

**Tribunale di Brescia**

Area Civile - Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

Giudice dell'Esecuzione	dr. Raffaele Del Porto
Esecuzione Immobiliare	n. 882/2016
Procedente	Unione di Banche Italiane UBI Banca s.c.p.a.
Esecutato	*****
Beni immobiliari	via Cardinale n. 54, Offlaga, Brescia
Udienza	19 luglio 2017
Esperto del Giudice	ing. Alessandro Marini

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ing. Alessandro Marini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con n. 4957 sez. A e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia con n. 818, studio a Brescia in via Guglielmo Oberdan n. 4 - codice fiscale MRNLSN72C26B157Z - partita I.V.A. 02971240987 - cellulare +39 349 7874691 - fax +39 030 2807891 - e-mail marini72ale@libero.it - p.e.c. alessandro.marini4@ingpec.eu, nominato il giorno 12 aprile 2017 dal Giudice dell'Esecuzione mediante *Ordinanza di Nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati* inviata a mezzo p.e.c. datata 12 aprile 2017, compariva il giorno 27 aprile 2017 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale per il solo conferimento dell'incarico: in tale giorno l'Esperto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

\*\*\*\*\*

Preso possesso del fascicolo telematico disponibile on-line all'indirizzo <http://pst.giustizia.it/PST/>, eseguito il sopralluogo presso l'immobile in data 15 maggio 2017 (Documentazione Allagata n. 2 - Verbale di Sopralluogo), compiuti tutti i rilievi del caso, svolti i dovuti accertamenti presso i competenti uffici amministrativi e svolta ogni mansione ritenuta necessaria e funzionale a rispondere compiutamente al quesito sottopostogli, seguendo le indicazioni riportate nell'*Ordinanza di Nomina* e ai sensi dell'art. 173-bis del Codice di Procedura Civile il sottoscritto Esperto ha redatto la presente sotto estesa

**Relazione Tecnica**

Perizia di Stima

che si articola nei seguenti capitoli:

- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 2
- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni	pag. 2
- B2 - Identificazione pregressa dei beni	pag. 7
- C - Stato di processo	pag. 7
- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pag. 10
- E - Regolarità edilizia e urbanistica	pag. 11
- F - Formazione dei lotti	pag. 15
- G - Valore del bene e costi	pag. 15
Documentazione Allegata	pag. 21

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

*A.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.*

A seguito della consultazione del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva di cui è oggetto la presente Perizia, si è riscontrata la completezza della documentazione prodotta dal Procedente, costituita dalla *Certificazione Notarile* a firma Luigi Grasso Biondi, notaio in Brescia, attestante le risultanze delle visure catastali, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei registri immobiliari.

*A.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).*

Sono stati reperiti a mezzo e-mail in formato digitale dallo Studio Notarile Trapani dr. Francesco, notaio in Ospitaletto iscritto al Collegio Notarile di Brescia, Atto di Compravendita dell'unità negoziale, repertorio n. 84410 raccolta n. 11385 del 11 novembre 2009 (Documentazione Allagata n. 5): gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano a oggi di piena proprietà dell'Esecutato.

Si fa presente che in forza di Denuncia di Successione n. 91 volume 103, registrata a Verolanuova (BS) il 6 dicembre 1995, trascritta a Brescia il 27 settembre 1999 ai n. 34064/21993, esiste diritto vitalizio di abitazione gravante su due dei tre immobili costituenti i beni staggiti (Documentazione Allagata n. 4 - Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo).

*A.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.*

È stato reperito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Offlaga (BS) il Certificato di Residenza dell'Esecutato, dagli uffici Demografici e Statistici del Comune di Galatina (LC) l'Estratto di Matrimonio con annotazioni (Documentazione Allegata n. 3).

Non si è acquisita alcuna Visura Camerale Storica dell'Esecutato in quanto l'intestatario non è persona giuridica.

**- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni**

*B1.1) 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 e idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

L'unità negoziale oggetto del pignoramento, costituita da abitazione, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Offlaga, Provincia di Brescia come da tabella:

	dati identificativi				dati di classamento				
	Sezione Urbana	foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
appartamento	OFF	18	433	3	A/2	5	5,5 vani	178 m <sup>2</sup>	326,66 €
appartamento	OFF	18	433	4	A/2	5	7,5 vani	195 m <sup>2</sup>	445,44 €
magazzino	OFF	18	433	5	C/2		358 m <sup>2</sup>	362 m <sup>2</sup>	315,32 €

Tabella riassuntiva dei dati catastali dell'unità negoziale

così risultanti in forza di:

- ✓ Testamento olografo del 27 luglio 1995: Voltura in atti dal 7 marzo 2000 - repertorio n. 82246 - rogante Arici Rinaldo sede Offlaga - registrazione: Testamento di \*\*\*\*\* (n. 2308.1/1996 - n. 2308.2/1996 - n. 2308.3/1996),
- ✓ Variazione del 31 dicembre 1993 in atti dal 7 marzo 2000: divisione, fusione, diversa distribuzione degli spazi interni di autorimessa e appartamento (n. 26745.1/1993),
- ✓ Variazione del 7 marzo 2000 in atti dal 7 marzo 2000: diversa distribuzione degli spazi interni per ristrutturazione

(n. C01075.1/2000 - n. C01076.1/2000),

- ✓ Variazione del 7 marzo 2000 in atti dal 7 marzo 2000: Circ. 2T all. fg. 18 mapp. 433/4 (n. C01077.1/2000),
- ✓ Istrumento (atto pubblico) del 11 novembre 2009 protocollo n. BS0447815: Voltura in atti dal 30 novembre 2009 - repertorio n. 84410 - rogante Trapani Francesco sede Ospitaletto - registrazione UU sede Brescia n. 10728 del 16 novembre 2009: vendita (n. 29897.1/2009 - n. 29897.2/2009 - n. 29897.3/2009),
- ✓ Variazione del 9 novembre 2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- ✓ Variazione del 6 ottobre 2016 protocollo n. BS0198340 in atti dal 6 ottobre 2016: Aggiornamento planimetrico (n. 70679.1/2016).



Estratto del foglio n. 11 del N.C.T.R. con in evidenza l'immobile (fuori scala)

A seguito delle indagini preliminari necessarie e atte alla redazione della presente Relazione di Stima ed effettuate per mezzo del Sistema Informativo Territoriale Provinciale e del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, l'unità negoziale di cui sopra risulta censita alla Sezione Urbana Nuovo Catasto Terreni come da tabella:

	dati identificativi				dati di classamento				
	Sezione Urbana	foglio	particella	subalterno	Categoria	classe	consistenza	superficie catastale	rendita
<b>immobili</b>	N.C.T.	11	245	/	/	ente urbano	/	/	/
<b>corte comune</b>	N.C.T.	11	433	/	/	ente urbano	/	/	/

Tabella riassuntiva dei dati catastali al N.C.T. R. dell'unità negoziale

I dati catastali frutto delle ispezioni effettuate aggiornati a maggio 2017 sono contenuti in modo completo nella Documentazione Allegata n. 6.

