

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

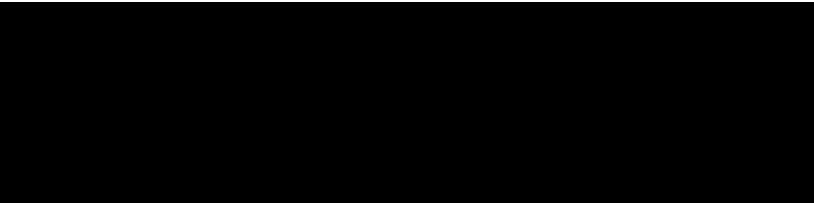
Esecuzione Immobiliare n. 873/2017

Giudice Delegato

Dott. Raffaele Del Porto

-----  
Parte procedente

OMISSIS



-----  
Esecutato

OMISSIS

-----  
Esperto incaricato

arch. Eugenio Acchiappati

-----  
nomina dell'esperto 26.01.2018  
conferimento d'incarico di stima e giuramento 28.02.2018  
data di deposito della relazione di stima 15.05.2018  
udienza per la determinazione della modalità di vendita 15.06.2018  
proroga del deposito della relazione di stima 10.09.2018  
rinvio dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 03.10.2018

### RELAZIONE DI STIMA

DEL DIRITTO DI NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE

DI FLERO (BS) VIA ALCIDE DE GASPERI n. 136 b

premesse e quesito	pag. 2
svolgimento delle operazioni peritali	pag. 4
quesito – A –	pag. 6
quesito – B –	pag. 9
quesito – C –	pag. 26
quesito – D –	pag. 27
quesito – E –	pag. 33
quesito – F –	pag. 40
<b>quesito – G – VALORI E COSTI</b>	pag. 43
conclusioni - elenco allegati	pag. 50

### **premesse e quesito**

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Raffaele Del Porto con Ordinanza *di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati* del 26.01.2018, notificata tramite pec di Cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012, nominava il sottoscritto quale esperto estimatore nell'ambito della presente procedura esecutiva, fissando per il conferimento dell'incarico il giorno 28.02.2018 alle ore 9,00, senza la presenza delle parti, presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia – Sezione Esecuzioni; nel giorno e ora indicati il sottoscritto si presentava innanzi al funzionario giudiziario Iorlano Antonio, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito *“giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi”*.

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

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

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

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

**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.**

**173 - bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.**

Il G.E. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc.;

il termine per il deposito della relazione scade in data 15.05.2018, essendo stata fissata

l'udienza di comparizione e determinazione delle modalità di vendita per il giorno 15.06.2018. Al punto 6 del capitolo seguente si riferisce delle proroghe dei termini.

### **svolgimento delle operazioni peritali**

Il sottoscritto perito, in esecuzione dell'incarico, procedeva alle seguenti operazioni:

**1.** estrazione in copia dei documenti in atti della procedura contenuti nel fascicolo telematico on line presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;

**2.** ricerca e acquisizione dei documenti catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia; visure per soggetto e storica per immobile, elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni, estratto mappa, planimetrie; documenti ipotecari presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare di Brescia, formalità, trascrizioni, iscrizioni e annotamenti;

**3.** acquisizione in copia del titolo di provenienza presso lo studio del Notaio Aldo Garioni, atto di *donazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto generale vitalizio a favore del donante di appartamento al piano terra e primo con cortile esclusivo, oltre a cantina e lavanderia al piano interrato, autorimessa al piano interrato e vano deposito al piano interrato*, beni siti in Comune di Flero; nel ventennio, ricerche presso gli studi dei Notai roganti e presso l'Archivio Notarile di Stato di Brescia.

Altri titoli di interesse si sono ispezionati presso gli uffici del Servizio della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Brescia.

**4.** A seguito di formale istanza di richiesta di accesso agli atti all'ufficio Tecnico del comune di Flero mediante PEC in data 27.03.2018, il giorno 16.04.2018 accedeva agli uffici per esame delle pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima, con estrazione di copie dei titoli edilizi e degli elaborati grafici di quanto necessario;

**5.** in data 05.07.2018 effettuava, previo accordo telefonico e a seguito di

comunicazioni con il legale, il sopralluogo all'immobile alla presenza del **OMISSIS**, soggetto esecutato.

**6. Sostituzione Custode e proroghe.** Si aggiunge che la richiesta di accesso agli immobili, inviata al **OMISSIS** con la raccomandata a.r. 18 aprile 2018, era rimasta senza riscontro.

Di ciò il sottoscritto Perito aveva informato il G.E. con relazione trasmessa telematicamente il 19 aprile 2018, accettazione e consegna deposito in pari data con PEC del Tribunale, dandone conto anche al legale della parte procedente.

Il G.O.T. Dott.ssa Zaccara disponeva quindi la sostituzione del Custode, nominando all'uopo l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO. V. S.r.l. con sede in Brescia, al quale, dietro espressa richiesta, il sottoscritto trasmetteva la documentazione già in proprio possesso in data 16 maggio 2018.

In conseguenza di questo e prevedendo lo scadere dei termini per il deposito della relazione scritta, il sottoscritto depositava telematicamente una prima istanza di proroga il 17 maggio richiedendo termine, accordatogli dal G.E., fino al 30 giugno; una seconda istanza di proroga, con termine fino al 10 settembre, era stata depositata telematicamente il 2 luglio e concessa dal G.E. il giorno successivo.

Tra l'altro nell'udienza del 15 giugno u.s. lo stesso G.E., dietro richiesta del legale della parte procedente alla quale si era associato anche quello della parte esecutata, aveva disposto il rinvio dell'udienza per la fissazione delle modalità di vendita, alla data del 3 ottobre 2018, dandone comunicazione al sottoscritto con PEC del 18 giugno u.s.

-----

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

Il **OMISSIS**, sulla scorta della documentazione in atti della procedura esecutiva e di quella direttamente acquisita nel corso delle operazioni peritali, risulta essere proprietario dei seguenti diritti oggetto di pignoramento:

- la quota di 1/1 della nuda proprietà quale bene personale di un appartamento con accessori e di due autorimesse in Comune di Flero, in Via Alcide De Gasperi n. 136 B, comprendente i locali come sopra sommariamente elencati e come meglio si descriverà nel seguito.

Lo stesso soggetto risulta essere proprietario anche di altri diritti immobiliari non oggetto di pignoramento, costituiti dalla quota di 1/2 in regime di comunione dei beni e del diritto di abitazione per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni di un appartamento con accessori e di due autorimesse sempre in Flero nel medesimo complesso residenziale di Via Alcide De Gasperi in Flero, la cui restante quota di 1/2 è intestata alla parte procedente nella presente procedura **OMISSIS**.

**- A -**

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

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

La completezza della documentazione è verificata dal deposito, in atti della procedura, dei seguenti documenti:

certificato ipotecario speciale prot. BS267858 del 07.09.2017 richiesto da **OMISSIS** sui soggetti **OMISSIS** e **OMISSIS**, attestante nel periodo dal 26.03.1997 al 07.09.2017 le *Trascrizioni a favore e contro e, per le iscrizioni contro Ricerca con esclusione delle ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata* sugli

immobili in Flero in Catasto Fabbricati foglio 5 particella 1753 sub 16 – sub 17 – sub 6 e Foglio 3 particella 209 sub 16 – sub 17 – sub 6; al certificato sono allegato le seguenti formalità:

- Nota di Trascrizione 11276/7760 del 09.04.1997 compravendita
- Nota di Trascrizione 18332/11374 del 26.04.2002 donazione accettata
- Nota di Trascrizione 31821/18537 del 01.06.2007 Ordinanza di Sequestro Conservativo
- Nota di Trascrizione 10807/6435 del 15.03.2011

Opposizione a donazioni immobiliari ai sensi art. 563 ultimo comma c.c.

