

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 81/2018 R.G.

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

### ANAGRAFICA

#### CREDITORE PROCEDENTE:

- **C. D.** ...(OMISSIS)..., con sede in ...(OMISSIS)..., in persona dell'Amministratore pro tempore, I. P. A. I. srl ...(OMISSIS)..., rappresentata da dott.ssa T. P. ...(OMISSIS)..., domiciliato in ...(OMISSIS)..., c/o lo studio dell'avv. A. R. ...(OMISSIS)..., difensore (c.f.: ...(OMISSIS)...).

CONTRO

#### DEBITORI ESECUTATI:

- **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... C.F. ...(OMISSIS)... (deceduto il 11/02/2019)
- **E. G. K. F. I.**, nato in ...(OMISSIS)..., residente in ...(OMISSIS)..., C.F. ...(OMISSIS)....

#### INTERVENIENTI:

- **A. D. E. – R.** ...(OMISSIS)..., con sede in ...(OMISSIS)..., in persona del procuratore C. L. ...(OMISSIS)..., Pec: ...(OMISSIS)...
- **R. S. S. S.R.L.** ...(OMISSIS)..., **tramite la mandataria P. C. S. S.p.A.** ...(OMISSIS)..., con sede a ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. F. F. ...(OMISSIS)..., Pec: ...(OMISSIS)...

**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Bruno Canali

#### ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Civate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax 0364/344282, e-mail [vitale\\_moglia@virgilio.it](mailto:vitale_moglia@virgilio.it) - PEC: [vitale.moglia@geopec.it](mailto:vitale.moglia@geopec.it), iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 1119 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 151.

### DATE

Data di nomina dell'esperto: 04/05/2018 - 09/11/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 29/06/2020

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 16/09/2020



## DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Quota di comproprietà: ½ ciascuno

Diritto di proprietà: comproprietà

Divisibilità compendio: No

Ubicazione: Comune di ...(OMISSIS)....

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	-	-	-	3	A/3	5	6 vani	101 m2	387,34 €
Ditta: E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)...., proprietà per 9/18 in regime di separazione dei beni; E. G. K. F. I. ...(OMISSIS)...., proprietà per 9/18									

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 81.000,00 (ottantunomila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 73.000,00 (settantatremila/00)

(valore base d'asta al lordo dei costi riportati a pag. 17/18)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Il bene oggetto della presente perizia di stima è commerciabile in quanto non presenta opere abusive.

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia  SI vedi pag. 10/17

Conformità catastale  SI vedi pag. 10/17

Conformità titolarità  SI vedi pag. 10/17

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato  SI vedi pag. 10/17

Tasse Comunali  SI vedi pag. 12/17

Spese condominiali arretrate  SI vedi pag. 12/17

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  NO

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  NO

## LIMITAZIONI

Assunzioni limitative  NO

Condizioni limitative  NO



## RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore C. B. s.p.a ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 1/2 per entrambi e in regime di separazione dei beni per E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)....
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)..., N. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore di C. D. ...(OMISSIS)... con sede in ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 9/18 per entrambi.
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore C. D., con sede in ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 9/18 per entrambi e in regime di separazione dei beni per E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)....

## INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini ..... 3-4
2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito .....4-5

## FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

04/05/2018	Nomina dell'esperto
12/06/2018	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
12/06/2018	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
13/06/2018	Convocazione operazioni peritali
14/06/2018	Richiesta tasse/imposte comunali pregresse - Uff. tributi Domanda accesso agli atti - Uff. tecnico
26/06/2018	Richiesta e nomina nuovo custode giudiziario
04/07/2018	Indagini ipocatastali presso Conservatoria di ...(OMISSIS)...
05/07/2018	Presenza visione degli elaborati tecnici c/o Uff. Tecnico - Comune di ...(OMISSIS)... Richiesta regolare pagamento dei canoni – A. E. spa ...(OMISSIS)...
11/07/2018	Copia del titolo di provenienza Visure catastali presso Agenzia delle Entrate di Brescia
19/07/2018	Richiesta estratto riassunto atto di matrimonio - Comune di ...(OMISSIS)...
24/07/2018	Sospensione attività peritale
09/11/2018	Ripresa attività peritale