Per la determinazione dei confini si rimanda all'Estratto Mappa contenuto nella Documentazione Allegata n. 7.

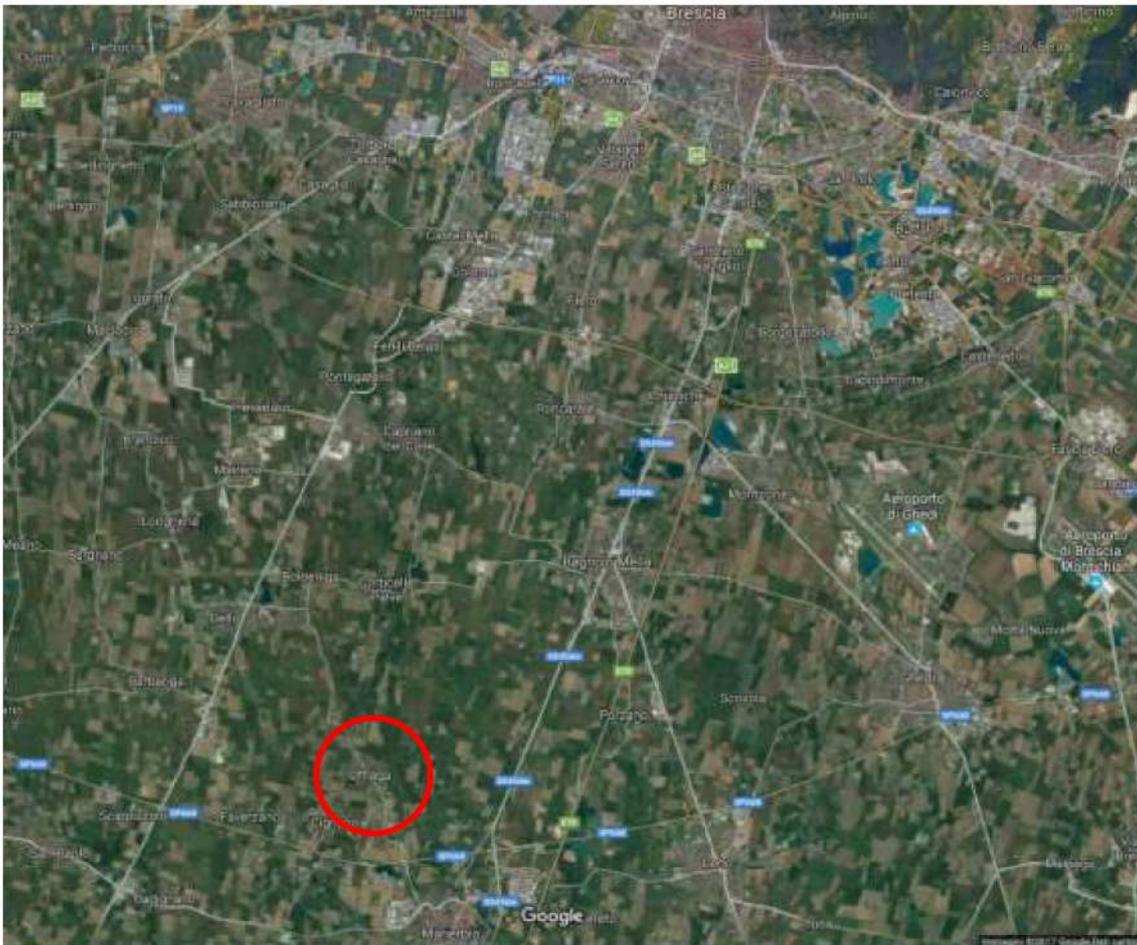
Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono siti nella parte centro-meridionale della Provincia di Brescia nel Comune di Offlaga, in via Cardinale n. 54.

La zona è quella più a est del territorio comunale sul confine del perimetro del centro abitato ed edificato.

L'ambito è prevalentemente residenziale con tipologie edilizie simili sia per datazione che per architettura (case singole o bifamiliari per lo più a due piani fuori terra) in un contesto residenziale adiacente a quello agricolo e zootecnico.

La zona è attraversata dalla strada urbana interzonale che mette in comunicazione Offlaga con la strada statale 45bis, è interessata da traffico riconducibile agli spostamenti dei residenti nelle aree circostanti il Comune.

L'area, urbanizzata e dotata dei principali sottoservizi (acquedotto e fognatura comunali, rete elettrica e gas metano), dista circa 5 km da Manerbio e circa 9 km da Bagnolo Mella.



*Vista aerea della parte sud della Provincia di Brescia (fonte Google Earth)*



*Vista aerea del Comune di Offlaga (BS) (fonte Google Earth)*



Vista stradale da via cardinale (fonte Google Street View)

Per i riferimenti fotografici seguenti vedere la Documentazione Allegata n. 1.

I beni pignorati sono costituiti da due abitazioni e da un capannone artigianale, adiacenti e in comunicazione per mezzo di corte comune prospiciente via Cardinale e di un androne di accesso al capannone.

L'edificio residenziale si affaccia su via Cardinale (fotografia n. 1) in cui trovano luogo due appartamenti distinti e indipendenti; sul retro il capannone occupa la parte più interna della proprietà.

L'ingresso alla proprietà è dotato di due accessi pedonali con pensilina (uno per appartamento) e un accesso carrabile con cancello a movimentazione manuale a battente che serve sia gli alloggi che il fabbricato artigianale (fotografia n. 3, fotografia n. 13).

Lo stato di manutenzione esterno degli edifici risulta essere di tipo normale; quello della corte comune risulta trascurato: in particolare si è notata la presenza di scavi in sezione ristretta poco profondi necessari al passaggio impianti ad oggi in parte non chiusi e ricoperti in parte con solo calcestruzzo.

Di seguito si procederà descrivendo i singoli immobili staggiti individuandoli per lotti.

Lotto 1 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 54, identificato catastalmente al subalterno 3

Si distribuisce su due piani fuori terra:

- piano terra (zona giorno):
  - ingresso direttamente in soggiorno con camino (fotografia n. 5), in comunicazione senza soluzione di continuità con
  - sala da pranzo dotata di angolo cottura (fotografia n. 6) dove si trova uno
  - spazio sottoscala che è utilizzato come ripostiglio;sia dal soggiorno che dalla zona destinata ad angolo cottura si può accedere all'esterno nell'androne di accesso al capannone;
- piano primo (zona notte):
  - corridoio e ballatoio (fotografia n. 7) da cui si può accedere al balcone posto sul retro dell'edificio (comune all'appartamento al subalterno 4) che si affaccia sul capannone a uso magazzino sul lato sud,
  - camera da letto matrimoniale con balcone (fotografia n. 8) sul lato nord,
  - camera da letto doppia (fotografia n. 9) con balcone comune all'appartamento al subalterno 4 sul lato nord,
  - vano di ridotte dimensioni utilizzato come armadio a muro,
  - bagno con vasca (fotografia n. 12) sul lato sud;

il corridoio attualmente risulta in comunicazione con una stanza appartenete catastalmente al subalterno 4 ma utilizzata dall'occupante il subalterno 3.