- Nota di Trascrizione 35014/21201 del 01.08.2017 Verbale di pignoramento immobili

Certificato storico per immobile prot. BS0192460 del 12.09.2017 richiesto da

**OMISSIS**

su NCT foglio 3 particella 209 sub 6

Certificato storico per immobile prot. BS0192464 del 12.09.2017 richiesto da

**OMISSIS**

su NCT foglio 3 particella 209 sub 16

Certificato storico per immobile prot. BS0192466 del 12.09.2017 richiesto da

**OMISSIS**

su NCT foglio 3 particella 209 sub 17

Estratto di mappa Comune di Flero foglio 3 particella 209 prot. BS0193266/2017 del 13-set-2017 richiesto da **OMISSIS**

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

È stato acquisito presso lo studio del Notaio Aldo Garioni l'atto di donazione della nuda proprietà Rep. 28585 Racc. 10660 del 18 aprile 2002, registrato a Brescia il 30 aprile 2002 al n. 1545 Serie 1V e ivi Trascritto il 26 aprile 2002 ai n.i. 18332/11374; si allega copia del titolo la cui Nota di Trascrizione è già depositata in fascicolo.

Si è acquisito, sempre presso lo studio del Notaio Aldo Garioni, anche l'atto di compravendita Rep. 12185 Racc. 3266 del 27 marzo 1997 registrato a Brescia il 9 aprile 1997 al n. 1658 Serie S1 e ivi Trascritto nella stessa data ai n.i. 11276/7760; si allega copia del titolo la cui Nota di Trascrizione è già depositata in fascicolo.

**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; ...***

Nel fascicolo della procedura esecutiva è depositato l'Atto di Matrimonio parte I n. 125 del 25.01.1985 trascritto nei Registri di Stato Civile del Comune di Lumezzane. Nelle annotazioni è riportato il provvedimento del Tribunale di Brescia del 30.04.2008 n. 1449/08 di pronunciata Separazione Giudiziale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto – Brescia 22.09.2009; la Nota di deposito del documento, a firma del legale della parte procedente, porta la data del 15 gennaio u.s.

**- 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.***

L'immobile oggetto di pignoramento, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo e delle indagini svolte con ricerca e acquisizione dei documenti ipocatastali nonché dell'accesso ai luoghi, risulta dalla seguente

**individuazione catastale**

**Comune di FLERO – Codice D634 – Provincia di Brescia**

**Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 3**

- **particella 209 sub 6** - cat. **A/2** – classe **6** – consistenza **7 vani** - superficie catastale mq. **162** - totale escluse aree scoperte mq. **141** - rendita €. **506,13**  
– via **Alcide de Gasperi piano S1-T-1** trattasi di appartamento
- **particella 209 sub 16** - cat. **C/6** – classe **4** – consistenza **23 mq.** - superficie catastale **23 mq.** - rendita €. **55,83** – via **Alcide de Gasperi piano S1**  
trattasi di autorimessa
- **particella 209 sub 17** - cat. **C/6** – classe **4** – consistenza **18 mq.** - superficie catastale **18 mq.** - rendita €. **43,69** – via **Alcide de Gasperi piano S1**  
trattasi di autorimessa

per le tre unità immobiliari i dati censuari sono desunti dalla Variazione del

09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; al 16.06.2005 le stesse erano state oggetto di *Variazione per modifica identificativo e allineamento mappe* prot. BS0194549 e n. 62963.2/2005 per il sub 6, 62973.12/2005 per il sub 16 e 62974.13/2005 per il sub 17; gli identificativi mappalici ante variazione erano, per gli stessi immobili, foglio 5 particella 1753 sub 6, sub 16 e sub 17 con invariati i restanti dati censuari.

Intestazione:

**OMISSIS** - nuda proprietà per 1/1 bene personale - soggetto esecutato

**OMISSIS** - usufrutto per 1000/1000.

**Le planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui si relaziona sono state depositate in sede di *Variazione del 30.08.1996 con il n. 14412.1/1996 - Classamento Piano Straordinario 98/99 in atti dal 19.10.1999*; le planimetrie corrispondono e sono conformi allo stato dei luoghi e sono state acquisite dal sottoscritto Perito con istanza n. 112930895 del 07.03.2018 all'Agenzia delle Entrate; si rimanda anche più oltre riguardo alla conformità catastale.**

L'elaborato planimetrico di subalternazione con l'elenco dei subalterni assegnati, elenco ancora con il vecchio identificativo mappalico e ad oggi non aggiornato, è stato depositato il 30.08.1996 con il protocollo n. 14412.1/1996 contestualmente alle planimetrie del complesso residenziale comprendente le unità oggetto di relazione.

Le unità immobiliari costituenti il complesso residenziale di Via Alcide De Gasperi erano state costituite con la citata *Variazione del 30.08.1996*, data di deposito delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico di subalternazione, e derivavano dalla soppressione degli identificativi sub 3 e sub 4 del mappale 1753 del foglio 5 Catasto Fabbricati, dai quali si erano originati i sub dal 5 al 26; la *Variazione del*

24.02.1997, in atti in pari data, per *ampliamento demolizione parziale frazionamento e fusione n. E00623.1/1997*, con la citata soppressione/variazione dei sub 3 e 4 e costituzione di quelli dal sub dal 5 al 26, è stata introdotta negli archivi catastali solo successivamente alla costituzione delle nuove u.i.u. del 1996 di cui s'è detto.

I sub 3 e 4 del mappale 1753 derivavano da Variazione per ampliamento - demolizione parziale del 24.03.1987 in atti dal 20.09.1989, n. 9745B/1987.

L'unica parte comune dell'intero complesso individuato è costituita dal corsello carraio, sub 27 al servizio delle autorimesse private.

Nel **Catasto dei Terreni del Comune di Flero al foglio 3**, il complesso residenziale del quale sono parte le u.i.u. oggetto di relazione, è così distinto:

- **Particella 209 ENTE URBANO di Ha. 00.39.98** ex Tipo Mappale del 24.03.1987 prot. BS0218169 in atti dal 29.06.2004 n. 2473.1/1987; Area di enti urbani e promiscui dal 29.06.2004; il lotto in mappa con l'identificativo 209 del foglio 3 è riportato anche sull'elaborato planimetrico di subalternazione e un estratto mappa è già in atti del fascicolo.

Prima del T.M. richiamato la particella 209 del foglio 3 era stata oggetto della Variazione d'ufficio del 04.01.1981 n. 181 in atti dal 31.08.1981; all'Impianto Meccanografico del 01.09.1977 era censita come *Fu d'accert* dai ha. 00.19.90.

