minimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 800,00 = € 138.800,00
Valore massimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 1.200,00 = € 208.200,00

Indagini indirette

Si sono consultati:

- OMI – Agenzia delle Entrate

Destinazione d'uso residenziale – zona esterna al capoluogo e frazioni

Ai valori d'archivio si applica una riduzione del 40% per la posizione penalizzata del fabbricato e per il suo stato di conservazione

<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 civili	Normale	Lorda	840,00	1.080,00

Valore minimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 840,00 = € 145.740,00
Valore massimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 1.080,00 = € 187.380,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso residenziale – zona esterna al capoluogo e frazioni

Ai valori d'archivio si applica una riduzione del 40% per la posizione penalizzata del fabbricato e per il suo stato di conservazione

<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	Fascia media	Lorda	792,60	1.045,20

Valore minimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 792,60 = € 137.516,10
Valore massimo di mercato: mq 173,50 x €/mq 1.045,20 = € 181.342,20

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>
€ 138.800,00	€ 208.200,00	€ 173.500,00
€ 145.740,00	€ 187.380,00	€ 166.560,00
€ 137.516,10	€ 181.342,20	€ 159.429,15
Valore medio		€ 166.496,38
Deviazione standard		€ 7.035,64

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>
€ 159.460,74	€ 166.496,38	€ 173.532,02

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, del grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

VALORE DI MERCATO LORDO € 165.000,00

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 951,01.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

€ 165.000,00 x 10% € 16.500,00

Decurtazioni per peculiarità

- Aggiornamento catastale

Come riportato a pagina 10, l'aggiornamento catastale avrà un costo lordo stimato in

€ 550,00

- Ripristini

Come riportato a pagina 15, la demolizione e lo smaltimento delle tettoie metalliche ed il ripristino delle superfici scoperte avranno un costo lordo stimato in

€ 6.741,40

- Sanatoria difformità

Come riportato a pagina 15, la pratica edilizia per la sanatoria delle limitate difformità interne avrà un costo lordo stimato in

€ 2.600,00

Rimane il seguente più probabile

EFFETTIVO VALORE DI MERCATO

€ 138.608,60

Il sottoscritto Geom. Manuel Antonini, 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. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 02 gennaio 2025

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geom. Manuel Antonini

Iscritto all'Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n° 4.602

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.
- ☒ È 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. Manuel Antonini
(documento firmato digitalmente)

Villanuova sul Clisi, 02 gennaio 2025

Allegati

1. Titolo di proprietà

- Atto Notaio Alberto Rotondo nn° 157641/4898 del 06/03/1996

2. Certificati anagrafici

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Contestuale di residenza, stato civile e stato di famiglia

3. Documentazione catastale

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

4. Rilievo fotografico

5. Contratti d'affitto

- Informazioni assunte dall'Agenzia delle Entrate

6. Note ispezioni ipotecarie

7. Estratti dei provvedimenti edilizi

- Licenza di costruzione PE 209 del 06/07/1963
- Concessione edilizia in sanatoria 106/A-B protocollo 1120/86 del 18/06/1992
- Denuncia di inizio attività protocollo 7598 del 02/05/2002
- Denuncia di inizio attività protocollo 16874 del 23/09/2003

8. Computo metrico estimativo delle opere di rimozione e ripristino