L'alloggio ha esposizione a nord e a sud.

La pavimentazione è in listoni di legno a tinta scura a entrambi i piani.

Tutti i locali sono dotati di finestre e/o portefinestre con tapparelle avvolgibili.

I serramenti, di recente posa in opera e in buono stato di conservazione, sono in legno a eccezione di quello esterno della camera da letto doppia che è in alluminio (fotografia n. 10).

I riscaldamento autonomo è a pavimento, fatta eccezione per la camera da letto doppia dove è garantito da elementi scaldanti di tipo termoconvettore elettrico.

La fornitura di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia a gas posta in un locale dedicato posizionato a piano terra nel capannone adiacente.

L'impianto elettrico funzionante è presumibilmente a norma.

Le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario e i conduttori dell'impianto elettrico sono sottotraccia.

È presente una cassaforte a muro.

La copertura è realizzata con struttura portante di travi e travetti in legno e i coppi.

Gli stati di conservazione generale e manutentivo dell'immobile sono normali.

Si precisa che a seguito di Testamento Olografo di cui al precedente p.to A.2 all'immobile è stato attribuito diritto vitalizio di abitazione a favore della sig.<sup>ra</sup> \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

#### Lotto 2 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 58, identificato catastalmente al subalterno 4

Si distribuisce su due piani fuori terra:

➤ piano terra (zona giorno):

- ingresso direttamente in soggiorno con camino in angolo (fotografia n. 15, fotografia n. 16), tramite vano scale con disimpegno (fotografia n. 18) in comunicazione con
  - cucina e sala da pranzo (fotografia n. 17)
- dal vano scale, oltre che al piano superiore, si può accedere all'esterno nell'androne di accesso al capannone;

➤ piano primo (zona notte):

- camera da letto matrimoniale (fotografia n. 22) con balcone comune all'appartamento al subalterno 3 sul lato nord,
  - due camere da letto doppie con balcone comune con l'appartamento del lotto 1 di 3 sul retro dell'edificio che si affaccia sul capannone (fotografia n. 23) sul lato sud,
  - bagno con doccia e vasca (fotografia n. 19, fotografia n. 20) privo di finestre ma dotato di serramento fisso a soffitto;
- la camere doppia (fotografia n. 21) adiacente al bagno attualmente risulta in comunicazione con l'appartamento identificato catastalmente al subalterno 3.

L'alloggio ha esposizione a nord e a sud.

La pavimentazione è in ceramica a tinta unita scura in tutti i locali.

Tutti i locali sono dotati di finestre o portefinestre con serramento in alluminio con tapparelle avvolgibili.

I serramenti interni sono in legno e vetro.

I riscaldamento è autonomo fornito da radiatori in alluminio ma non è funzionante per l'assenza di caldaia.

Per lo stesso motivo la fornitura di acqua calda sanitaria non è garantita.

L'impianto elettrico non è funzionante per mancanza di allacciamento alla fornitura pubblica.

Le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario e i conduttori dell'impianto elettrico sono sottotraccia.

È presente una cassaforte a muro.

La copertura, comune a quella del lotto 1 di 3, è realizzata con struttura portante di travi e travetti in legno e i coppi.

Lo stato di conservazione generale è scadente.

Lo stato manutentivo è caratterizzato dalla condizione di abbandono in quanto disabitato.

Si fa presente che a seguito di Testamento Olografo di cui al precedente p.to A.2 all'immobile è stato attribuito diritto vitalizio di abitazione a favore della sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*).

#### Lotto 3 di 3 - capannone in via Cardinale n. 56, identificato catastalmente al subalterno 5

Su un solo piano fuori terra, orientato nella direzione nord-sud, è caratterizzato da una struttura portante in pilastri con muratura perimetrale (fotografia n. 29).

Vi si accede dalla corte su via Cardinale dopo aver attraversato lo spazio esterno e l'androne comune (fotografia n. 24).

È dotato di porzioni di traslucido in copertura e di ampie vetrate in testata che garantiscono una buona illuminazione naturale.

La pavimentazione è di tipo industriale.

I serramenti sono in ferro e vetro (fotografia n. 27).

L'impianto elettrico è dotato di lampade al neon.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento dell'ambiente.

Sono presenti un servizio igienico, un locale lavanderia con wc (fotografia n. 26) e due locali caldaie; in un locale caldaia trovano sede le pompe e l'impianto di produzione dell'acqua calda dell'appartamento identificato come lotto 1 di 3 (fotografia n. 30, fotografia n. 31), nell'altro locale era presente la caldaia attualmente rimossa a servizio dell'appartamento identificato come lotto 2 di 3 (fotografia n. 25).

La copertura a volta è realizzata con struttura portante metallica curva tirantata che regge lastre ondulate in eternit (fotografia n. 27, fotografia n. 29); a seguito dell'ispezione visiva durante il sopralluogo sul lato delle lastre rivolte verso l'interno non è stato possibile valutare la presenza di lesioni distinguibili o significative a causa dell'altezza dei locali.

Lo stato di conservazione generale e quello manutentivo dell'immobile sono mediocri.

*B1.2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, depositandoli in originale.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto per l'immobile oggetto della procedura esecutiva non risulta necessario reperire il certificato di destinazione urbanistica.

#### **- B2 - Identificazione progressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione e 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 e 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 e 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, a 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.*

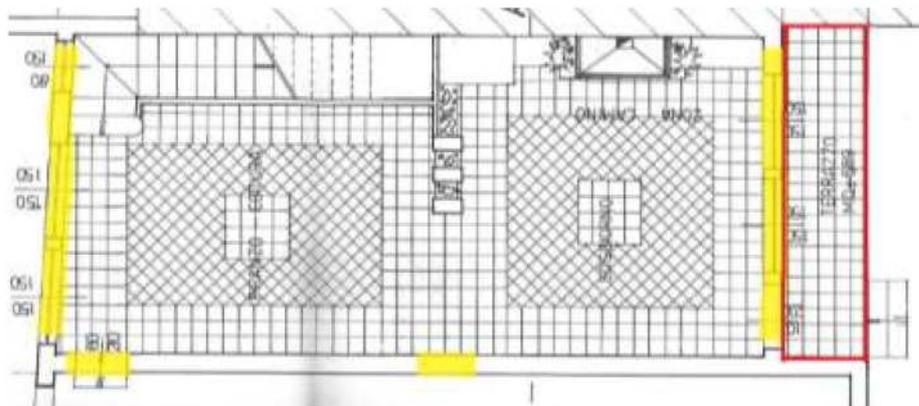
Eseguito il sopralluogo presso l'immobile in data 15 maggio 2017, si è confrontato lo stato di fatto dei fabbricati con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali.

Di seguito si procederà descrivendo le difformità dei singoli immobili staggiati individuandoli per lotti.