### **coerenze**

da Nord in senso orario:

per l'appartamento con corte esclusiva, mappale 209 sub 6, altro appartamento

con accessori distinto dal mappale 209 sub 5, corsello comune, altro appartamento con accessori distinto dal mappale 209 sub 7, Via Alcide de Gasperi per l'autorimessa, mappale 209 sub 16, cantina dell'appartamento della medesima proprietà, corsello comune, altra autorimessa della medesima proprietà mappale 209 sub 17, ancora cantina dell'appartamento della medesima proprietà per l'autorimessa, mappale 209 sub 17, in parte cantina dell'appartamento e in parte autorimessa della medesima proprietà mappale 209 sub 16, corsello comune, altra autorimessa distinta dal mappale 209 sub 18, contro terra.

#### **sintetica descrizione dei beni**

il complesso edilizio del quale sono parte le unità immobiliari oggetto di relazione è posto in un quartiere residenziale sorto all'estremità Nord del territorio comunale di Flero; comodamente raggiungibile dalla Via XXV Aprile, strada comunale in prosecuzione della Via Flero provenendo da Brescia, con una deviazione verso sinistra sulla Via 2 Giugno e quindi ancora a sinistra sulla Via Alcide De Gasperi, sulla quale si attesta il complesso edilizio. La zona è caratterizzata da un'edilizia residenziale con fabbricati, unifamiliari o condominiali, di piccole o medie dimensioni e normalmente a due piani fuori terra, con giardini e ampi spazi verdi; comoda viabilità con marciapiedi e possibilità di parcheggio su strada; da quanto si è potuto accertare in sede di più sopralluoghi, compreso quello di ispezione all'immobile, la zona è molto tranquilla e esente da attività produttive di disturbo; nei pressi sono insediati alcuni esercizi pubblici di quartiere, bar e supermercato. Il complesso è costituito da due distinti e separati corpi di fabbrica; quello a Nord comprendente 5 abitazioni di tipo duplex in schiera e quello a Sud 4 abitazioni, tutte con accessori e giardini pertinenziali esclusivi.

Sulla Tavola grafica n. 4, protocollata dal Comune di Flero il 29 agosto 1994, della pratica edilizia relativa all'intero complesso residenziale, di cui nel seguito si approfondirà, l'abitazione con accessori di cui si relaziona è individuata con il n. 2.

Costruttivamente l'edificio Nord, del quale sono parte le unità immobiliari di interesse, è realizzato con fondazioni continue a nastro e plinti isolati, murature di elevazione del piano interrato e pilastri in calcestruzzo armato; i due piani fuori terra con murature di elevazione, tamponamento e divisorie fra alloggi, portanti in laterizio, solette ad elementi in laterocemento semiprefabbricati gettati in opera, travi in calcestruzzo armato in spessore di solaio, rampe scale e solette a sbalzo per balconi e gronda pure in calcestruzzo armato con finitura a vista; parapetti dei balconi in getto a vista con impronta di cassero. Copertura del tetto a capanna su muricci e tavelloni con manto in tegole laterizie.

Le facciate sono tinteggiate in colore bianco. Una rampa con accesso carraio dalla pubblica via, fornito di cancello in ferro a semplice disegno e con comando elettrico al civico 126 D, porta al corsello scoperto al piano interrato dal quale si accede alle singole autorimesse, fornite di porte basculanti in lamiera; il corsello è pavimentato in battuto di cemento e la rampa con lo stesso materiale ma rigato antiscivolo e griglia di raccolta delle acque al suo piede.

La recinzione lungo la Via Alcide De Gasperi è costituita da basso muretto intonacato con soprastante semplice cancellata in ferro; a lato del cancello pedonale al civico 136 B, fornito di citofono e cassette della posta, sono in opera i cassonetti delle pubbliche utenze; dal cancello pedonale si accede all'abitazione al piano terra con vialetto pavimentato lungo il giardino esclusivo.

Distributivamente l'alloggio è costituito al piano terra da un ampio locale pranzo-soggiorno al quale si accede direttamente dal portoncino d'ingresso e che è

affacciato sul giardino esclusivo, da una cucina fornita di balcone e affacciata sul corsello carraio, da un antibagno e da un bagno; il pranzo-soggiorno tramite una porta finestra è collegato ad un ampio portico di quasi 20 mq.

Dal locale pranzo-soggiorno una scala porta al piano primo dove un disimpegno svincola due camere, di cui una matrimoniale, e un vano guardaroba oltre a un bagno; il locale guardaroba è dotato di balcone affacciato sul corsello carraio. Le altezze interne sono di ml. 2,40 per il piano interrato e di ml. 2,70 per i piani fuori terra.

La medesima scala conduce anche al piano interrato dove si trovano un'ampia cantina fornita di finestra su bocca di lupo, una lavanderia con finestra sul corsello esterno, un vano ripostiglio nel sottoscala e un garage collegato tramite porta REI alla cantina; dal garage si accede ad altro garage adiacente e sottostante al portico del piano terra; le porte basculanti dei garage sono in lamiera zincata.

Nella zona giorno al piano terra i pavimenti sono rivestiti in ceramica da cm. 30x30 di colore chiaro, con posa in diagonale e fughe; le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari ed i soffitti di bianco; il portoncino d'ingresso all'alloggio è di tipo blindato; le porte interne sono cieche, in legno tipo noce con cornici e specchiature o pantografate; i battiscopa in legno. Al piano primo i pavimenti sono tutti in parquet a doghe posato a correre, escluso il bagno che è pavimentato e rivestito in ceramica di colore chiaro con accessori completi in ceramica bianca, vasca, wc, bidet e lavabo. La scala interna è rivestita in marmo di Botticino alle pedate e alle alzate. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e griglie esterne a battente.

I locali al piano interrato sono pavimentati in ceramica tranne il garage sottostante al portico che è pavimentato in battuto di cemento.

Una delle camere è controsoffittata in legno, con travetti e assito.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia combinata a gas posta in cantina e controllato da termostati sia al piano terra che al piano primo; i radiatori sono in ghisa e senza valvole termostatiche.

L'impianto elettrico è completo sottotraccia con quadretto nell'ingresso; l'alloggio è fornito sia di impianto di aria condizionata con split interni e macchina posta sotto il portico che di impianto di allarme.

Complessivamente l'alloggio, con accessori, è razionalmente distribuito, con ambienti di ampie e discrete dimensioni; fornito di ampio giardino verso il fronte strada, Ovest, ben tenuto a prato e con un albero di ulivo; ben orientato, Est – Ovest e naturalmente illuminato. Le finiture interne sono normali e di grado mediamente accurato; lo stato di manutenzione è molto buono a testimoniare cura e attenzione nella conservazione del fabbricato. Non si sono rilevati vizi o difetti ad eccezione di segni di infiltrazione capillare di umidità dal terreno in alcune murature del piano sotterraneo.

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

Si rimanda all'estratto mappa dei luoghi già in atti del procedimento, come già riferito al precedente punto 1 *individuazione catastale*; ai sensi del *comma 2* dell'articolo richiamato in quesito non è prescritto, per l'area pertinenziale dell'edificio di cui trattasi adibita a giardino esclusivo, l'obbligo di produzione del

certificato di Destinazione Urbanistica.

### **identificazione pregressa dei beni**

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

Le indagini ipocatastali svolte per la presente relazione confermano la correttezza



sia della documentazione prodotta in atti sia del pignoramento all'epoca dello stesso; Atto di Pignoramento Immobiliare C. R. n. 1227 P. del 29 giugno 2017 Trascritto a Brescia il 01.08.2017 ai n.i. 35014/21201.