18/04/2019 Convocazione operazioni peritali  
08/05/2019 Inizio operazioni peritali in sito senza accedere al bene in quanto non autorizzato dall'esecutato  
09/05/2019 Richiesta provvedimenti necessari all'espletamento incarico  
30/05/2019 - 23/09/2019 - 07/10/2019 Richieste proroga deposito stima  
27/01/2020 Visure catastali presso Agenzia delle Entrate di ...(OMISSIS)..  
30/01/2020 Prosiegua operazioni peritali con sopralluogo in sito  
17/04/2020 Rinvio udienza al 16/09/2020  
05/05/2020 Copia spese condominiali (2018 - 2019)  
12/06/2020 Indagine ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di ...(OMISSIS)..  
15/06/2020 Richiesta aggiornamento posizione debitoria all'Uff. Tributi Comune di ...(OMISSIS)..  
16/06/2020 Richiesta certificato di morte - Comune di ...(OMISSIS)..  
19/06/2020 Estratto mappa presso Agenzia delle Entrate di ...(OMISSIS)..  
29/06/2020 Consegna della perizia tecnica di stima

## ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Il C.T.U.:

- concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti e ritenuti necessari;
  - eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento;
  - ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari;
- ha redatto il presente rapporto di valutazione e le seguenti conclusioni.

- A -

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

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

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

*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).*

Dai documenti agli atti e con quanto acquisito, si è potuto verificare che i debitori sono divenuti comproprietari dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito dell'atto di compravendita, stipulato in data ...(OMISSIS)..., rogante Notaio G. C. ...(OMISSIS)..., rep. n. ...(OMISSIS)..., racc. ...(OMISSIS)..., la cui copia è allegata alla presente relazione.



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.*

L'ufficiale di stato civile di Brescia, interpellato per tutti e due gli esecutati, in data 26/07/2018 precisa: "l'esecutato E. M. ...(OMISSIS)... ha contratto matrimonio in ...(OMISSIS)... non trascritto a ...(OMISSIS)..."

Non mi è stata data risposta per il sig. E. G. K. F. I. ...(OMISSIS)....

## - 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 occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta ai piani S1-2 di un condominio di cinque piani, di cui quattro fuori terra e uno interrato, sito in ...(OMISSIS)...., come di seguito meglio inquadrato:

#### **Localizzazione**

- Provincia                         ...(OMISSIS)...
- Comune                         ...(OMISSIS)...
- Via                                 ...(OMISSIS)...
- Civico                             ...(OMISSIS)...

#### **Zona**

- Urbana – Periferica - Residenziale

#### **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- residenziale

#### **Tipologia immobiliare**

- fabbricato:   ■ in condominio

**Stato di conservazione:** ■ usato

#### **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- fabbricato in linea

#### **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- appartamento                         ■ cantina

#### **Caratteristiche generali dell'immobile**



Il fabbricato è stato costruito nel 1958, come risulta dalla Licenza di costruzione n. ... (OMISSIS) ..., prot. ... (OMISSIS) ... e dal certificato di abitabilità del ... (OMISSIS) ...