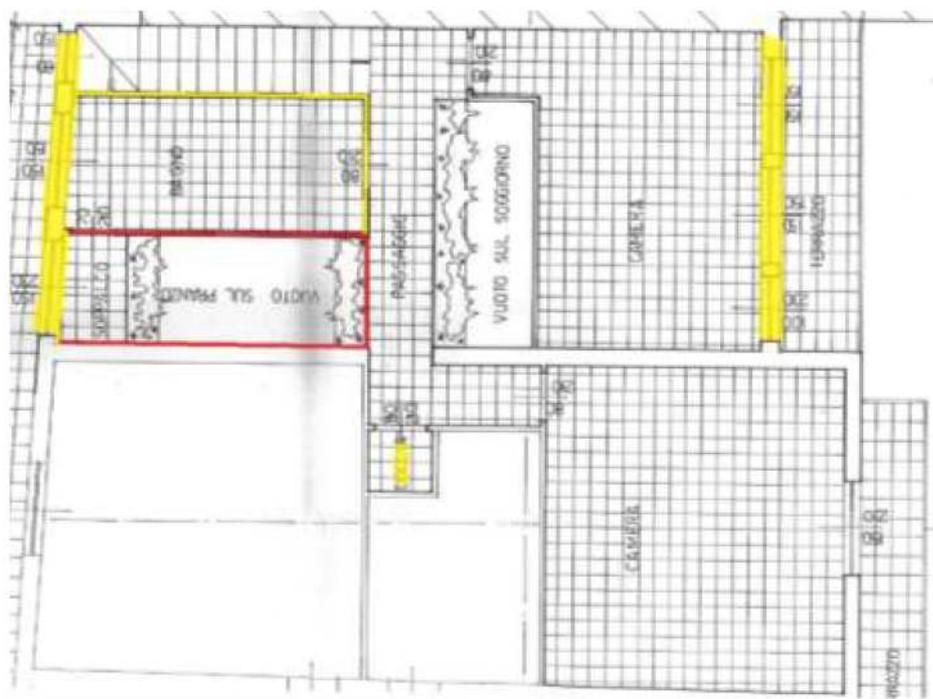
Lotto 1 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 54, identificato catastalmente al subalterno 3

✓ Si segnalano difformità con la documentazione reperita presso Ufficio Tecnico Comunale (datata 1993) per quanto riguarda la ridistribuzione dei locali, in particolare:

- a piano terra le finestre e le porte esterne risultano differenti per dimensioni e posizione,
- non è stato realizzato il terrazzo rialzato in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento,
- a piano primo il "vuoto sul pranzo" non è stato realizzato,
- il bagno è in altra posizione traslata di circa 1,80 m,
- in luogo dello spazio la "doccia" è presente un armadio a muro,
- le aperture esterne su balconi risultano differenti per dimensioni e posizione,
- il terrazzo sul lato sud risulta di dimensioni maggiori di circa 3,00 m;



*Distribuzione interna dei locali a piano primo  
con evidenziate le differenze (giallo) e non realizzazioni (rosso)*



*Distribuzione interna dei locali a piano primo  
con evidenziate le differenze (giallo) e non realizzazioni (rosso)*

✓ il raffronto tra la distribuzione interna rilevata dei locali e la suddivisione rappresentata nelle schede catastali (datate 1993) mostra difformità planimetriche totali per quanto riguarda:

- gli accessi e le aperture sull'esterno,
- le scale che conducono ai piani superiori,
- la distribuzione interna degli spazi.

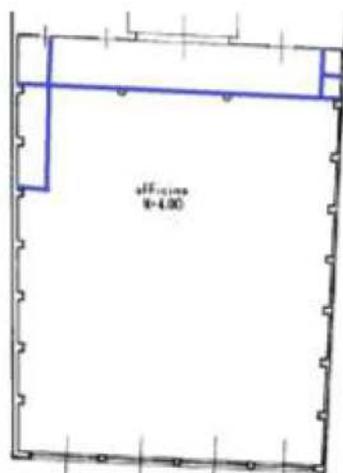
Lotto 2 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 58, identificato catastalmente al subalterno 4

Non si segnalano difformità con la documentazione reperita presso Ufficio Tecnico Comunale (datata 1980) e la suddivisione rappresentata nelle schede catastali (datate 1993).

Lotto 3 di 3 - capannone in via Cardinale n. 56, identificato catastalmente al subalterno 5

Si segnalano difformità con la documentazione sia reperita presso Ufficio Tecnico Comunale (datata 1980) sia del Catasto Edilizio Urbano, in entrambi i casi per quanto riguarda la distribuzione dei locali e più in particolare la mancanza di:

- ✓ vetrata con struttura metallica che separa il capannone dall'androne di accesso,
- ✓ servizio igienico con accesso dal capannone,
- ✓ locale caldaia a servizio dell'appartamento identificato come lotto 1 di 3,
- ✓ locale caldaia a servizio dell'appartamento identificato come lotto 2 di 3,
- ✓ locale lavanderia con wc.



Distribuzione interna dei locali  
con evidenziate in blu le pareti non denunciate

### - C - Stato di processo

*C.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 certo 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 d'identità).*

L'appartamento identificato catastalmente al subalterno 3 (lotto 1 di 3) è occupato dalla madre dell'Esecutato, sig.<sup>ra</sup> \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), avente diritto vitalizio di abitazione in forza di Denuncia di Successione n. 91 volume 103, registrata a Verolanuova (BS) il 6 dicembre 1995, trascritta a Brescia il 27 settembre 1999 ai n. 34064/21993.

L'appartamento identificato catastalmente al subalterno 4 (lotto 2 di 3), attribuito il diritto vitalizio di abitazione alla sig.<sup>ra</sup> \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), in forza della medesima Denuncia di Successione di cui sopra, attualmente risulta non occupato.

Il Deposito e Pubblicazione di Testamento Olografo in cui sono stati attribuiti i diritti di vitalizi è oggetto della Documentazione Allegata n. 4.

Il capannone destinato magazzino identificato catastalmente al subalterno 5 (lotto 3 di 3) attualmente risulta non occupato.

*C.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.*

In data 3 maggio 2017 il sottoscritto Esperto si è recato presso l'ufficio l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di

Brescia - Ufficio Territoriale Brescia 1, richiedendo di verificare l'esistenza di contratto di locazione a nome dell'Esecutato e interessante gli immobile oggetto della procedura esecutiva: l'esito verbale dell'interrogazione ha evidenziato che nessun contratto risulta registrato, pertanto allo stato attuale delle conoscenze all'atto del deposito della presente Perizia non si hanno motivi per ritenere che l'immobile possa essere affittato.

*C.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. 155 quater 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.*

Relativamente al lotto 1 di 3 (occupato dalla madre dell'Esecutato), al fine di determinare il più probabile canone d'affitto in regime di mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, i fattori intrinseci-estrinseci e positivi-negativi, la domanda e l'offerta;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili;
- ✓ verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valutando la superficie netta dei locali pari a circa 120 m<sup>2</sup> (desunta durante le operazioni peritali dalla planimetrie in possesso e presenti nella Documentazione Allegata, verificata in loco durante il sopralluogo), si è pervenuti a un valore locativo mensile più probabile pari a 325,00 €.

Per la seconda e terza parte del quesito l'Esperto rimanda al p.to C.1..

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

*D.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 e 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. e 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.*

Dalla *Certificazione Notarile* agli atti si sono desunte le seguenti formalità gravanti sull'unità negoziale a favore del Procedente contro l'Esecutato:

- ✓ *Ipoteca Volontaria n. 25737/5982 del 11 novembre 2011 (rettifica della n. 21850/4976 del 15 giugno 2001) gravante su tutte le unità immobiliari,*
- ✓ *Ipoteca Legale n. 3956/526 del 1 febbraio 2016 gravante sui mappali 433 subb. 3 e 5.*

Inoltre è presente anche la trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili n. 26828/15341 del 29 giugno 2010 (posteriore alla compravendita datata 11 novembre 2009) contro il sig. \*\*\*\*\* e gravante sui mappali 433 subb. 4 e 5.

Non si sono accertati altre formalità, vincoli o oneri.

Il sottoscritto Esperto ha provveduto all'aggiornamento dello stato delle repertorizzazioni alla data del 16 giugno 2017 non trovando ulteriori formalità oltre a quelle sopra elencate e presenti nella *Certificazione Notarile* (Documentazione Allegata n. 9).

*D.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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto l'oggetto della procedura esecutiva non ha natura condominiale.

*D.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 insolite 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.*

Si rimanda al punto precedente.

### **- E - Regolarità edilizia e urbanistica**

*E.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, (e 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 e in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

Dalla consultazione dei siti internet della regione Lombardia e del Comune di Offlaga, rispettivamente <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp/> e [http://www.comune.offlaga.bs.it/images/PGT\\_Offlaga/](http://www.comune.offlaga.bs.it/images/PGT_Offlaga/), si è verificato che lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Offlaga è il Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T.), di cui è stata adottata la I Variante il 20 novembre 2012 con Delibera del Consiglio Comunale n. 27 e approvata il 9 aprile 2013 con Delibera del Consiglio Comunale n. 10.

Sono stati visionati i seguenti documenti e tavole grafiche:

- *P.2.1b.-S.6-R.2 - Norme Tecniche d'Attuazione* (di seguito N.T.A.) *del Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei Servizi,*
- *Tavola R.1.1f - Classificazione del territorio Comunale: Tessuto Urbano ed Extraurbano:* l'immobile ricade nei *Nuclei di Antica Formazione* descritti dall' art. 63. Contenuto nella Parte IV - Norme del Piano delle Regole delle N.T.A, in zona oggetto di *Piano di Recupero,*
- *Tavola P.2.6 -Classi di Sensibilità Paesistica:* l'immobile ricade zona avente *Classe di Sensibilità Molto Alta;*
- *R.1.3a - Schede di rilievo dei fabbricati esistenti nei NAF:* l'immobile è soggetto a *Categoria Tipologica di Intervento A4 ("fabbricati che (...) hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi (...) non leggibili dalla cartografia storica)*

Si riportano di seguito gli estratti indicativi dei documenti e delle tavole reperiti online:

#### **Art.63 Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei e degli insediamenti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

*Estratto del P.G.T. - P.2.1b.-S.6-R.2 - Norme Tecniche d'Attuazione art. 63*

5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convezionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o D.I.A.):
- in caso di piano attuativo convezionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convezionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convezionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
    - o rapporti tra spazi pubblici e privati;

**13. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.**

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non leggibili dalla cartografia storica.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art.8, la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate: tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 9 del presente articolo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e SIp esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e ripristini anche i caratteri dell'edificato storico di contesto, comunque, previo parere vincolante della competente Commissione del Paesaggio. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convezionato.

Estratto del P.G.T. - P.2.1b.-S.6-R.2 - Norme Tecniche d'Attuazione art. 63



ISOLATO	11
EDIFICIO	17

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Tipologia:  Murari/Pietra  In laterizi  Parzialmente in laterizi

**TIPOLOGIA EDILIZIA**

Ed. Elementare	<input type="checkbox"/>
Palazzo Civico	<input type="checkbox"/>
Villa Storica	<input type="checkbox"/>
Casa Padronale	<input type="checkbox"/>
Ed. a Corte	<input type="checkbox"/>
Ed. a Cortile	<input type="checkbox"/>
Ed. a Loggia	<input type="checkbox"/>
Palazzina Agricola Industriale	<input type="checkbox"/>
Ed. Prod. Agricola Industriale	<input type="checkbox"/>
Ed. Proprietario Singolo	<input type="checkbox"/>
Ed. a Lotti	<input type="checkbox"/>
Palazzina Storica	<input type="checkbox"/>
Ed. Industriale Agricolo	<input type="checkbox"/>
Ed. Prod. Industriale Art. 1	<input type="checkbox"/>
Casa Singola	<input type="checkbox"/>
Casa Pluriusuale	<input type="checkbox"/>
Casa Pluriusuale	<input checked="" type="checkbox"/>

**DESTINAZIONE D'USO**

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>
Servizi Pubblici	<input type="checkbox"/>
Agricolo	<input type="checkbox"/>
Prod. Agricola Art.	<input type="checkbox"/>
Prod. Industriale Art.	<input type="checkbox"/>
Commerciale Art.	<input type="checkbox"/>
Religioso Art.	<input type="checkbox"/>
Industria	<input type="checkbox"/>
Altri	<input type="checkbox"/>

P. Turco	Altri Paesi	URB/220	Altri	Non Utilizzati	Non Util.
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**COLORE FACCIATA**

Colori:

**STATO**

Stato:  Buono  Medio  Povero

**ELEMENTI DI PREGIO**

**PRESCRIZIONI**

**EPoca STORICA**

**BCA e POSTI AUTO**

Presidi:  Non Presidi:  Recensibili:

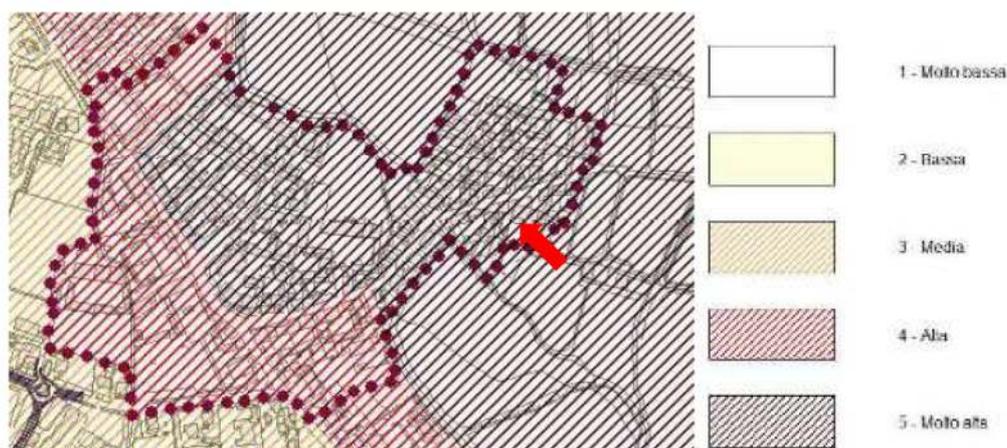
**CATEGORIE D'INTERVENTO**

A1  A2  A3  A3\*  A4  A5

Estratto del P.G.T. - R.1.3a - Schede di rilievo dei fabbricati esistenti nei NAF



Estratto del P.G.T. - Piano delle Regole, Tavola R.1.1f- Classificazione del territorio Comunale: Tessuto Urbano ed Extraurbano



Estratto del P.G.T. - Tavola P.2.6 -Classi di Sensibilità Paesistica

In sintesi si tratta di insediamento urbano che riveste carattere storico e ha mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto del passato e i caratteri architettonici e ambientali; è individuato come zona di recupero ed è destinato a interventi volti alla conservazione, risanamento e ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico compromesso.

In data 15 maggio 2017, il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga al fine di consultare e reperire copia della documentazione relativa all'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva nonché acquisire tutte le ulteriori informazioni utili al fine di svolgere in modo completo e diligente l'incarico. Si è potuto reperire:

- estratto della tavola di Progetto di Riattamento di Fabbricato Esistente - prot. n. 1213 del 21 aprile 1980,
- Parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale del 15 maggio 1980,
- Convenzione Edilizia con Contributo - Registro Costruzioni n. 285, prot. n. 1213 del 5 giugno 1980,
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita ed estratto della tavola di Variante di Progetto di Riattamento di Fabbricato Esistente - prot. n. 2756 del 23 settembre 1980
- Parere dell'Ufficiale Sanitario Comunale del 24 novembre 1980,
- Concessione Gratuita per Opere Edilizie - Registro Costruzioni n. 330, prot. n. 2756 del 20 dicembre 1980,
- estratti delle tavole di Stato di Fatto, Stato Intermedio, Progetto del Riattamento di Fabbricato - prot. n. 1167 del 5 aprile 1993,

- Parere Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica ed Ambientale U.S.S.L. 43 del 9 aprile 1993,
- Convenzione Edilizia n. 15/1993 prot. 1167 del 21 aprile 1993.

I documenti reperiti più rilevanti sono contenuti nella Documentazione Allegata n. 8.

L'immobile pignorato non è provvisto di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

La destinazione delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale è residenziale (lotto 1 di 3 e lotto 2 di 3) e magazzino (lotto 3 di 3), conforme con:

- ✓ le disposizioni dello strumento urbanistico vigente,
- ✓ la destinazione prevalente nella zona,
- ✓ autorizzazioni o concessioni amministrative,
- ✓ le risultanze delle visure catastali.

L'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva è stata realizzata antecedentemente al 1967, anno dedotto dalla data della levata (1958) e della riproduzione (1962) della cartografia del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Rispetto ai Titoli Autorizzativi di cui sopra, l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare presenta le differenze già illustrate al p.to B2 relativamente alla distribuzione interna dei soli locali del lotto 1 di 3 e del lotto 2 di 3.

Per i riferimenti planimetrici di cui sopra vedere Documentazione Allegata n. 7.

I beni pignorati sono rispettivamente destinati ad abitazione e magazzino così come da titoli autorizzativi e come censiti al Catasto.

*E.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 D.Lgs. 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, e in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della L. 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia e 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 e il rilascio della concessione in sanatoria*

Come già illustrato al p.to B.2, i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare presenta irregolarità relative a:

- Lotto 1 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 54, identificato catastalmente al subalterno 3  
piano terra: numero, dimensione e posizione di porte, finestre e portefinestre  
piano primo: distribuzione interna dei locali, numero, dimensione e posizione di porte, finestre e portefinestre
- Lotto 3 di 3 - capannone in via Cardinale n. 56, identificato catastalmente al subalterno 5  
distribuzione interna degli spazi

Precisando che solo dopo aver presentato idoneo progetto, con pratica edilizia Permesso di Costruire in sanatoria, e al completamento dell'iter amministrativo è possibile avere certezza dell'accoglimento dell'istanza, si ritiene che le difformità siano compatibili con gli strumenti urbanistici e pertanto siano sanabili.

I costi stimati per la regolarizzazione edilizia contemplano:

- ✓ oneri e sanzioni pecuniarie amministrative,
- ✓ spese tecniche per redazione del progetto in sanatoria e istruzione della pratica edilizia, adeguamento catastale,
- ✓ richiesta agli uffici competenti del Certificato di Agibilità/Abitabilità,

e sono stimati, per entrambi i lotti, pari a 4.000,00 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge.

*E.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 L. 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto gli immobili oggetto della procedura esecutiva non presentano irregolarità urbanistiche.

*E.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. 380/01.*

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla L. 557/93 e s.m.i., 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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto l'oggetto della procedura esecutiva non è un terreno bensì un immobile non rurale.

### **- F - Formazione dei lotti**

*F.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.*

Come già anticipato al p.to B.1 e argomentato ai punti precedenti del quesito, i beni pignorati possono essere suddivisi e venduti in n. 3 lotti; si ricorda:

- Lotto 1 di 3      appartamento in via Cardinale n. 54  
                    identificato catastalmente al foglio 18 mappale 433 subalterno 3  
                    classificato in categoria A/2  
                    superficie lorda ~170 m<sup>2</sup>  
                    di piena proprietà dell'Esecutato  
                    diritto vitalizio di abitazione a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- Lotto 2 di 3      appartamento in via Cardinale n. 58  
                    identificato catastalmente al foglio 18 mappale 433 subalterno 4  
                    classificato in categoria A/2  
                    superficie lorda ~195 m<sup>2</sup>  
                    di piena proprietà dell'Esecutato  
                    diritto vitalizio di abitazione a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- Lotto 3 di 3      capannone in via Cardinale n. 56  
                    identificato catastalmente al foglio 18 mappale 433 subalterno 5  
                    classificato in categoria C/2  
                    superficie lorda ~375 m<sup>2</sup>  
                    di piena proprietà dell'Esecutato

Il bene identificato catastalmente al foglio 18 mappale 436 è bene di utilità comune ai lotti di cui sopra, pertanto non divisibile ne costituente altro lotto.

*F.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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto i beni staggiati risultano di piena proprietà dell'Esecutato.

**- G - Valore del bene e costi**

G.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 e analiticamente, onde in professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. 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 D.P.R. 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.

L'Esperto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto dell'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva a immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

Si è determinato il più probabile valore in regime di mercato ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobiliare alle condizioni esistenti di libera compravendita e senza costrizione, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la cessione.

Tenuto conto della fase di contrazione del contrattazioni immobiliare, si sono svolte tutte le possibili indagini e si sono raccolte le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando localizzazione, destinazione, natura, tipologia edilizia e immobiliare, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, fattori intrinseci-estrinseci e positivi-negativi, caratteri di domanda e offerta;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili;
- ✓ verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- ✓ appurando i prezzi di commerciabilità di immobili simili e comparabili.

Si è pervenuti al valore unitario di mercato più probabile, attuale e assoluto di riferimento pari a

abitazioni di civile costruzione (lotto 1 di 3)

1.000 €/m<sup>2</sup>

abitazioni di civile costruzione (lotto 2 di 3)

600 €/m<sup>2</sup>

al fine di motivare il deprezzamento rispetto al valore di mercato riscontrato e verificato (compreso tra 910 e 1.150 €/mq circa) si ricorda lo stato in cui versa l'immobile e a mero titolo esemplificativo si ricorda quanto già enunciato al p.to B.1.1:

- riscaldamento (...) non funzionante per l'assenza di caldaia,
- fornitura di acqua calda sanitaria non è garantita,
- impianto elettrico non è funzionante per mancanza di allacciamento alla fornitura pubblica,
- stato di conservazione generale è scadente,
- condizione di abbandono;

capannone tipico (lotto 3 di 3)

420 €/m<sup>2</sup>

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione catastale reperita, dalle tavole progettuali ottenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Offlaga, sono state verificate a campione in loco durante il

sopralluogo e ragguagliate utilizzando gli opportuni coefficienti indicativi di confronto delle superfici accessorie reperiti in letteratura.

Le possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle reali si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, da considerare a corpo e non a misura.

#### Lotto 1 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 54

descrizione				superficie		
n.	locale	piano	tipo	lorda [m <sup>2</sup> ]	coefficiente di ragguaglio	commerciale [m <sup>2</sup> ]
1	pranzo/cottura	terra	principale	61,00	1,00	61,00
2	corridoio	primo	principale	16,60	1,00	16,60
3	camera da letto	primo	principale	20,60	1,00	20,60
4	balcone	primo	accessorio	6,50	0,20	1,30
5	camera da letto	primo	principale	27,50	1,00	27,50
6	balcone	primo	accessorio	5,30	0,20	1,10
7	bagno	primo	principale	10,80	1,00	10,80
8	terrazzo	primo	accessorio	16,30	0,25	4,10
9	cabina armadio	primo	accessorio	1,00	0,50	0,50
superficie totale				165,60		143,50

Tabella per la determinazione della superficie commerciale del Lotto 1 di 3

Per quanto in tabella, la superficie commerciale (arrotondata) risulta pari a

145 m<sup>2</sup>.

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore di mercato è stimato in

$$1.000 \text{ €/m}^2 \times 145 \text{ m}^2 = \\ = 145.000 \text{ €}.$$

Il più probabile valore di mercato, stimato al netto di oneri e decurtazioni da attribuire all'unità negoziale, si è ottenuto applicando:

1. le opportune detrazioni indicate nell'estensione della presente Perizia come risposta al quesito - *E - Regolarità edilizia e urbanistica*,
2. la decurtazione per mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione inerente lo stato di occupazione (p.to C.1) in forza di diritto vitalizio di abitazione della sig.<sup>ra</sup> \*\*\*\*\* (nata il 27 febbraio 1956), madre dell'Esecutato, calcolata secondo i coefficienti adeguati con Decreto Interdirigenziale del 23 dicembre 2016 - Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2016 per la determinazione dell'usufrutto a vita,

Calcolo determinato dall'applicazione presente sul sito internet [www.avvocatoandreaani.it](http://www.avvocatoandreaani.it)

3. il deprezzamento percentuale che l'Esperto ritiene congruo, sottraendo tutti i maggiori oneri che un acquirente di un immobile all'asta dovrà sostenere rispetto a un compratore che acquista il medesimo immobile alle normali condizioni di libero mercato (a solo titolo di esempio: assenza di garanzie postume per vizi occulti, condizioni variabili del mercato e condizioni dell'immobile tra la data di stipula e la data di aggiudicazione, asta svolta con rilanci, ...).

	Valore dell'unità negoziale al lordo di Oneri e Decurtazioni	145.000,00 €
1	Oneri per regolarizzazione edilizia/catastale (da p.to E.2)	- 4.000,00 €
2	Oneri per stato di occupazione (usufrutto per diritto di vitalizio, da p.to C.1)	- 80.000,00 €
3	Maggiori oneri per vendita all'asta (~10% del valore dell'unità negoziale)	- 15.000,00 €
	Valore dell'unità negoziale	46.000,00 €

Tabella per la determinazione del valore a base d'asta dell'unità negoziale

Per quanto in tabella, il valore a base d'asta (arrotondato) è pari a

45.000 €

Lotto 2 di 3 - appartamento in via Cardinale n. 58

n.	descrizione			superficie		
	locale	piano	tipo	lorda [m <sup>2</sup> ]	coefficiente di ragguglio	commerciale [m <sup>2</sup> ]
1	soggiorno	terra	principale	34,20	1,00	34,20
2	pranzo/cucina	terra	principale	27,10	1,00	27,10
3	disimpegno	terra	principale	6,40	1,00	6,40
4	disimpegno	primo	principale	5,80	1,00	5,80
5	camera da letto	primo	principale	34,20	1,00	34,20
6	balcone	primo	accessorio	5,30	0,20	1,10
7	camera da letto	primo	principale	25,70	1,00	25,70
8	camera da letto	primo	principale	27,50	1,00	27,50
9	terrazzo	primo	accessorio	16,30	0,25	4,10
10	bagno	primo	principale	10,60	1,00	10,60
superficie totale				193,10		176,70

Tabella per la determinazione della superficie commerciale del Lotto 2 di 3

Per quanto in tabella, la superficie commerciale (arrotondata) risulta pari a

175 m<sup>2</sup>.

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore di mercato è stimato in

$$600 \text{ €/m}^2 \times 175 \text{ m}^2 = \\ = 105.000 \text{ €}.$$

Il più probabile valore di mercato, stimato al netto di oneri e decurtazioni da attribuire all'unità negoziale, si è ottenuto applicando:

- le opportune detrazioni indicate nell'estensione della presente Perizia come risposta al quesito - *E - Regolarità edilizia e urbanistica*,
- la decurtazione per mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione inerente lo stato di occupazione (p.to C.1) in forza di diritto vitalizio di abitazione della sig.<sup>ra</sup> \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (nata il 12 maggio 1930), calcolata secondo i coefficienti adeguati con Decreto Interdirigenziale del 23 dicembre 2016 - Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2016 per la determinazione dell'usufrutto a vita,

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Interesse Legale Vigente: 0,10%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio      EtÀ:      

Usufrutto a Termine      Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà € 105.000,00

EtÀ dell'usufruttuario 87 anni

Tasso di interesse legale 0,10%

Coefficiente moltiplicatore 150

Valore dell'usufrutto € 15.750,00

Valore della nuda proprietà € 89.250,00

Calcolo determinato dall'applicazione presente sul sito internet [www.avvocatoandreati.it](http://www.avvocatoandreati.it)

3. il deprezzamento percentuale che l'Esperto ritiene congruo, sottraendo tutti i maggiori oneri che un acquirente di un immobile all'asta dovrà sostenere rispetto a un compratore che acquista il medesimo immobile alle normali condizioni di libero mercato (a solo titolo di esempio:, assenza di garanzie postume per vizi occulti, condizioni variabili del mercato e condizioni dell'immobile tra la data di stipula e la data di aggiudicazione, asta svolta con rilanci, ...).

	Valore dell'unità negoziale al lordo di Oneri e Decurtazioni	105.000,00 €
1	Oneri per regolarizzazione edilizia/catastale (da p.to E.2)	- 4.000,00 €
2	Oneri per stato di occupazione (usufrutto per diritto di vitalizio, da p.to C.1)	- 16.000,00 €
3	Maggiori oneri per vendita all'asta (~10% del valore dell'unità negoziale)	- 11.000,00 €
	Valore dell'unità negoziale	74.000,00 €

Tabella per la determinazione del valore a base d'asta dell'unità negoziale

Per quanto in tabella, il valore a base d'asta (arrotondato) è pari a

75.000 €

Lotto 3 di 3 - capannone in via Cardinale n. 56

n.	descrizione			superficie		
	locale	piano	tipo	lorda [m <sup>2</sup> ]	coefficiente di ragguaglio	commerciale [m <sup>2</sup> ]
1	capannone	terra	principale	363,00	1,00	363,00
2	locale tecnico <sup>(1)</sup>	terra	principale	5,00	0,50	2,50
3	locale tecnico <sup>(2)</sup>	terra	principale	1,20	0,50	0,60
4	servizio igienico	primo	accessorio	1,20	1,00	1,20
5	lavanderia	primo	principale	2,90	0,50	1,50
superficie totale				373,30		368,80
<sup>(1)</sup> locale caldaia dell'impianto idrotermosanitario del lotto 1						
<sup>(2)</sup> locale caldaia dell'impianto idrotermosanitario del lotto 2 (caldaia rimossa)						

Tabella per la determinazione della superficie commerciale del Lotto 3 di 3

Per quanto in tabella, la superficie commerciale (arrotondata) risulta pari a

370,00 m<sup>2</sup>.

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore di mercato (arrotondata) è stimato in

$$420 \text{ €/m}^2 \times 370 \text{ m}^2 = \\ = 155.000 \text{ €}.$$

Per quanto esposto al precedente p.to B1.1 in merito alla presenza in copertura di lastre ondulate in amianto si precisa che:

- è vigente il Piano Regionale Amianto Lombardia (di seguito P.R.A.L.) approvato con Decreto della Giunta Regionale VIII/1526 del 22 dicembre 2005 avente tra gli obiettivi il censimento dei siti con presenza di amianto e la rimozione dello stesso dal territorio regionale,
- il termine ultimo per l'eventuale bonifica dei materiali contenenti amianto è stato lo scorso 16 gennaio 2016,
- non è specifica competenza dell'Esperto la valutazione particolareggiata secondo il P.R.A.L. dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto,
- non si ritiene compito dell'Esperto la prescrizione di eventuali azioni di monitoraggio e/o bonifica a carico del proprietario dell'immobile.

L'Esperto ha ritenuto di considerare la peggiore delle situazioni ipotizzabili ovvero la bonifica, rimozione e smaltimento delle lastre ondulate in questione in virtù di:

- ✓ politica di carattere sia nazionale sia regionale finalizzata all'eliminazione del rischio di inalazione di fibre di amianto aerodisperse,

- ✓ comprovata pericolosità per la salute umana della dispersione dell'eternit, l'aspirazione delle cui fibre provoca gravi patologie e infezioni alle vie respiratorie,
- ✓ possibilità nel tempo e in funzione della manutenzione che le lastre in eternit si sfaldino in fibre volatili che si disperdono nell'ambiente,
- ✓ caratteristiche dei materiali a base di silicio contraddistinti da:
  - facilmente filabili e friabili,
  - filamenti e fibre visibili solo al microscopio elettronico,
  - resistenti alle alte temperature,
  - resistenti all'aggressione di sostanze chimiche,
  - virtualmente indistruttibili.

La spesa per le mansioni (spese tecniche, incarichi specialistici,...) e per i lavori (noli, forniture e posa, bonifica/rimozione, manodopera,...) che saranno onere dell'aggiudicatario è stimabile in 50.000 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge; mansioni e lavori che riguarderanno:

- redazione del progetto e istruzione della pratica edilizia,
- affidamento dell'incarico a tecnico specializzato per predisporre il *Piano di Lavoro, secondo le linee guida per la gestione del rischio amianto* di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 8/6777 del 12 marzo 2008,
- affidamento dell'incarico a tecnico abilitato per redigere *Piano di Sicurezza e di Coordinamento* secondo il Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008 relativamente a *Norme per la Prevenzione degli Infortuni sul Lavoro nelle Costruzioni e nei Lavori in Quota (Titolo IV, Capo II) Protezione dai Rischi Connessi all'Esposizione all'Amianto (Titolo IX, Capo III)*,
- attività di cantierizzazione,
- opere di bonifica/rimozione e smaltimento delle lastre ondulate.

Il più probabile valore di mercato, stimato al netto di oneri e decurtazioni da attribuire all'unità negoziale, si è ottenuto applicando:

1. le opportune detrazioni indicate nell'estensione della presente Perizia come risposta al quesito - *E - Regolarità edilizia e urbanistica*,
2. il deprezzamento percentuale che l'Esperto ritiene congruo, sottraendo tutti i maggiori oneri che un acquirente di un immobile all'asta dovrà sostenere rispetto a un compratore che acquista il medesimo immobile alle normali condizioni di libero mercato (a solo titolo di esempio: mancanza di disponibilità immediata, assenza di garanzie postume per vizi occulti, condizioni variabili del mercato e condizioni dell'immobile tra la data di stipula e la data di aggiudicazione, asta svolta con rilanci),
3. la svalutazione per la presenza in copertura di eternit da bonificare, rimuovere, smaltire.

	<b>Valore dell'unità negoziale al lordo di Oneri e Decurtazioni</b>	<b>155.000,00 €</b>
1	Oneri per regolarizzazione edilizia/catastale (da p.to E.2)	- 3.500,00 €
2	Maggiori oneri per vendita all'asta (~10% del valore dell'unità negoziale)	- 16.000,00 €
3	Svalutazione per presenza di manufatti in eternit	- 50.000,00 €
	<b>Valore dell'unità negoziale</b>	<b>85.500,00 €</b>

*Tabella per la determinazione del valore a base d'asta dell'unità negoziale*

Per quanto in tabella, il valore a base d'asta (arrotondato) è pari a

85.000 €

*G.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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto l'immobile oggetto della procedura esecutiva non è costruzione abusiva.

*G.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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto l'immobile oggetto della procedura esecutiva è stato pignorato per intero.

Brescia, 16 giugno 2017.

**ing. Alessandro Marini, l'Esperto del Giudice dell'Esecuzione**

*Se documento informatico, firma digitale ai sensi del Decreto Legislativo n. 82 del 7 marzo 2005*

*Se documento cartaceo originale, timbro e firma autografa di seguito riportata*

\*\*\*\*\*

### **Documentazione Allegata**

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di Sopralluogo del 15 maggio 2017
3. Certificati Anagrafici: Residenza - Stato Civile
4. Deposito e Pubblicazione di Testamento
5. Atto di Compravendita
6. Documentazione Catastale: Visura Storica per Immobile
7. Documentazione Catastale: Estratto di Mappa - Planimetria Catastale
8. Estratti delle Concessioni Edilizie
9. Ispezione Ipotecaria del 16 giugno 2017