**per la cronistoria catastale nel ventennio**

si rimanda alla trattazione già svolta al precedente punto 1 sull' *individuazione catastale* in Comune di Flero, ricostruita fino al 24.03.1987 per il Catasto dei Fabbricati e fino all'Impianto Meccanografico del 01.09.1977 per quello dei Terreni.

**titolo di proprietà e provenienza**

Il diritto immobiliare della *nuda proprietà* oggetto di pignoramento è intestato, per la quota intera di proprietà quale bene personale, alla parte esecutata **OMISSIS** in forza del seguente titolo:

- **Atto di donazione autenticato dal Notaio Aldo Garioni rep. 28585 racc. 10660 del 18.04.2002, registrato a Brescia il 30.04.2002 al n. 1545 serie 1V e Trascritto a Brescia il 26.04.2002 ai n.i di R.G. 18332 e di R.P. 11374.**

Atto con il quale **OMISSIS** , con domicilio fiscale in Flero (BS) Via A. De Gasperi n. 136/B, pensionata, **OMISSIS**, *riservando a proprio favore il diritto di usufrutto generale vitalizio*, ha donato *al proprio figlio che, con grato animo accetta*, **OMISSIS**, con domicilio anche fiscale in Flero (BS) Via A. De Gasperi n. 134/A, **OMISSIS**, che dichiarava in essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, il diritto di nuda proprietà delle porzioni immobiliari censite al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 5 con i mappali:

- 1753 (*millesettecentocinquantatre*) – sub 6 (*sei*) – Via Alcide De Gasperi – Piano S1.T.1 – Cat. A/2 – cl. 6 - vani 7 – Rendita Catastale Euro 506,13, consistente in

*appartamento al piano terra e primo con cortile esclusivo, oltre a cantina e  
lavanderia al piano interrato;-----*

*- 1753 (millesettecentocinquantatre) – sub 16 (sedici) – Via Alcide De Gasperi –  
Piano S1 – Cat. C/6 – cl. 4 – Mq. 23 – Rendita Catastale Euro 55,83, consistente  
in autorimessa al piano interrato;-----*

*- 1753 (millesettecentocinquantatre) – sub 17 (diciassette) – Via Alcide De Gasperi  
– Piano S1 – Cat. C/6 – cl. 4 – Mq. 18 – Rendita Catastale Euro 43,69, consistente  
in vano di deposito al piano interrato;-----*

*Tali derivanti dalla Denuncia di Variazione registrata all'Ufficio del Territorio di  
Brescia in data 30 agosto 1996 al n. 14412.1/1996.....*

*La nuda proprietà di quanto forma oggetto del presente atto viene trasferita con  
effetto immediato alla parte donataria, la quale ne conseguirà il possesso ed il  
godimento al momento della consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà; da  
tale termine pertanto saranno a suo vantaggio e carico i relativi diritti e oneri.*

*I componenti attribuiscono ai beni oggetto della presente donazione il valore di  
Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zerozero) e la parte donante rinuncia a  
qualsiasi diritto di ipoteca legale che potesse eventualmente competere ed  
esonera la parte donataria dalla collazione.....*

*In atto, riguardo alle formalità pregiudizievoli, è scritto: .....fatta eccezione per le  
seguenti formalità accese presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità  
Immobiliare di Brescia:*

*=Ipoteca e privilegio a favore della*

*rispettivamente iscritta e trascritta in data 28 luglio 1992 ai n.ri 22120/3851 et  
22121/3852, formalità pregiudizievoli di cui è stato dato l'assenso allo stralcio dei*

*beni con atto in data 28 ottobre 1994 n. 50601 di repertorio del Notaio Franco, Notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il giorno 8 novembre 1994 al n. 3417 ed in corso di annotamento;-----*

*= ipoteca iscritta in data 11 gennaio 1995 ai n.ri 886/174 a favore della*

*-----  
-----, ipoteca che garantisce un debito estinto e che si lascia sussistere.-----*

La Nota di Trascrizione dell'atto è depositata nel fascicolo del procedimento in allegato al certificato ipotecario speciale.

**cronistoria ipotecaria nel ventennio**

La Signora **OMISSIS**, con le generalità già più sopra riferite con sola differenza del domicilio anche fiscale in Flero (BS) Via Teresio Olivelli n. 20, parte donante nell'atto in favore dell'esecutato **OMISSIS** sopra riportato, era proprietaria di quanto donato in virtù del seguente titolo:

- **Atto di compravendita autenticato dal Notaio Aldo Garioni rep. 12185 racc. 3266 del 27.03.1997, registrato a Brescia il 09.04.1997 al n. 1658 serie S1 e Trascritto a Brescia il 09.04.1997 ai n.i di R.G. 11276 e di R.P. 7760**

atto con il quale la società **-----**  
Viale Mazzini n. 1 iscritta nel registro delle Imprese di Brescia al n. 54597/Tribunale di Brescia, **-----**, vendeva alla **OMISSIS** che accettava ed acquistava

*in Comune di Flero Via De Gasperi n. 136/b, la piena ed intera proprietà delle porzioni immobiliari che andranno a distinguersi al N.C.E.U. di detto Comune di Flero al Foglio 5 con i Mappali:*

- 1753 (millesettecentocinquantatre) – sub 6 (sei) – Via De Gasperi s.n.– Piano Int.  
- T.1, consistente in appartamento al piano terra e primo con cortile esclusivo e  
cantina e lavanderia al piano interrato;-----

- 1753 (millesettecentocinquantatre) – sub 16 (sedici) – Via De Gasperi s.n. –  
Piano Int., consistente in autorimessa al piano interrato;-----

- 1753 (millesettecentocinquantatre) – sub 17 (diciassette) – Via De Gasperi s.n. –  
Piano Int., consistente in vano di deposito al piano interrato;-----.....

Il prezzo a corrispettivo della presente vendita è stato tra le parti convenuto in £.  
270.000.000 (duecentosettantamiloni) delle quali £. 150.000.000  
(centocinquantamiloni) sono già state pagate dalla parte acquirente a quella  
venditrice che conferma di averle ricevute. La residua somma di £. 120.000.000  
(centoventimiloni) quale residuo debito in linea capitale alla data odierna viene  
dalla parte venditrice delegata ed accollata alla parte acquirente che si obbliga a  
pagarla alla “CARIPLO – [REDACTED]  
[REDACTED] quale restante parte del mutuo concesso  
da detto Istituto, garantito con l’ipoteca sopra menzionata, rimanendo la parte  
acquirente sostituita a quella venditrice nell’obbligo di pagare il mutuo stesso sia in  
linea capitale che per interessi e accessori .....

In atto, riguardo alle formalità pregiudizievoli, è scritto: ...ad eccezione dell’ ipoteca  
e privilegio a favore della [REDACTED]

[REDACTED] rispettivamente iscritta e  
trascritta a Brescia il 28 luglio 1992 ai n.ri 22120/3851 et 22121/3852, formalità  
pregiudizievoli di cui è stato dato l’assenso allo stralcio dei beni acquistati dalla  
Società venditrice con atto in data 28 ottobre 1994 n. 50601 di repertorio del

*Notaio Franco, Notaio in Bergamo, registrato a Bergamo il giorno 8 novembre 1994 al n. 3417 ed in corso di annotamento e per l'ipoteca di cui infra.*

La Nota di Trascrizione dell'atto è depositata nel fascicolo del procedimento in allegato al certificato ipotecario speciale.