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione           | struttura portante in cemento armato  |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai                             | latero-cemento  |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura                         | tetto in latero-cemento e copertura con tegole                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali              | murature in mattoni intonacate al civile e tinteggiate                      |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità                | tavolati in laterizio   |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni                   | telaio in legno e tapparelle in PVC   |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni                   | porte tamburate e portoncino d'ingresso                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti          | graniglia - ceramica  |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento         | autonomo - termosifoni in alluminio - caldaia a gas di rete posta in cucina |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario                | approvvigionamento acquedotto comunale                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico                | civile sottotraccia   |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione                     |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> altri impianti                    | impianto citofonico   |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura                |   |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili                            |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> condominio: totale dei piani n. 5 | 4 fuori terra e 1 interrato   |
| <input type="checkbox"/> altro  |   |

#### Dimensione

- piccola  
 media  
 grande

#### Forma di mercato

- concorrenza monopolistica  
 concorrenza monopolistica ristretta  
 oligopolio  
 monopolio  
 monopolio bilaterale

#### Caratteri domanda e offerta

- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato | <input checked="" type="checkbox"/> lato venditore | <input type="checkbox"/> privato                    |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> società |  | <input type="checkbox"/> società                    |
|   | <input type="checkbox"/> cooperativa        |  | <input type="checkbox"/> cooperativa                |
|   | <input type="checkbox"/> ente               |  | <input checked="" type="checkbox"/> ente (Es. Imm.) |



## Filtering

- assente
- up
- down

## Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

## Mappa geografica - Inquadramento

...(OMISSIS)...

## Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie che raffigurano i locali che costituiscono l'unità immobiliare.

Per localizzare all'interno del condominio la proprietà oggetto di esecuzione e la sua consistenza sono state richieste la planimetria, la visura catastale e l'estratto mappa.

Nell'estratto mappa la particella ...(OMISSIS)... è rappresentata con la particella ...(OMISSIS)... del foglio ...(OMISSIS)... del NCT.

## Confini (catastali)

Non essendoci un elaborato planimetrico e non conoscendo i subalterni delle unità confinanti, i confini riportati sono riferiti all'intero condominio.

- Nord                      ...(OMISSIS)...
- Est                         Incrocio Via ...(OMISSIS)... e Via ...(OMISSIS)...
- Sud                         Cortile condominiale
- Ovest                      Vano scala comune e proprietà altra ditta

## Consistenza

- rilievo:                       interno ed esterno                       diretto in loco
- data del sopralluogo: 30/01/2020

## Ubicazione

Comune Censuario di ...(OMISSIS)...

### Appartamento:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
-	-	-	-	3	A/3	5	6 vani	101 m2	387,34 €
Ditta: E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)..., proprietà per 9/18 in regime di separazione dei beni; E. G. K. F. I. ...(OMISSIS)..., proprietà per 9/18									



L'unità immobiliare è costituita da un appartamento e da una cantina posti all'interno del "C. D. ...(OMISSIS)...". L'accesso avviene dal vano scale interno condominiale, collegato alla Via ...(OMISSIS)... e al cortile comune, comunicante con la Via ...(OMISSIS)...

Il compendio è composto da appartamento al piano secondo che si sviluppa su un unico livello costituito da: cucina, soggiorno, bagno, corridoio, tre camere ed un balcone, e da una cantina al piano seminterrato, accessibile da un corridoio condominiale collegato internamente al vano scale.

### Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: secondo e seminterrato

ascensore       presente       assente       vetustà ascensore:

■ n. 1 servizio igienico

■ wc - ■ lavabo - ■ bidet - ■ doccia - ■ vasca

■ impianto di riscaldamento    ■ autonomo

alimentazione: ■ metano

elementi radianti: ■ radiatori

impianto di condizionamento     assente

impianto solare termico     assente

■ impianto elettrico

■ presente

■ autonomo

■ impianto idraulico

■ presente

■ autonomo

impianto antintrusione     assente

impianto geotermico     assente

impianto domotico     assente

**Manutenzione fabbricato**     media

**Manutenzione unità immobiliare**     media

**Classe energetica**





Classe E, desunta dall'APE registrata il ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)..., valida sino al ...(OMISSIS)...,

### **Inquinamento**

- atmosferico  assente  
 acustico  presente dato che prospetta su una strada a traffico intenso  
 elettromagnetico  assente  
 ambientale  assente

**Esposizione prevalente dell'immobile**  medio

**Luminosità dell'immobile**  medio

**Panoramicità dell'immobile**  medio

**Funzionalità dell'immobile**  medio

**Finiture dell'immobile**  medio

fabbricato:  in condominio

Stato di conservazione:

usato

### **Dimensione**

media

### **Forma di mercato**

concorrenza monopolistica ristretta

### **Caratteri domanda e offerta**

lato acquirente  privato  lato venditore  privato  
 ente (Es. Imm.)