\*\*\*\*\*

**Altre formalità**

I beni in Flero, originariamente distinti in Catasto Urbano al foglio 5 con gli identificativi mappalici particella 1753 sub 3 e sub 4, oltre ad altri in Castegnato non d'interesse, erano gravati da

**Privilegio Speciale Industriale** per atto del Notaio Franco rep. 44.918 del 20.07.1992, Iscritto a Brescia il 28.07.1992 ai n.i. 22121/3852; somma garantita £. 10.000.000.000 in linea capitale e in totale £. 16.445.000.000; termine dell'ipoteca al 31.12.1998;

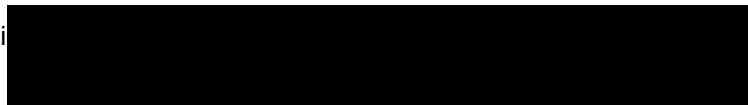
**Ipoteca volontaria** per lo stesso atto di cui sopra, iscritta a Brescia il 28.07.1992 ai n.i. 22120/3851; somma garantita e termini come sopra;

Privilegio Speciale e connessa Ipoteca Volontaria scaduti il 31.12.1998 e non rinnovati; risulta dai titoli di provenienza sopra riportati, cui si rimanda, lo stralcio dei beni in Flero.

-----

Il complesso immobiliare in Flero, di cui sono parte i beni oggetto di pignoramento, era gravato da **Ipoteca Volontaria** ex atto del Notaio C. Zichichi rep. 13208 del 22.12.1994, concessione a garanzia di mutuo, Iscritta a Brescia il 11.01.1995 ai n.i. 886/174.

Ipoteca a favore di



con sede in Milano

contro [REDACTED] (*dante causa della OMISSIS di cui all'atto di compravendita più sopra riferito*); somma garantita in linea capitale £. 600.000.000, totale somma iscritta £. 1.500.000.000, tasso del 10,50% durata anni 15. Gli immobili sono distinti in Catasto terreni al foglio 3 particella 209 parte, Via A. De Gasperi n. 130 – 132 – 134; più precisamente nel quadro D della nota è riportato *la porzione di immobile oggetto dell'iscrivenda ipoteca risulta contornata in rosso nel tipo planimetrico indicativo che trovasi allegato all'iscrivendo atto sotto la lettera =D=.*

La presente ipoteca porta più annotazioni per quietanza e conferma, riduzioni di somma, restrizione beni, frazionamento di quota.

Nel citato atto di provenienza, donazione in favore di **OMISSIS** del 18.04.2002, in riferimento all'ipoteca di cui trattasi è scritto: *ipoteca che garantisce un debito estinto e che si lascia sussistere.*

**Ordinanza di sequestro conservativo – atto esecutivo cautelare** ex atto giudiziario numero di repertorio 904/2007 del 22.05.2007 Trascritto a Brescia il 01.06.2007 ai n.i 31821/18537, a favore di

**OMISSIS**

contro **OMISSIS**;

la formalità grava, per la quota intera della nuda proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili in Flero, distinti come unità negoziale 1 nella Sezione B – Immobili, distinti in NCT foglio 3 particella 209 sub 6 – sub 16 e sub 17, in precedenza distinti al foglio 5 con la particella 1753 sub 6, sub 16 e sub 17; la formalità grava anche su altri immobili estranei alla procedura.

La Nota di Trascrizione è depositata nel fascicolo del procedimento in allegato al certificato ipotecario speciale.

**Opposizione a donazioni immobiliari ai sensi art. 563 ultimo comma C.C.** ex atto notarile pubblico del Notaio G. Cisotto rep. 126929/20717 del 24.02.2011, Trascritto a Brescia il 15.03.2011 ai n.i 10807/6435, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**

la formalità grava sugli immobili in Flero, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 209 sub 6, sub 16 e sub 17 per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

La Nota di Trascrizione è depositata nel fascicolo del procedimento in allegato al certificato ipotecario speciale.

**Verbale di pignoramento immobili – atto esecutivo cautelare,** ex atto giudiziario rep. 1227/2017 del 10.07.2017, Trascritto a Brescia il 01.08.2017 ai n.i 35014/21201, a favore di **OMISSIS**

contro **OMISSIS**

la formalità grava sugli immobili in Flero, distinti in Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 209 sub 6, sub 16 e sub 17 per la quota di 1/1 della nuda proprietà.

La Nota di Trascrizione è depositata nel fascicolo del procedimento in allegato al certificato ipotecario speciale.

\*\*\*\*\*

**cronistoria urbanistica e amministrativa nel ventennio**

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

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

Verificato lo stato dei luoghi in occasione del sopralluogo in data 05.07.2018, si è accertata anche la conformità delle planimetrie catastali delle unità immobiliari distinte al foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Flero con gli identificativi mappalici 209 sub 6 – 16 – 17 al reale stato degli immobili.

Le uniche differenze rilevate riguardano la chiusura della porta fra cantina e garage sottostante il portico e l'apertura della porta fra i due garage; uno spostamento della porta fra la cantina e il garage.

Si tratta di modifiche di minima entità e non rilevanti ai fini del calcolo della rendita catastale; *...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero dei vani e la loro funzionalità* come da Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2 del 09.07.2010 – Prot. 36607.

Alla luce di ciò risulta verificata la conformità e non sussistono i presupposti per una variazione catastale delle planimetrie.

**È stata anche accertata la rispondenza del soggetto intestato con le risultanze dei registri immobiliari.**

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



- C -

**stato di possesso**

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

In occasione del sopralluogo all'immobile in data 05.07.2018 ma anche in virtù dei titoli, si è preso atto che lo stesso è utilizzato e occupato dalla **OMISSIS** in favore della quale è stato costituito, con l'atto del 2002 già più sopra riferito, il **diritto di usufrutto generale vitalizio**.

Con la titolare del diritto di cui sopra abita nell'alloggio anche **OMISSIS** con il figlio.

**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.**

**3) Determini il valore locativo del bene.**

Accertato l'uso dell'immobile e il titolo di proprietà non sussiste il caso della locazione.

***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.***

Accertata la situazione della sussistenza, sugli immobili pignorati, del diritto di usufrutto generale vitalizio in favore della **OMISSIS**, madre dell'esecutato e donante allo stesso del diritto della nuda proprietà, il sottoscritto perito ne informava il G.E. con breve relazione depositata telematicamente il 19 aprile u.s. Il GOT Dott.ssa L. Zaccara disponeva per la sostituzione del custode con proprio provvedimento del 26 aprile u.s., notificato in pari data al sottoscritto.

**- D -**

**esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

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

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

**diritti reali e personali a favore di terzi**

Sussistono diritti reali e personali, usufrutto generale vitalizio, alla data della trascrizione del pignoramento e all'attualità come già riferito più sopra e anche come da specifica relazione depositata in Tribunale per informazione al G.E.

### **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura**

Dai pubblici registri immobiliari non si è rilevata la sussistenza di servitù attive e passive trascritte nei pubblici registri a carico del diritto di nuda proprietà oggetto di pignoramento.

Quanto alle formalità ipotecarie, le risultanze sono tratte dai documenti in atti della procedura e dalle verifiche e ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Brescia – Territorio – Servizio della Pubblicità Immobiliare; si rimanda alla trattazione svolta al precedente capitolo Identificazione pregressa dei beni e alle formalità ivi ampiamente richiamate e commentate.

Si allegano alla presente relazione sia le note di Trascrizione a le Annotazioni relative alle formalità sopra elencate sia gli elenchi sintetici delle formalità per soggetto e per immobile. Non si sono rilevate Note di Iscrizione.

### **Domande giudiziali e giudizi in corso**

Si rimanda alla trattazione svolta al precedente capitolo Identificazione pregressa dei beni e alle formalità ivi richiamate; non risultano trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari cause in corso. Si ricordano appena le seguenti formalità:

- Trascrizione n. 10807/6435 del 15.03.2011 in opposizione a donazioni immobiliari ai sensi dell'art. 563 ultimo comma del C.C., soggetto favore **OMISSIS** e soggetto contro **OMISSIS**, eseguito
- l'atto giudiziario n. di rep. 904/2007 del 22.05.2007 – sequestro conservativo – atto esecutivo cautelare Trascritto il 01.06.2007 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**.

### **vincoli di ogni natura e tipo**

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

Sussistono ovviamente i vincoli di natura amministrativa dipendenti dai Titoli edilizi in virtù dei quali è stato edificato il fabbricato per il quale è oggetto di pignoramento il diritto della nuda proprietà. Si rimanda alla specifica trattazione di cui al successivo punto *"E" regolarità edilizia e urbanistica*.

#### **sequestri penali ed amministrativi**

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

#### **canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici**

Non sussistono trascrizioni in merito nei pubblici registri.

#### **pesi che continueranno a gravare sul bene e quali potranno essere cancellati**

##### **ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione**

Fatta eccezione per i vincoli di natura urbanistica e per quelli amministrativi, PGT vigente e titoli edilizi, tutti nel seguito richiamati, non sussistono formalità che continueranno a gravare sul diritto di nuda proprietà oggetto di pignoramento; potranno infatti essere cancellate le formalità pregiudizievoli:

- l'atto giudiziario n. di rep. 904/2007 del 22.05.2007 – sequestro conservativo – atto esecutivo cautelare Trascritto il 01.06.2007 a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**

- l'opposizione a donazioni immobiliari ai sensi dell'art. 563 ultimo comma del C.C., soggetto favore **OMISSIS** e soggetto contro **OMISSIS**, esecutato, di cui alla Trascrizione n. 10807/6435 del 15.03.2011

- il Verbale di Pignoramento immobili – atto esecutivo cautelare ex atto giudiziario rep. 1227/2017 del 10.07.2017 Trascritto il 01.08.2017 ai n.i. 35014/21201.

Si esclude, a parere del sottoscritto, la necessità di cancellazione sia del Privilegio industriale e della correlata ipoteca volontaria del 1992 sia dell'ipoteca volontaria del 1994, in quanto estinte e non rinnovate.

I costi per la cancellazione delle formalità sono riportati nella *Tabella delle Tasse Ipotecarie in vigore dal 12.03.2006*, allegata al *Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale del 31.10.1990 n. 347* pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 277 del 27.11.1990; la citata Tabella del 2006 è ovviamente in aggiornamento a quella originariamente allegata al Testo Unico.

Secondo il Testo Unico citato:

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

*all'art. 19 Tasse ipotecarie - in vigore dal 01.01.1991 - per le operazioni inerenti al servizio ipotecario indicate nell'allegata tabella, tranne quelle eseguite nell'interesse dello Stato, sono dovute le tasse ivi previste; se ne ricava che per le ipoteche legali dipendenti da ruoli esattoriali, debiti nei confronti del Fisco, non è dovuta la tassa ipotecaria; si aggiunge che per ogni esecuzione di formalità ipotecaria sono dovute una Tariffa di €. 35,00 e un'imposta di bollo di €. 59,00.*

A fronte di quanto sopra riferito e delle informazioni direttamente acquisite dagli uffici di Brescia 1 dell'Agenzia delle Entrate, si può in linea di massima rispondere

al quesito sul punto **tasse di cancellazione** che per la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Ordinanza di sequestro conservativo – atto esecutivo cautelare** ex atto giudiziario numero di repertorio 904/2007 del 22.05.2007 Trascritto a Brescia il 01.06.2007 ai n.i 31821/18537
- **Opposizione a donazioni immobiliari ai sensi art. 563 ultimo comma C.C.** ex atto notarile pubblico del Notaio G. Cisotto rep. 126929/20717 del 24.02.2011, Trascritto a Brescia il 15.03.2011 ai n.i 10807/6435
- **Verbale di pignoramento immobili – atto esecutivo cautelare**, ex atto giudiziario rep. 1227/2017 del 10.07.2017, Trascritto a Brescia il 01.08.2017 ai n.i 35014/21201,

saranno dovute una imposta ipotecaria **minima in misura fissa** di €. 200,00 oltre a tassa ipotecaria di €. 35,00 e imposta di bollo di €. 59,00, per un totale di €. 294,00 per ciascuna formalità da cancellare.

-----  
Si aggiunge e si precisa inoltre che l'esatto calcolo della liquidazione delle tasse ipotecarie per gli annotamenti di cancellazione relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto della presente relazione, è di sola ed esclusiva competenza degli Uffici Finanziari dell'Agenzia delle Entrate; questa sola è in grado di accertare la natura di ogni singola iscrizione o trascrizione pregiudizievole e di applicarvi la più corretta misura delle Imposte dovute; a causa di ciò si

ribadisce che le quantificazioni sopra esposte sono da intendersi come di massima.

Si aggiunge inoltre che la Tariffa ex art. 13 del citato Testo Unico fissa l'Imposta in misura proporzionale pari al 0,5% dell'importo per cui è richiesta la formalità; tale importo di riferimento è il minore fra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile trasferito; in questa sede è sconosciuto il futuro prezzo di aggiudicazione e per tale motivo si è riportata la misura fissa minima dell'imposta.

**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.**

Dalle informazioni fornite di persona dal soggetto esecutato e anche come dai titoli di provenienza il complesso delle case a schiera di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di relazione non costituisce condominio e non esiste la figura dell'amministratore condominiale.



**- E -**

**regolarità edilizia ed urbanistica**

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

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

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

Il complesso residenziale del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di relazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia Onerosa - pratica n. 1994/0120 – Prot. Generale n. 94/06999 – Prot. U.T. n. 94/1415 in data 23 settembre 1994, per lavori di demolizione di fabbricato esistente e costruzione di nuove**

**villette in Viale Alcide De Gasperi; rilasciata a** [REDACTED]

- **Concessione Edilizia Onerosa - pratica n. 1996/0162 – Prot. Generale n. 96/08790 in data 08 novembre 1996, per lavori di modifiche ed ampliamento villette a schiera realizzate con C.E. n. 1994/0120, rilasciata a** [REDACTED]

Per il complesso residenziale realizzato, i cui lavori sono stati dichiarati ultimati in data 16.01.1997 dalla ditta costruttrice, il Comune di Flero ha emesso il Certificato di abitabilità/agibilità n. AB97/0005 il 23 aprile 1997; come da certificato: *l'opera concernente la costruzione di Nuovi fabbricati residenziali (n. 9 case a schiera con autorimesse interrato) – C.E. n. 1994/0120 – 96/0162 di proprietà del Sig.* [REDACTED]

[REDACTED] *è ABITABILE/AGIBILE DAL 23.04.1997.*

I titoli edilizi sopra elencati sono stati visionati e acquisiti per la parte di interesse dal sottoscritto perito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Flero il 16.04.2018, a fronte di formale istanza di accesso agli atti del 27.03.2018 tramite PEC.