### **Filtering**

assente  
 up  
 down

### **Fase del mercato immobiliare**

recupero  
 espansione  
 contrazione  
 recessione

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

### **Identificazione pregressa dei beni**

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua*



*trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. 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 necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e dagli atti di provenienza, per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

a) confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

si riscontra una conformità sia per l'appartamento che per la cantina;

b) comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

si riscontra quanto sopra;

c) comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

si riscontra quanto sopra.

- 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 d'identità).*

*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. 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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.*

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'appartamento e la cantina, risultano occupati dall'esecutato E. G. K. F. I. ... (OMISSIS)... e dalla sua famiglia.

Tenendo conto: della superficie commerciale, dell'esposizione, dell'ubicazione e delle rifiniture, il valore locativo del bene si stima in **€ 400,00** mensili al netto delle spese condominiali e private.



- 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 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 specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore C. B. s.p.a ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 1/2 per entrambi e in regime di separazione dei beni per E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)....
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)..., N. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore di C. D. ...(OMISSIS)... con sede in ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 9/18 per entrambi.
- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)..., Reg. Part. ...(OMISSIS)..., n. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)..., a favore C. D., con sede in ...(OMISSIS)..., contro **E. G. F. E. M.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)... e **E. G. K. F. I.** ...(OMISSIS)..., nato in ...(OMISSIS)..., per la quota di 9/18 per entrambi e in regime di separazione dei beni per E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)....

Non risultano vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici a carico del bene oggetto di esecuzione.

L'esecutato E. G. F. E. M. ...(OMISSIS)... (decaduto il 11/02/2019) in regime di separazione dei beni, è comproprietario con il figlio E. G. K. F. I. ...(OMISSIS)... per la quota di 1/2.

Al CTU sono sconosciuti i diritti e i doveri conseguenti alla successione dell'esecutato.



Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune di ...(OMISSIS)... e tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona "Tessuto a prevalente destinazione residenziale".

In data **14/06/2018** il C.T.U. inviava telematicamente allo sportello dell'Ufficio Tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data **15/06/2020** il C.T.U. inviava telematicamente allo stesso sportello la richiesta di aggiornamento del regolare pagamento dei tributi comunali.

In data **18/06/2020** il responsabile del servizio comunicava per PEC che, relativamente all'immobile sopra citato, risultano insolute le TARI degli anni: 2016-2017-2018-2019-2020 che ammontano rispettivamente: **€ 280,59- € 262,00- € 260,00- € 202,00- € 196,00**; pertanto il debito dal 2016 ad oggi è di **€ 1.200,59**.

Per quanto attinente alle utenze relative all'energia elettrica, al gas, al servizio idrico e al calore da rete di teleriscaldamento non è stato possibile conoscere l'ente erogatore tanto meno gli importi per le forniture.

*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.*

Non risultano esistere vincoli o oneri di natura condominiale.

*3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con il 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 straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Dalla documentazione avuta dall'amministratore del "C. D. ...(OMISSIS)..." il **05/05/2020**, risultano a carico dei debitori eseguiti spese relative agli anni 2018,2019 e 2020 non ancora saldate che ammontano a **4.259,70 €** di cui:

**€ 931,30** (consuntivo del 2018);

**€ 1.630,23** (consuntivo del 2019)

**€ 1.698,17** (preventivo del 2020).

- 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 fabbricato è stato costruito nel 1958, come risulta dalla Licenza di costruzione n. ...(OMISSIS)..., prot. ...(OMISSIS)... e dichiarato abitabile con il Certificato rilasciato in data ...(OMISSIS)..., prot. gen. n. ...(OMISSIS)... e prot. Ufficio Tecnico n. ...(OMISSIS)...

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

*dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5\*, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

Non sono state riscontrate violazioni delle normative edilizie.

*3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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 caos di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

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

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed 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.*

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

Dagli atti non risulta indicata la data di fine lavori, gli stessi si presumono completati nel 1958 dato che l'abitabilità è stata rilasciata con decorrenza ...(OMISSIS)...



- 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.*

Il bene pignorato non è divisibile.

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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo 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 compendio oggetto di stima è stato pignorato per l'intero.

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'immobile oggetto di stima è caratterizzato da una sola natura: residenziale.

4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza 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).*

Dalle verifiche fatte non risultano a carico del fabbricato oggetto di esecuzione vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni o dalle norme di legge.

- G -

*Valore del bene e costi*

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

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

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*



2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato 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 stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art.173 – bis disp.Art. c.p.c. , come modificato per effetto del d.l.n. 83/2015”

### **Analisi estimativa**

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

### **Metodo di stima**

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili e con caratteristiche presenti in zona, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia, finiture interne dei locali, conformazione, accessibilità.

### **Valore**

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all’attuale andamento del mercato immobiliare;
- all’ubicazione dell’immobile nel PGT vigente;

inoltre si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi esterni;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell’età della costruzione;
- dell’accessibilità ai vari piani;
- dalla mancanza della finestra nella cantina;



- degli impianti presenti esclusivi e condominiali;
- il valore del bene si stima in **€ 800,00/mq**.

### **Superfici netta dei locali**

La superficie netta dell'unità immobiliare deriva dalle misure rilevate in loco ed è stata calcolata graficamente con Autocad.

#### **Piano Primo**

- corridoio/ingresso	13,41 mq
- soggiorno	15,60 mq
- cucina	8,37 mq
- camera 1	15,74 mq
- camera 2	10,30 mq
- camera 3	15,02 mq
- bagno	4,85 mq
- balcone	3,50 mq

#### **Piano Interrato**

- cantina	6,66 mq
-----------	---------

### **Superfici commerciali e valore**

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) deriva dalle misure rilevate in loco ed è stata calcolata graficamente con Autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore; i muri divisorii con altre proprietà e con il vano scale, sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### **Piano Secondo**

- appartamento	98,00 mq x 800,00 €/mq x 1,00* =	78.400,00 €
- balcone	3,50 mq x 800,00 €/mq x 0,25* =	980,00 €

#### **Piano Interrato**

- cantina	7,20 mq x 800,00 €/mq x 0,25* =	<u>1.728,00 €</u>
-----------	---------------------------------	-------------------

**totale** **81.108,00 €**

\* coefficienti correttivi

**Valore che si arrotonda a 81.000,00 € (ottantunomila/00)**

**Valore stimato in situazione di libero mercato: € 81.000,00 (ottantunomila/00)**

**Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 73.000,00 (settantatremila/00)**

All'importo sopra stimato vanno detratti i costi che rimangono a carico dell'acquirente e che ammontano a **€ 5.460,29**, di cui: **€ 1.200,59** per TARI e **€ 4.259,70** per le spese condominiali.





## **CONCLUSIONI**

- Valore stimato in situazione di libero mercato:
  - al lordo delle spese sopra calcolate: **€ 81.000,00**
  - al netto delle spese sopra calcolate: **€ 75.539,71**
- Valore stimato in condizioni di vendita forzata:
  - al lordo delle spese sopra calcolate: **€ 73.000,00**
  - netto delle spese sopra calcolate: **€ 67.539,71**

Il valore locativo del bene si stima in **€ 400,00** mensili al netto delle spese condominiali e private.

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno, li 03/07/2020

Il consulente tecnico d'ufficio

**Geom. Vitale Moglia**