Li si allega in stralcio alla presente relazione.

-----  
Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Flero, PGT vigente approvato con deliberazione del C.C. n. 3 del 24.03.2012 pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 38 del 19.09.2012, con successive Varianti, la zona nella quale sorge il complesso residenziale oggetto di relazione è definita *TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*, come si ricava dalla Tavola n. 2 *Sintesi delle previsioni*

*di piano, Documento di Piano aggiornato in base al piano delle alienazioni di cui alla D.G. n. 151 del 02.12.2015.*

La normativa urbanistica di riferimento, sia di carattere generale sia della specifica Zona è quella delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. di cui alla Delibera di C.C.

n. 3 del 24.03.2012; con specifico riferimento agli articoli 25 e 26, ai quali si rimanda.

Si allegano in stralcio i documenti urbanistici riferiti.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile di cui si relaziona è compatibile con quella prevista dal vigente strumento urbanistico sopra richiamato, con quella espressa dai titoli abilitativi nonché con quella censita in catasto fabbricati.

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

***dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura***

*dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

*Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

*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.*

Sul primo punto del quesito n. 2, verificato lo stato dei luoghi ed effettuate le opportune verifiche metriche, si è accertato che le opere di cui alla citata **Concessione Edilizia Onerosa - pratica n. 1996/0162 – Prot. Generale n. 96/08790 in data 08 novembre 1996 per lavori di modifiche ed ampliamento villette a schiera realizzate con C.E. n. 1994/0120** sono state eseguite

conformemente a quanto autorizzato con il titolo edilizio, ad eccezione di lievi modifiche al piano interrato. In particolare si sono rilevate le seguenti difformità a quel piano:

- la porta fra cantina e garage (autorimessa sub 16) è stata realizzata spostata di ml. 1,20 circa, verso la scala, rispetto a quanto previsto nel progetto approvato, invariate le dimensioni della porta;
- la porta fra cantina e garage (autorimessa sub 17) non è stata realizzata;
- fra le due autorimesse, sub 16 e sub 17, che in progetto non erano fra loro comunicanti, è stata realizzata una porta.

Non è dato di sapere se quelle difformità dipendano da modifiche eseguite direttamente dalla proprietà successivamente al rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità e all'acquisto dalla ditta costruttrice oppure se dipendano da modifiche in sede di esecuzione delle costruzioni, in assenza della variante in corso d'opera.

Si presume comunque che si tratti della seconda ipotesi, ossia di una esecuzione dei lavori in modesta difformità rispetto al progetto approvato e in assenza di variante.

Sul secondo punto del quesito le modifiche sopra descritte, realizzate in assenza di variante in corso d'opera e quindi di titolo abilitativo, sono compatibili con gli strumenti urbanistici. Le medesime difformità **sono sanabili** a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/2001 trattandosi di opere conformi alle norme regolamentari, urbanistiche ed edilizie, all'epoca presunta della loro realizzazione e anche al momento della futura istanza di sanatoria; è scontato che quelle opere sono successive al titolo edilizio sopra richiamato, Concessione Edilizia pratica n. 1996/0162 – Prot. Generale n. 96/08790 in data 08

novembre 1996, ed è altrettanto scontata la loro conformità alle norme attualmente vigenti e la possibilità di sanatoria ex art. 36 data proprio la natura di quelle opere, che in sostanza sono *opere interne*.

Di fatto le modeste modifiche distributive, spostamento di porte, rispetto a quanto autorizzato non costituiscono variazioni essenziali ai sensi del comma 3 dell'art. 54 della Legge Regionale 12/2005 (*Art. 54 Determinazione delle variazioni essenziali...comma 3: Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero di unità immobiliari*) e in quanto tali sono suscettibili di sanatoria alla luce del richiamato art. 36 del DPR 380/2001.

Come da quesito: le opere di cui trattasi sono sanabili 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. 380/2001 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. L.24 novembre 2003 n. 236, sussistendo le condizioni di legge per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Non sussistono ad oggi istanze in tal senso.

Ai fini della libera commerciabilità dei beni, non sussistono limitazioni anche per i casi

di difformità quali quelle sopra descritte; in conclusione si può affermare che non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione del diritto di nuda proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

Per le procedure di sanatoria più sopra illustrate, Permesso di Costruire in sanatoria, si possono presumere, e ovviamente solo presumere, costi per prestazioni professionali in ragione di €. 1.500,00 circa, compresi oneri fiscali e previdenziali, rendendosi necessarie operazioni di rilievo e di restituzione grafica, istruttoria pratica e accesso agli uffici. Non sono invece quantificabili in questa sede gli oneri di sanatoria che saranno oggetto di apposite quantificazioni da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Flero.

Per la sanatoria non sono necessarie opere di demolizione.

Non esistono procedure di acquisizione di opere abusive al patrimonio comunale.

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

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

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

Gli immobili oggetto di relazione non rientrano nella casistica di cui al presente

quesito.

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

Il certificato di abitabilità/agibilità più sopra riferito, e che si allega, riporta espressamente la data di fine lavori dichiarata dal costruttore.

**- 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.**

I beni pignorati, costituiti da appartamento con giardino pertinenziale esclusivo e due autorimesse, vista la loro natura e destinazione, conformazione e localizzazione, costituiscono un unico lotto vendibile. Le due autorimesse sono tra loro comunicanti tramite una porta e poi collegate all'appartamento attraverso la cantina; il rendere una delle due autonoma e lotto indipendente vendibile comporterebbe l'esecuzione di opere edilizie di chiusura di una porta, con oneri di procedura amministrativa e costi professionali.

Per questi motivi i beni oggetto di pignoramento, con la individuazione catastale che nuovamente si riporta, non possono che costituire un unico lotto:

Comune di FLERO – Codice D634 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana NCT foglio 3



- particella 209 sub 6 - cat. A/2 – classe 6 – consistenza 7 vani - superficie catastale mq. 162 - totale escluse aree scoperte mq. 141 - rendita €. 506,13 – via Alcide de Gasperi piano S1-T-1 trattasi di appartamento
- particella 209 sub 16 - cat. C/6 – classe 4 – consistenza 23 mq. - superficie catastale 23 mq. - rendita €. 55,83 – via Alcide de Gasperi piano S1  
trattasi di autorimessa
- particella 209 sub 17 - cat. C/6 – classe 4 – consistenza 18 mq. - superficie catastale 18 mq. - rendita €. 43,69 – via Alcide de Gasperi piano S1  
trattasi di autorimessa

***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.***

Il pignoramento grava sull'intera quota di nuda proprietà e non ricorre la fattispecie del quesito.

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

L'unico lotto che ricomprende il diritto sull'immobile pignorato, dalle indagini svolte e dalla trattazione sopra riportata, ha la sola e unica destinazione residenziale.

**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).**

Non sussiste alcun vincolo costituito in virtù di atti amministrativi o di titoli; l'invendibilità separata dei due garage deriva comunque dalla tipologia dell'immobile di cui si relaziona, costituito da una villetta singola di tipo duplex in schiera con due autorimesse e giardino pertinenziale esclusivo; appartamento, autorimesse e locali accessori di servizio sono tra loro interdipendenti.

**- G -**

**valore del bene e costi**

**1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.**

**Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:**

**- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;**

**- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;**

**- stato di conservazione dell'immobile;**

**- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.**

#### **calcolo della consistenza**

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito sono desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di cui alle pratiche edilizie citate in precedenza, oltre che da verifiche metriche eseguite sul posto.

**consistenza commerciale**

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione della destinazioni d'uso delle distinte porzioni del fabbricato.

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

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

<b>A) appartamento ai piani terra, primo e interrato mappale 209 sub 6</b>	<b>mq.</b>	<b>coeff. %</b>	<b>sup. commerciale (mq.)</b>
Piano interrato - S.L.P. cantina, lavanderia, ripostiglio sottoscala	38,93	60	23,35
Piano terra - S.L.P. soggiorno pranzo, cucina, antibagno, bagno e scala	61,62	100	61,62
Piano terra – S.L.P. portico	19,10	60	11,46
Piano terra – SLP balcone	4,20	35	1,47
<i>Totale piano terra</i>	<i>137,86</i>		<i>74,55</i>
Piano primo - SLP camere disimpegno bagno, al netto della scala	59,40	100	59,40
Piano primo - SLP balconi (3,78 + 4,38)	8,16	35	2,85
<i>Totale piano primo</i>	<i>162,15</i>		<i>62,25</i>
Giardino esclusivo	141,55	0,10	15,15
<b>Totale appartamento al piano terra, primo e cantinato con giardino esclusivo</b>			<b>175,30</b>

<b>B) Autorimessa al piano interrato mappale 209 sub 16</b>	25,13	50	<b>12,56</b>
<b>C) Autorimessa al piano interrato mappale 209 sub 17</b>	19,66	50	<b>9,83</b>
<b>Somma A) + B) + C)</b>			<b>197,69</b>

La consistenza commerciale dell'intero proprietà oggetto di pignoramento, comprensiva di appartamento al piano terra e primo, cantina e locali di servizio al piano interrato, portico e giardino esclusivo, balconi, due autorimesse, è di mq.  $(175,30 + 12,56 + 9,83) =$  **mq. 197,69 arrotondabile in mq. 198,00**; consistenza commerciale da intendersi comunque a corpo.

**valore commerciale in regime di libero mercato**

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

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio anno 2017 semestre 2, Provincia Brescia, comune Flero, Fascia/Zona centrale, microzona catastale 1, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;
- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, n. 1/2018, ottobre 2017 – aprile 2018
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco e annunci di mercato consultabili sul web.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali recenti, dai 10 ai 20 anni di età cui è riferibile il

fabbricato di cui si relaziona viste le condizioni di manutenzione e conservazione, un valore minimo di €/mq. 1.410,00 e un massimo di €/mq. 1.705,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per la tipologia di Ville e Villini, in stato conservativo normale, pari a €/mq. 1.350,00 e €/mq. 1.600,00.

Dalla consultazione di più annunci pubblicati sul web per appartamenti e ville a schiera tipo duplex in Flero, in linea di massima confrontabili, quanto a tipologia e consistenza, a quella oggetto di stima, e dall'andamento del mercato relativo ai prezzi medi richiesti in vendita per quella tipologia di immobili, quali le analisi e i grafici, si è tratto un valore unitario medio di circa €/mq. 1.450,00.

A fronte degli elementi estimativi appena riferiti, verificato lo stato dei luoghi con particolare riguardo al contesto urbano, alle qualità e caratteristiche oggettive del fabbricato di cui trattasi, alla razionale distribuzione degli interni di comode dimensioni, alla dotazione di spazi pertinenziali coperti e scoperti, alla qualità delle finiture e al buono stato di manutenzione e conservazione, si ritiene congruo un valore unitario di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari ad €/mq. 1.450,00.

**Consegue che il fabbricato residenziale oggetto di pignoramento è valutabile, nell'ipotesi di libero mercato, in piena proprietà, commerciabile senza vincoli, libero da persone e cose al momento della vendita, premessa comunque la valutazione a corpo, come segue:**

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento in villino duplex in schiera, con portico, giardino esclusivo, cantina e lavanderia, due autorimesse - NCT foglio 3 - mapp. 209 sub 6, sub 16 e sub 17	198,00	1.450,00	<b>287.100,00</b>

**il valore di stima è di €. 287.100 (Euro duecentoottantasettemilacento/00).**

**Deprezzamenti**

***- 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;***

preso atto che il soggetto esecutato è nudo proprietario degli immobili pignorati mentre l'usufrutto è stato costituito per titolo in favore della **OMISSIS**, madre dell'esecutato; che la detta usufruttuaria è nata il 05.03.1935 e oggi ha l'età di 83 anni e 5 mesi,

che sulla scorta di tali dati e secondo i criteri di calcolo vigenti oggi il valore dell'usufrutto è pari alla percentuale del 16,50 e quello della nuda proprietà del 83,50 rispetto al valore della piena proprietà,

si ha che il valore dell'usufrutto in favore della **OMISSIS** è di €. 287.100,00 x 16,50% = €. 47.371,50

e si ha che **il valore della nuda proprietà a carico del OMISSIS, soggetto esecutato, è di €. 287.100,00 x 83,50% = €. 239.728,50**

**- condizioni di vendita in ambito giudiziario e in assenza di garanzia**

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

€. 239.728,50 x 15% = €. 35.959,27

**- per cancellazione gravami**

si rimanda, con le riserve del caso e le quantificazioni di massima, a quanto esposto allo specifico punto del capitolo – D –, riferendo che trattasi di misura

minima fissa dell'imposta, mancando gli elementi per la quantificazione della stessa in misura proporzionale,

- € 294,00 x n. 3 formalità (per annotamento di cancellazione del pignoramento immobiliare, del sequestro conservativo e dell'opposizione a donazioni) = € 882,00

- per sanatoria edilizia

- € 1.500,00 per prestazioni professionali riguardanti la sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001, esclusi eventuali diritti di segreteria e oneri vari che il Comune di Flero potrà addebitare, ad oggi non noti.

**valore finale dei beni**

premesso tutto quanto sopra, **la valutazione finale del diritto di nuda proprietà sull' immobile in Flero oggetto di pignoramento, appartamento con accessori e due autorimesse, è la seguente:**

- valore della nuda proprietà € 239.728,50

- detrazione per vendita nell'ambito di procedura esecutiva € 35.959,27

- detrazione per annotamenti di cancellazione formalità pregiudizievoli € 882,00

- detrazione per spese tecniche di sanatoria edilizia € 1.500,00

€ 239.728,50 – € (35.959,27+ 882,00 + 1.500,00) = € 201.387,23 arrotondabile in **€ 201.387,00 (euro duecentounomilatrecentoottantasette/00).**

**2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:**

**il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento**



**delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;  
il valore d'uso dell'edificio.**

**Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e  
correzioni.**

Non sussistono le condizioni di cui al quesito.

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

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

Si rimanda al precedente punto 1).

#### **conclusioni**

Nel rispetto delle modalità e dei tempi dell'incarico affidato, il sottoscritto perito rimette la presente relazione nelle mani del G.E. subentrato al Dott. Raffaele Del Porto e delle parti.

Brescia, 22 agosto 2018

In fede il perito arch. Eugenio Acchiappati



elenco allegati

non si ripetono quelli già in atti del procedimento e depositati dalla parte procedente; l'elenco degli altri allegati e i documenti stessi sono forniti nella versione integrale della presente perizia di stima.

La presente relazione è stata inviata a mezzo di posta elettronica certificata allo studio legale della parte procedente:

