

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 175/2020 R.G.

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

G. D., ...(OMISSIS)..., legalmente rappresentato e difeso dall'avv. E. F. ...(OMISSIS)..., elettivamente domiciliato in ...(OMISSIS)...

indirizzo Pec: ...(OMISSIS)...

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

G. B. ...(OMISSIS)...

CREDITORE INTERVENUTO:

B. P. d. S. S.C.P.A. ...(OMISSIS)..., sostituita dalla Società **L. P. S.R.L.** ...(OMISSIS)... che a sua volta ha conferito a d.V. s.p.a. ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. G. L. ...(OMISSIS)..., domiciliato ...(OMISSIS)...

indirizzo Pec: ...(OMISSIS)...

CREDITORE INTERVENUTO:

B. d. C. C. d. B. - S. C. ...(OMISSIS)... con sede in ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. R. G. ...(OMISSIS)...., con studio in ...(OMISSIS)...

indirizzo Pec: ...(OMISSIS)...

CREDITORE INTERVENUTO:

M. A., ...(OMISSIS)..., rappresentato e difeso dall'avv. R. T. ...(OMISSIS)..., elettivamente domiciliato in ...(OMISSIS)...

indirizzo Pec: ...(OMISSIS)...

GIUDICE DELEGATO: Dott. Franchioni Stefano

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Cividate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax 0364/344282, e-mail vitale_moglia@virgilio.it - PEC: 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: 10/05/2022

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 24/05/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 04/11/2022

Data dell'udienza: 13/12/2022

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**LOTTO 1**Quota di proprietà: 1/1 particella ...(OMISSIS)...; 2/4 particella ...(OMISSIS)... e 1/1 particella ...(OMISSIS)...Diritto di proprietà: nuda proprietàUbicazione: Comune di ...(OMISSIS)..., Via ...(OMISSIS)...Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		C/6	2	204 m2	219 m2	463,57 €
C760	1	OMISSIS	OM...		A/7	2	6 vani	159 m2 150 mq	371,85
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 1/1 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 1/1								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		C/2	4	134 m2	159 m2	193,77 €
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 2/4 G. D. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/4 G. V. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/4 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 2/4								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	5	OMISSIS	OM...		C/6	2	20 m2	28 m2	45,45 €
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 1/1 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 1/1								

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 166.300,00 (centosessantaseimilatrecento/00)Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 150.000,00 (centocinquantamila/00)Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerato che non sono state riscontrate opere abusive, ma solo il cambio di destinazione d'uso per alcuni locali al piano seminterrato e opere interne di lieve rilevanza edilizia-urbanistica, si ritiene il bene commerciabile.

LOTTO 2

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

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

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	5	OMISSIS	OM...		A/10	1	4,5 vani	114 m2	755,32 €
C760	5	OMISSIS	OM...		C/6	1	27 m2	31 m2	51,59 €
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)..., proprietà per 1/1								

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 125.300,00

(centoventicinquemilatrecento/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 115.000,00 (centoquindicimila/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Considerato che è stata riscontrata solo la realizzazione di un tavolato a divisione da uno a due locali con la stessa destinazione d'uso (ufficio), si ritiene il bene commerciabile.

LOTTO 3

Quota di proprietà: 13/36

Diritto di proprietà: comproprietà

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

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		A/4	3	6 vani	143 m2	127,05 €
		OMISSIS	OM...						
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)..., proprietà per 13/36 G. F. ...(OMISSIS)..., proprietà per 13/36 G. G. ...(OMISSIS)..., proprietà per 10/36								

Valore stimato in situazione di libero mercato: € 19.795,00

(diciannovemilasettecentonovantacinque/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: € 17.000,00 (diciassettemila/00)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Premesso che:

- l'immobile, vista la data riportata sulla planimetria catastale (20/01/1940), si ritiene costruito prima del 1940.



- tenuto conto che le difformità riscontrate all'interno dell'immobile, comparando lo stato attuale con quanto denunciato nelle planimetrie Catastali, possono essere state realizzate ante 1967, quindi sanabili,
si ritiene il bene commerciabile.

LOTTO 1

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 24
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 26
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 28
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

LOTTO 2

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 25
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 25
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 26
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pagg. 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO



LOTTO 3

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 25
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	se NO vedi pag. 25
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	se SI vedi pag. 29
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LOTTI: 1 - 2 - 3

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di G. D. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di M. A. ...(OMISSIS)..., contro M. s.r.l. e **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di B. P. d. S. s.c.p.a. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 4) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di B. d. C. C. d. B. – S. C. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 5) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., trascritta il ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di G. D. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	6/7
3.	Elenco della documentazione allegata	40

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

10/05/2022	Nomina dell'esperto
24/05/2022	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
24/05/2022	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
25/05/2022	Copia del titolo di provenienza (Notaio A. S. ...(OMISSIS)...)...
28/05/2022	Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate ...(OMISSIS)...
30/05/2022	Copia del titolo di provenienza (Notaio A. G. ...(OMISSIS)...)...
31/05/2022	Richiesta di contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate ...(OMISSIS)...
01/06/2022	Richiesta di accesso agli atti - Comune di ...(OMISSIS)...
01/06/2022	Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di ...(OMISSIS)...
01/06/2022	Richiesta estratto riassunto atto di matrimonio - Comune di ...(OMISSIS)...
03/06/2022	Richiesta estratto riassunto atto di matrimonio - Comune di ...(OMISSIS)...
12/07/2022	Primo sopralluogo operazioni peritali Ulteriori sopralluoghi operazioni peritali
13/07/2022 - 25/08/2022 - 06/09/2022 - 14/09/2022 - 22/09/2022	
14/07/2022	Richiesta di proroga dei termini
26/08/2022	Ricevuto per Pec dalla moglie dell'esecutato copia atto notarile del 26/06/2022
17/10/2022	Richiesta estratto riassunto atto di matrimonio aggiornato a seguito atto notaio A. S. ... (OMISSIS) ... - Comune di ... (OMISSIS) ...
04/11/2022	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 ritenuti necessari;
 - eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili staggiti;
 - 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 cpc

1) Verificati, 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).

- Visti i documenti compresi nel fascicolo telematico inerenti all'esecuzione immobiliare;
 - letti gli atti dei notai A. S. ...(OMISSIS)... e A. G. ...(OMISSIS)...;
 - visto le planimetrie, gli elaborati tecnici e le visure catastali delle proprietà oggetto di esecuzione;
 - tenuto conto dello stato di fatto e di quanto emerso nel corso delle indagini;
- si precisa quanto segue:

PROVENIENZE:

LOTTO 1

- Con atto del ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)...di rep. Notaio S. A. ...(OMISSIS)..., trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)..., i sigg. B. S. ...(OMISSIS)... e N. E. ...(OMISSIS)... vendevano alla società ...(OMISSIS)... il fabbricato censito con la particella ...(OMISSIS)... e terreni non oggetto di esecuzione.
- Con atto del ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)... di rep. Notaio S. A. ...(OMISSIS)..., trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)..., la società ...(OMISSIS)... vende a **G. B.** ...(OMISSIS)...il diritto di nuda proprietà e a T. G. ...(OMISSIS)... il diritto di usufrutto degli immobili censiti al Catasto fabbricati con la particella ...(OMISSIS)... con diritto alla quota di comproprietà della particella ...(OMISSIS)..., (successivamente soppressa) e crea la particella ...(OMISSIS)....
- Con atto del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)...di rep. Notaio A. G. , ...(OMISSIS)... trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)..., i sig.ri **G. B.** ...(OMISSIS)..., T. G. ...(OMISSIS)..., G. D. ...(OMISSIS)...e G. V. ...(OMISSIS)..., convenzionalmente convengono e confermano che la particella ...(OMISSIS)... appartiene a **G. B.** ...(OMISSIS)... per la quota indivisa di 2/4 in nuda proprietà, a T. G. ...(OMISSIS)... la quota indivisa di 2/4 in diritto di usufrutto, a G. D. ...(OMISSIS)... e a G. V. ...(OMISSIS)... la quota indivisa di 1/4 ciascuno della piena proprietà.

LOTTO 2

- Con atto del ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)... di rep. e ...(OMISSIS)... di rac. Notaio P. G. ...(OMISSIS)..., trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)... (volume ...(OMISSIS)...), la società ...(OMISSIS)... di V. E. ...(OMISSIS)... e c. s.r.l vende a G. F. ...(OMISSIS)... la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati con la particella ...(OMISSIS)....
- Con atto del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)...di rep. Notaio A. S. ...(OMISSIS)..., trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)..., la società ...(OMISSIS)... vende in esercizio del diritto di riscatto a **G. B.** ...(OMISSIS)... la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati con la particella ...(OMISSIS)...



- Atto di convenzione di separazione dei beni dopo il matrimonio del notaio A. S. ...(OMISSIS)... datato 26/07/202...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)... di rep. e ...(OMISSIS)... di rac. notificato al Comune di ...(OMISSIS)... - Ufficio Anagrafe.

LOTTO 3

- Con successione in morte della madre C. G. ...(OMISSIS)... (comproprietaria per la quota di 1/2) apertasi il ...(OMISSIS)..., **G. B.** ...(OMISSIS)... eredita per legge la quota di **1/4** dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la particella ...(OMISSIS)...graffata alla particella ...(OMISSIS)....
- Con successione in morte del padre i G. F. ...(OMISSIS)... (comproprietario per la restante quota di 1/2) apertasi in data ...(OMISSIS)..., registrata a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)..., ivi trascritta il ...(OMISSIS)...ai nn. ...(OMISSIS)..., **G. B.** ...(OMISSIS)... eredita per legge la quota di **2/18** (totale 13/36).
- Con la morte di D. E. ...(OMISSIS)... (seconda moglie di G. F. ...(OMISSIS)...e madre di G. G. ...(OMISSIS)...) apertasi in data ...(OMISSIS)..., registrata a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... al n. ...(OMISSIS)..., **G. B.** ...(OMISSIS)...rimane comproprietario della quota di **13/36**.

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.*

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di ...(OMISSIS)... in data ...(OMISSIS)..., per l'esecutato, sposato con T. G. ...(OMISSIS)..., non risultava alcuna annotazione. In data ...(OMISSIS)... l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio è stato aggiornato a seguito della convenzione di cui sopra.

- 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.*

LOTTO 1

Quota di proprietà: 1/1 particella ...(OMISSIS)...; 2/4 particella ...(OMISSIS)... e 1/1 particella ...(OMISSIS)...

Diritto di proprietà: nuda proprietà

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

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati



Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		C/6	2	204 m2	219 m2	463,57 €
C760	1	OMISSIS	OM...		A/7	2	6 vani	159 m2 150 mq	371,85
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 1/1 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 1/1								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		C/2	4	134 m2	159 m2	193,77 €
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 2/4 G. D. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/4 G. V. ...(OMISSIS)...., proprietà per 1/4 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 2/4								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	5	OMISSIS	OM...		C/6	2	20 m2	28 m2	45,45 €
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., nuda proprietà per 1/1 T. G. ...(OMISSIS)...., usufrutto per 1/1								

CONSISTENZA:

L'intero fabbricato si sviluppa su quattro livelli di cui: uno seminterrato e tre fuori terra.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione comprendono:

- **al piano seminterrato:** due autorimesse, la prima censita con la particella ...(OMISSIS)... e la seconda con la particella ...(OMISSIS)...., una taverna, un wc con anti wc, un ripostiglio, una cantina, un vano ascensore, un vano scala, una zona relax con sauna prefabbricata in legno, vasca idromassaggio e un bagno. L'estradosso della soletta di copertura della prima autorimessa è adibito a posto auto pubblico scoperto per disabili, l'estradosso della soletta della seconda occupa parte del cortile di terzi accessibile dal civico ...(OMISSIS)...;
- **al piano secondo (sottotetto):** una cucina/soggiorno, due camere, due bagni, un disimpegno, un balcone, due terrazzi, un vano ascensore e un vano scala.

ACCESSIBILITA':

- 1) l'accesso alle due autorimesse poste al piano seminterrato avviene da Via ...(OMISSIS)... come segue: la prima tramite un corsello provvisto di cancello elettrico e pavimento in battuto di cemento, con porta di tipo sezionale; la seconda direttamente dalla prima;
- 2) ai locali del piano seminterrato si accede a pedoni dal civico ...(OMISSIS)... tramite una scala esterna condominiale e un vano scala interno;



3) l'accesso al piano secondo (sottotetto) avviene dal civico ...(OMISSIS)... tramite la scala esterna, la scala interna e l'ascensore (beni comuni condominiali).

Attualmente l'ascensore non è funzionante.

Il tutto, come riportato nelle tavole di rilievo e come si evince dalla documentazione fotografica.

Localizzazione

- Provincia ...(OMISSIS)...
- Comune ...(OMISSIS)...
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via/Piazza ...(OMISSIS)...
- Civico ...(OMISSIS)...

Zona

- Urbana
 - Centrale
 - Semicentrale
 - Periferica
- Extra urbana
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale

Destinazione urbanistica dell'immobile

- residenziale
- turistico-ricettivo
- terziario
- direzionale
- industriale
- sportiva
- commerciale
- artigianale
- agricolo

Tipologia immobiliare

- terreno
- fabbricato:
 - indipendente
 - in condominio
- Stato di conservazione:
 - nuovo
 - ristrutturato
 - seminuovo
 - usato
 - abbandonato
 - rudere
 - altro:

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento (sottotetto)
- villa
- autorimessa
- posto auto coperto (tettoia)
- appartamento (attico)
- villino
- posto auto coperto (fabbricato)
- cantina
- appartamento (loft)
- villetta a schiera
- posto auto scoperto
- altro (taverna e giardino)

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato ristrutturato con piano di recupero del ...(OMISSIS)...)

- struttura in elevazione
- muratura in laterizio e pietrame



- solai
- copertura

- murature perimetrali
- isolamenti/coibentazioni
- divisori tra unità
- infissi esterni
- infissi interni
- pavimenti e rivestimenti

- impianto di riscaldamento
- impianto sanitario
- impianto a gas
- impianto elettrico
- impianto climatizzazione
- altri impianti
- allaccio fognatura
- fonti rinnovabili
- finiture esterne

- n. totale dei piani
- altro

Dimensione

- piccola
- media
- grande

Caratteri domanda e offerta

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato |
| | <input type="checkbox"/> società |
| | <input type="checkbox"/> cooperativa |
| | <input type="checkbox"/> ente |

Filtering

- assente
- up
- down

- latero-cemento
- struttura in legno, copertura in tegole di cemento e lattineria in alluminio
- mattoni intonacati a gesso sul lato interno
- cappotto termico e ventilazione e isolamento tetto
- tavolati in laterizio intonacati
- legno e vetrocamera
- legno
- ceramica per appartamento; lastre di porfido per cortile e scala esterna e marmo per scale interne
- a pavimento
- normale
- caldaia a gas di rete
- sotto traccia

- fognatura comunale

- intonaco a gesso, tinteggiatura e sporto di fronda in legno
- 4 di cui 3 fuori terra e 1 seminterrato

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

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

Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione



Mappa geografica - Inquadramento:

...(OMISSIS)...

Descrizione della proprietà immobiliare oggetto della valutazione

La conformazione e le dimensioni dei locali, che costituiscono le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono state rilevate in loco in data ...(OMISSIS)... alla presenza dell'esecutato e del Custode giudiziario e in data ...(OMISSIS)... alla presenza del solo esecutato a completamento del rilievo.

Confini (catastali)

- Nord Via ...(OMISSIS)...su tutti e quattro i lati
- Est
- Sud
- Ovest

Consistenza:

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
- diretto in loco
- desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato

Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

- tre piani fuori terra e uno seminterrato
- ascensore presente assente nuova costruzione
- totali n. 4 servizi igienici di cui 2 per la particella ...(OMISSIS)...per la particella ...(OMISSIS)...
 - wc lavabo bidet doccia
 - sauna vasca vasca con doccia vasca idrom.
 - scaldabagno elettrico
- impianto di riscaldamento
 - presente assente
 - se presente: autonomo centralizzato
- alimentazione:
 - metano di rete gas propano liquido olio combustibile elettrico
 - pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
- elementi radianti:
 - radiatori pavimento aria altro
- impianto di condizionamento
 - presente assente
- impianto solare termico
 - presente assente



impianto elettrico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto idraulico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto antintrusione
 presente assente

impianto geotermico
 presente assente

impianto domotica
 presente assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G
 APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente
 acustico presente assente
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità del fabbricato minimo medio massimo

Panoramicità della proprietà minimo medio massimo

Funzionalità del fabbricato minimo medio massimo

Finiture del fabbricato minimo medio massimo

LOTTO 2

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

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

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati



Destinazione urbanistica dell'immobile

- | | | |
|--|--------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> direzionale | <input checked="" type="checkbox"/> commerciale |
| <input type="checkbox"/> turistico-ricettivo | <input type="checkbox"/> industriale | <input type="checkbox"/> artigianale |
| <input type="checkbox"/> terziario | <input type="checkbox"/> sportiva | <input type="checkbox"/> agricolo |

Tipologia immobiliare

- | | | | |
|---|---|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> terreno | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> fabbricato: | <input type="checkbox"/> indipendente | <input checked="" type="checkbox"/> in condominio | |
| Stato di conservazione: | | | |
| <input type="checkbox"/> nuovo | <input checked="" type="checkbox"/> ristrutturato | <input type="checkbox"/> seminuovo | <input type="checkbox"/> usato |
| <input type="checkbox"/> abbandonato | <input type="checkbox"/> rudere | <input type="checkbox"/> altro: | |

Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ufficio/archivio (sottotetto) | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input checked="" type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input checked="" type="checkbox"/> altro (giardino) |

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato iniziato prima del 01/09/1967)

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | muratura in laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | struttura in latero cemento, tegole in cotto e lattoneria in lamiera |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | mattoni intonacati e tinteggiati |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | legno e vetrocamera |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica; |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | termosifoni in alluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | normale |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | caldaia a gas di rete |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | sotto traccia |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | fognatura comunale |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | intonaco civile e tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani | 4 di cui 3 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 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 della proprietà immobiliare oggetto della valutazione

La conformazione e le dimensioni dei locali che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono state rilevate in loco in data ...(OMISSIS)..., alla presenza dell'esecutato e del Custode giudiziario e in data ...(OMISSIS)... alla presenza del solo esecutato a completamento del rilievo.

Per meglio localizzare e definire la consistenza della proprietà oggetto di esecuzione si è provveduto a richiedere: planimetrie, elaborati planimetrici, visure catastali ordinarie e storiche, estratto mappa e copie degli atti notarili di provenienza.

Confini (catastali)

- | | |
|---|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nord | Particella ...(OMISSIS)... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Est | Particelle ...(OMISSIS)... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sud | Particelle ...(OMISSIS)... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | Particelle ...(OMISSIS)... |

Consistenza:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> rilievo: | <input checked="" type="checkbox"/> interno ed esterno | <input type="checkbox"/> solo esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> diretto in loco | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> planimetria catastale (giardino) | <input type="checkbox"/> elaborato grafico depositato |



Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

tre piani fuori terra e uno interrato

ascensore presente assente vetustà ascensore

totali n. 1 servizi igienici

wc lavabo bidet doccia
 sauna vasca vasca con doccia vasca idrom.
 scaldabagno elettrico

impianto di riscaldamento

presente assente

se presente: autonomo centralizzato

alimentazione:

metano di rete gas propano liquido olio combustibile elettrico
 pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

radiatori pavimento/soffitto aria altro

impianto di condizionamento

presente assente

impianto solare termico

presente assente

impianto elettrico

presente assente

se presente: autonomo centralizzato

impianto idraulico

presente assente

se presente: autonomo centralizzato

impianto antintrusione

presente assente

impianto geotermico

presente assente

impianto domotica

presente assente



Manutenzione fabbricato minimo media massimo**Classe energetica** classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G APE mancante**Inquinamento** atmosferico presente assente acustico presente assente elettromagnetico presente assente ambientale presente assente**Esposizione prevalente dell'immobile** minimo medio massimo**Luminosità del fabbricato** minimo medio massimo**Panoramicità della proprietà** minimo medio massimo**Funzionalità del fabbricato** minimo medio massimo**Finiture del fabbricato** minimo medio massimo**LOTTO 3**Quota di proprietà: 13/36Diritto di proprietà: comproprietàUbicazione: Comune di ...(OMISSIS)...., Via ...(OMISSIS)...Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
C760	1	OMISSIS	OM...		A/4	3	6 vani	143 m2	127,05 €
		OMISSIS	OM...						
Ditta	G. B. ...(OMISSIS)...., proprietà per 13/36 G. F. ...(OMISSIS)...., proprietà per 13/36 G. G. ...(OMISSIS)...., proprietà per 10/36								

CONSISTENZA:

L'intero fabbricato si sviluppa su quattro livelli ed è considerato un "condominio".

Le parti oggetto di esecuzione comprendono:

- al piano terra: un ripostiglio;
- al piano primo: un soggiorno, un cucinino, un servizio, un balcone e un sottoscala;
- al piano secondo: un atrio, un ripostiglio, una camera matrimoniale, un guardaroba, un bagno e un locale al rustico accessibile da un atrio comune;



Tipologia edilizia unità immobiliari

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> appartamento | <input type="checkbox"/> appartamento (attico) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft) |
| <input type="checkbox"/> villa | <input type="checkbox"/> villino | <input type="checkbox"/> villetta a schiera |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato) | <input type="checkbox"/> posto auto scoperto |
| <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia) | <input type="checkbox"/> cantina | <input checked="" type="checkbox"/> altro (ripostiglio e solaio) |

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato costruito ante ...(OMISSIS)...)

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | muratura pietrame e malta |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | struttura in legno, copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | pietrame e malta |
| <input checked="" type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | tavolati in laterizio intonacati e tinteggiati |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | legno e vetro semplice |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | legno |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica e graniglia |
| <input type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | normale |
| <input type="checkbox"/> impianto a gas | |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | sotto traccia |
| <input type="checkbox"/> impianto climatizzazione | |
| <input type="checkbox"/> altri impianti | |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | fognatura comunale |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | rasapietra, mensole in granito a sostegno del balcone |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani | 4 fuori terra |
| <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 type="checkbox"/> società | | <input type="checkbox"/> società |
| | <input type="checkbox"/> cooperativa | | <input type="checkbox"/> cooperativa |



ente

ente (Es. Imm.)

Filtering

- assente
 up
 down

Fase del mercato immobiliare

- recupero
 espansione
 contrazione
 recessione

Mappa geografica - Inquadramento:

...(OMISSIS)...

Descrizione della proprietà immobiliare oggetto della valutazione

La conformazione e le dimensioni dei locali, che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono state rilevate in loco in data ...(OMISSIS)... alla presenza del solo esecutato.

Per meglio localizzare e definire la consistenza della proprietà oggetto di esecuzione si è provveduto a richiedere: planimetrie, elaborati planimetrici, visure catastali ordinarie e storiche, estratto mappa e copie degli atti notarili di provenienza.

Confini (catastali)

- Nord Via ...(OMISSIS)..
 Est Particella ...(OMISSIS)..
 Sud Particella ...(OMISSIS)..
 Ovest Particella ...(OMISSIS)...

Consistenza:

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
 diretto in loco
 desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato

Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

- quattro piani fuori terra
 ascensore presente assente vetustà ascensore
 totali n. 2 servizi igienici
 wc lavabo bidet doccia
 doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
 scaldabagno a gas di rete
 impianto di riscaldamento
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato
alimentazione:
 metano di rete gas propano liquido olio combustibile elettrico



pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento
elementi radianti:
 radiatori pavimento/soffitto aria altro

impianto di condizionamento
 presente assente

impianto solare termico
 presente assente

impianto elettrico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto idraulico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto antintrusione
 presente assente

impianto geotermico
 presente assente

impianto domotica
 presente assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G
 APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente
 acustico presente assente
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità del fabbricato minimo medio massimo

Panoramicità della proprietà minimo medio massimo



Funzionalità del fabbricato

■ minimo □ medio □ massimo

Finiture del fabbricato

■ minimo □ medio □ massimo

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.

Non sono presenti terreni oggetto di pignoramento.

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 dei beni oggetto della procedura;
- dalla documentazione prodotta in atti dai creditori;
- dagli atti di provenienza;
- dai titoli edilizi;
- dai dati catastali (planimetrie, elaborati planimetrici e visure) e da quanto riscontrato in loco, si evince quanto segue:

LOTTO 1**Confronto tra i dati catastali e gli elaborati allegati ai titoli edilizi**

Dal raffronto tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e gli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia depositata in Comune presso l'Ufficio Tecnico si è riscontrato:

- al piano seminterrato: una conformità;
- al piano sottotetto: la mancanza nella planimetria catastale di un tavolato divisorio all'interno del bagno annesso alla camera matrimoniale.



Comparazione tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto

Dal raffronto tra elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti discrepanze:

- al piano seminterrato:
 - il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio, come riportato in progetto, a zona relax con sauna prefabbricata in legno e vasca idromassaggio;
 - la formazione di "finestre" con serramento fisso in corrispondenza delle pareti divisorie tra taverna e corridoio;
- al piano sottotetto:
 - la mancanza di un tavolato divisorio all'interno del bagno annesso alla camera matrimoniale;
 - la riduzione dell'altezza utile misurata sotto il travetto che compone la struttura del tetto in corrispondenza delle pareti e del colmo e la modifica delle superfici di alcuni locali, difformità contenute nella tolleranza ammessa del due per cento delle misure progettuali.

Quanto sopra non richiedono varianti in sanatoria.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto

Dal raffronto tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)...e lo stato di fatto si evince:

- al piano seminterrato:
 - il cambio di destinazione d'uso da deposito, come riportato nella planimetria, a zona relax con sauna e vasca idromassaggio;
 - il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a taverna;
 - la formazione di finestre con serramento fisso in corrispondenza delle pareti divisorie tra taverna e corridoio;
- al piano sottotetto:
 - la riduzione dell'altezza utile sia delle pareti che del colmo contenuta nella tolleranza ammessa del due per cento delle misure progettuali.

Quanto sopra comporta una variazione delle planimetrie catastali.

LOTTO 2

Confronto tra i dati catastali e gli elaborati allegati ai titoli edilizi

Dal raffronto tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e gli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia del ...(OMISSIS)... depositata in Comune presso l'Ufficio Tecnico risulta:

- per il piano interrato non è stato possibile fare un confronto in quanto non è stato reperito alcun elaborato tecnico con riportata la pianta del box oggetto di esecuzione;
- al piano sottotetto:
 - la mancanza nella planimetria catastale di un tavolato divisorio a separazione parziale dell'ufficio dall'ingresso.



Comparazione tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto

Dal raffronto tra gli elaborati tecnici allegati alla pratica edilizia del ...(OMISSIS)... e lo stato di fatto si precisa quanto segue:

- per il piano interrato come sopra specificato non è stato possibile fare una comparazione;
- al piano sottotetto sono state riscontrate:
 - la mancanza del tavolato divisorio a separazione parziale dell'ufficio dall'ingresso;
 - la realizzazione di un tavolato che divide l'ufficio in due porzioni;
 - sul terrazzo la realizzazione in muratura del proprio locale caldaia e una canna fumaria di proprietà di terzi.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto

Dal raffronto tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e lo stato di fatto si è riscontrato:

- al piano interrato:
 - l'altezza utile del box è indicata di m. 2.80 mentre nello stato di fatto è di m. 2,65;
 - una superficie inferiore nello stato di fatto derivata da un maggior spessore del muro divisorio con altra unità di terzi;
- al piano sottotetto:
 - la realizzazione di un tavolato che divide l'ufficio in due porzioni;
 - la realizzazione del proprio locale caldaia sul terrazzo;
 - la canna fumaria di proprietà di terzi.

Quanto sopra comporta una variazione delle planimetrie catastali.

LOTTO 3

Confronto tra i dati catastali e gli elaborati allegati ai titoli edilizi

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... non è stato reperito alcun elaborato allegato alla Licenza di Costruzione attinente alla proprietà oggetto di esecuzione, pertanto non si è potuto fare una comparazione con la planimetria catastale.

Comparazione tra gli elaborati allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto

Per il motivo di cui sopra non si è potuto fare una comparazione con lo stato di fatto.

Comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto

Dal raffronto fatto tra le planimetrie catastali del ...(OMISSIS)... e lo stato di fatto si è riscontrato:

- al piano terra: una difformità per quanto attinente alla sagoma del soffitto;
- al piano primo: una diversa disposizione, superficie e altezza utile dei locali;
- al piano secondo: una diversa disposizione, altezza utile e superficie utile dei locali in quanto gli stessi hanno inglobato il loggiato;
- al piano sottotetto: manca la planimetria catastale del solaio.



- 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.

LOTTO 1

Le unità immobiliari oggetto di esecuzioni sono occupate dall'esecutato e dalla moglie usufruttuaria. A seguito della risposta dell'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione stipulati per il bene. Tenuto conto della superficie commerciale, dell'esposizione, dell'ubicazione e delle rifiniture, sarà possibile locare il bene a **€ 700,00** mensili al netto delle spese condominiali e private da ripartire in quote tenendo conto che la moglie è usufruttuaria.

LOTTO 2

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono usate come uffici e archivio dall'esecutato. A seguito della risposta dell'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione stipulati per il bene. Tenuto conto della superficie commerciale, dell'esposizione, dell'ubicazione e delle rifiniture, sarà possibile locare il bene a **€ 450,00** mensili al netto delle spese condominiali e private.

LOTTO 3

Come riferito dal fratello Gelfi Francesco e dall'esecutato, comproprietari in ragione di 13/36 ciascuno, la Sorella Giulietta, comproprietaria per la quota di 10/36, funge da custode in quanto detiene le chiavi e nel contempo cura la manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto di esecuzione per accordo bonario, pur non abitandovi.

A seguito della risposta dell'Agenzia Entrate non risultano contratti di locazione stipulati per il bene.



Tenuto conto della superficie commerciale, dell'esposizione, dell'ubicazione e delle rifiniture, sarà possibile locare il bene a € **360,00** mensili al netto delle spese condominiali e private da ripartire in quote (quota esecutato 13/36).

- 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, i beni oggetto di esecuzione, risultano colpiti da:

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di G. D. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di M. A. ...(OMISSIS)..., contro M. s.r.l. e **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di B. P. d. S. s.c.p.a. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.** ...(OMISSIS)....
- 4) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo del ...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., iscritta il ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)..., reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)....



...(OMISSIS)..., a favore di B. d. C. C. d. B. – S. C. ...(OMISSIS)..., contro **G. B.**
...(OMISSIS)....

- 5) ATTO ESECUTIVO CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
...(OMISSIS)..., numero di rep. ...(OMISSIS)..., trascritta il ...(OMISSIS)...n. ...(OMISSIS)...,
reg. gen. ...(OMISSIS)..., reg. part. ...(OMISSIS)..., a favore di G. D. ...(OMISSIS)..., contro **G.**
B. ...(OMISSIS)....

LOTTO 1

Dalle verifiche effettuate, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno: vincoli di interesse storico - artistico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ...(OMISSIS)...., tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona A "nuclei di antica formazione" e regolato dall'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole.

In data ...(OMISSIS)... il C.T.U. inviava telematicamente al Responsabile dell'Ufficio Tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data ...(OMISSIS)... il responsabile del servizio ha risposto che relativamente all'immobile sopra citato l'esecutato risulta in regola con i pagamenti dei tributi fino all'anno 2021.

LOTTO 2

In data ...(OMISSIS)... ho ricevuto dall'esecutato una lettera il cui oggetto riporta: "*segnalazione di sussistenza comunione beni ai sensi art. 178 c.c. con coniuge T. G. ...(OMISSIS)... sugli immobili in ...(OMISSIS)... iscritti al NCEU al foglio 5 - particella ...(OMISSIS)....*"

In data ...(OMISSIS)... il C.T.U. ha ricevuto via Pec dalla sig.ra T. G. ...(OMISSIS)...., moglie dell'esecutato, copia dell'atto notarile redatto dal notaio A. S. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)... n. ...(OMISSIS)... rep. e n. ...(OMISSIS)... rac. registrato a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)...al n. ...(OMISSIS)... Serie 1T e notificato al Comune di ...(OMISSIS)... - Ufficio Anagrafe ove si evince che gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Nel corpo dell'atto si legge che, ai sensi dell'art. 178 c.c., devono intendersi ricompresi nella comunione de residuo, anche i beni destinati all'esercizio dell'impresa esercitata dal marito G. B. ...(OMISSIS)... ed, in particolare: il diritto di proprietà dell'ufficio e dell'autorimessa in ...(OMISSIS)...., via ...(OMISSIS)...., censiti al catasto al foglio 5, particelle ...(OMISSIS)... acquistato con contratto del ...(OMISSIS)... (numero rep. ...(OMISSIS)...., numero racc. ...(OMISSIS)...., trascritto a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)....).

A seguito della scelta del nuovo regime patrimoniale e del conseguente scioglimento della comunione, i suddetti cespiti, peraltro, oggetto di esecuzione, debbono considerarsi ricompresi nella comunione.

Tale effetto, tuttavia, deriva dall'atto notarile di cui si è detto, successivo all'inizio dell'esecuzione e altrettanto successiva è la sua trascrizione riportata nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di ...(OMISSIS)... in data ...(OMISSIS)....



Per tali ragioni di ordine cronologico, il C.T.U. non ritiene che lo scioglimento della comunione possa incidere sulla proprietà degli immobili oggetto di esecuzione e comportare un'assegnazione all'esecutato di una quota inferiore al 100%.

Dalle verifiche effettuate, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno: vincoli di interesse storico - artistico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ...(OMISSIS)..., tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona B2 "ambiti residenziali esistenti e di completamento" e regolato dall'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole.

In data 01/06/2022 il C.T.U. inviava telematicamente al Responsabile dell'Ufficio Tributi del Comune ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 07/06/202...(OMISSIS)... il responsabile del servizio precisa che relativamente all'immobile sopra citato l'esecutato risulta in regola con i pagamenti dei tributi fino all'anno 2021.

LOTTO 3

Dalle verifiche effettuate, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno: vincoli di interesse storico - artistico.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio del Comune di ...(OMISSIS)..., tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona A "nuclei di antica formazione" e regolato dall'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole.

In data ...(OMISSIS)... il C.T.U. inviava telematicamente al Responsabile dell'Ufficio Tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data ...(OMISSIS)... il responsabile del servizio dichiara che relativamente all'immobile sopra citato l'esecutato risulta in regola con i pagamenti dei tributi fino all'anno 2021.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con 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.

LOTTO 1

L'immobile ove è ubicata l'abitazione dell'esecutato censito con le particelle ...(OMISSIS)... è qualificato "condominio minimo".

Mancano: l'amministratore, le tabelle millesimali e il regolamento di condominio. La gestione patrimoniale delle parti comuni è regolata di comune accordo tra i comproprietari, familiari dell'esecutato.



LOTTO 2

L'immobile di cui alla particella ...(OMISSIS)... è qualificato "condominio minimo".

Mancano: l'Amministratore, le tabelle millesimali e il regolamento di condominio. La gestione patrimoniale delle parti comuni è regolata di comune accordo tra i condomini.

LOTTO 3

L'immobile di cui alla particella ...(OMISSIS)... è qualificato "condominio minimo".

Mancano: l'Amministratore, le tabelle millesimali e il regolamento condominiale. La gestione patrimoniale delle parti comuni è regolata di comune accordo tra i condomini.

- 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.

In data ...(OMISSIS)... il sottoscritto ha preso visione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... dei titoli edilizi attinenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione suddivise in tre Lotti.

LOTTO 1

Sono stati reperiti i seguenti atti:

- Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale ...(OMISSIS)....
- DIA ...(OMISSIS).... ;
- DIA ...(OMISSIS)....;
- DIA ...(OMISSIS)....;
- SCIA ...(OMISSIS)....;
- Certificato di collaudo statico;
- Segnalazione certificata di agibilità ...(OMISSIS)....;

Per quanto attinente alla gestione e alla conduzione dell'ascensore, l'esecutato ha consegnato al C.T.U. la dichiarazione del non utilizzo per guasto segnalato e non ancora risolto.



LOTTO 2

Sono stati reperiti i seguenti atti:

- Concessione edilizia con contributo ...(OMISSIS)...;
- Collaudo statico delle opere in C.A. ...(OMISSIS)....;
- Concessione edilizia con contributo ...(OMISSIS)....;
- Certificato di agibilità ...(OMISSIS)....

LOTTO 3

È stata reperita solo la Licenza di costruzione ...(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.

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.

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dopo i vari raffronti non sono stati riscontrati abusi edilizi tali da dover richiedere domande di sanatoria; vanno però presentate le varianti alle planimetrie catastali specie per quanto attinente alla



destinazione d'uso di alcuni locali al piano seminterrato del lotto 1 e l'inserimento del tavolato divisorio nel locale ad uso ufficio del lotto 2.

LOTTO 3

- Visto che in Comune per l'immobile oggetto di esecuzione è stata reperita solo la Licenza di Costruzione del ...(OMISSIS)....;
- tenuto che negli anni successivi sono state attuate delle nuove opere non databili in mancanza di dati precisi che hanno determinato:
 - al piano primo: la modifica degli spazi interni e la costruzione dell'attuale scala interna comune in sostituzione di quella precedente riportata nella planimetria catastale del ...(OMISSIS)....;
 - al piano secondo: l'ampliamento dei locali estendendo l'area ad uso abitazione da strada (Via ...(OMISSIS)....) al cortile interno, occupando l'area che nella planimetria catastale è qualificata "loggiate" e la costruzione delle scale interne comune ad altre unità di terzi sino al sottotetto;
 - la ristrutturazione del tetto con nuova struttura in legno;
- considerato che tali opere rientrano nella doppia conformità, quindi sanabili, l'aggiudicatario dovrà chiedere la sanatoria e procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali con lo stato di fatto.

Per lo scrivente C.T.U il costo per:

- la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per quanto eseguito abusivamente;
- la Segnalazione di Agibilità e il Collaudo Statico delle opere in c.a.;
- la variazione delle planimetrie catastali;
- la redazione della Certificazione Energetica APE;
- e ogni altro onere imposto per la sanatoria,

si stima in totale circa € 5.000,00 di cui € 1.805,00 per la quota dell'esecutato di 13/36.

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.



Particolare non attinente agli immobili oggetto di esecuzione.

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

LOTTO 1

Dalla segnalazione di agibilità risulta che la dichiarazione di fine lavori è stata presentata in data ...(OMISSIS).....

LOTTO 2

Dal certificato di agibilità risulta che i lavori sono stati ultimati in data ...(OMISSIS).....

LOTTO 3

Non è stato reperita alcuna dichiarazione di fine lavori presso l'ufficio tecnico del Comune di Civate Camuno.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi 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.

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

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

I beni pignorati possono essere divisi in tre lotti come riportato a pag. 2 e 3 della presente.

Dalle verifiche fatte non risultano a carico dei beni oggetto di esecuzione vincoli di pertinenza.



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.

Analisi estimativa

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.

Per i fabbricati si è tenuto conto dei parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia, finiture interne dei locali ed esterne, conformazione e accessibilità.

LOTTO 1

Valore

Il tutto è stato valutato:

a) in relazione:

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

b) tenendo conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture interne ed esterne;
- della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell'accessibilità ai vari piani e alle due autorimesse;
- degli impianti presenti esclusivi e condominiali;

Il valore dell'appartamento si stima in **€ 1.300,00/mq**

Il valore delle autorimesse si stima in **€ 550,00/mq**

Superficie commerciale

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.



Valore

PIANO SEMINTERRATO

- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/1 di nuda proprietà)	
<u>autorimessa</u>	
mq 25,40 x € 550,00 x 0,60* =	€ 8.382,00
- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/1 di nuda proprietà)	
<u>autorimessa</u>	
mq 213,00 x € 550,00 x 1,00* =	€ 117.150,00
- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/2 di nuda proprietà)	
<u>taverna</u>	
mq 174,30 x € 1.300,00 x 0,80* = € 181.2720,00 / 2=	€ 90.636,00

PIANO SOTTOTETTO

- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/2 di nuda proprietà)	
<u>appartamento</u>	
mq 138,30 x € 1.300,00 x 1,00* =	€ 179.790,00
<u>terrazzi</u>	
(mq 20,90 + 14,80) x € 1.300,00 x 0,22* =	€ 10.210,20
<u>balcone</u>	
mq 5,27 x € 1.300,00 x 0,25* =	€ 1.712,75
totale	€ 407.820,95

* coefficienti correttivi

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

Valutazione analitica dell'usufrutto/nuda proprietà

Formula per il calcolo dell'usufrutto:

$$R \cdot \frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n}$$

Valore di mercato: € 407.820,95
Età dell'usufruttuaria: anni 61

Saggio di capitalizzazione (r): 3,50%

Reddito (R)= valore di mercato per il saggio di capitalizzazione

Dalle tavole di mortalità, rilevate dall'ISTAT (zona Nord), si ottiene il periodo di vita residua dell'usufruttuaria che risulta pari ad anni 25,9 (n)

$$R = 407.820,95 \times 3,50\% = € 14.273,73$$

$$U = 14.273,73 \cdot \frac{(1 + 3.50\%)^{25,9} - 1}{3.50\% \cdot (1 + 3.50\%)^{25,9}} = € 240.513,81$$

$$\text{NUDA PROPRIETÀ} = € 407.820,95 - € 240.513,81 = € 167.307,14$$



Valore che si arrotonda a 167.300,00 € (centosessantasettemilatrecento/00)

All'importo sopra stimato vanno detratti i costi per:

- la variazione della planimetria catastale;
- la redazione della Certificazione Energetica APE;

che si stimano **€ 1.000,00** circa

LOTTO 2

Valore

Il tutto è stato valutato:

a) in relazione:

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

b) tenendo conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture interne ed esterne;
- della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell'accessibilità ai vari piani;
- degli impianti presenti esclusivi e condominiali;

Il valore dell'appartamento, compreso l'area di pertinenza, si stima in **€ 1.000,00/mq**

Il valore dell'autorimessa si stima in **€ 550,00/mq**

Superficie commerciale

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, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore per un massimo di cm. 25.



Valore

PIANO INTERRATO

- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/1)

autorimessa

mq 27,65 x € 550,00 x 1,00* = € 15.207,50

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

- particella ...(OMISSIS).... (quota esecutato 1/1)

uffici

mq 107,50 x € 1.000,00 x 1,00* = € 107.500,00

terrazzo

11,20 x € 1.000,00 x 0,15* = € 1.680,00

balcone Nord

mq 1,93 x € 1.000,00 x 0,25* = € 482,50

balcone Sud

mq 7,11 x € 1.000,00 x 0,20* = € 1.422,00

totale **€ 126.292,00**

* coefficienti correttivi

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

Valore che si arrotonda a 126.300,00 € (centoventiseimilatrecento/00)

All'importo sopra stimato vanno detratti i costi per:

- la variazione della planimetria catastale;
- la redazione della Certificazione Energetica APE;

che si stimano **€ 1.000,00** circa

LOTTO 3

Valore

Il tutto è stato valutato:

a) in relazione:

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

b) tenendo conto dell'epoca di costruzione e in special modo:

- delle strutture portanti;
- delle finiture interne ed esterne;
- della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso e di conservazione;
- dell'accessibilità ai vari piani;
- degli impianti presenti esclusivi e condominiali;
- della mancanza dell'impianto di riscaldamento;



- che due locali posti al piano secondo sono privi di aperture, quindi mancanti dell'areazione e dell'illuminazione naturale;
- che la porzione del sottotetto attribuita a terzi non è delimitata da alcuna struttura ed è accessibile dalla scala comune.

il valore dell'immobile, compresa l'incidenza delle parti comuni, si stima in **€ 500,00/mq.**

Superficie commerciale

Il fuori piombo delle pareti e lo spessore dei muri perimetrali che risulta irregolare, portano a misure mediate e ad un grafico non perfettamente in scala.

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, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore per un massimo di cm. 25.

Valore

Particelle ...(OMISSIS)... (quota esecutato 13/36)

PIANO TERRA

ripostiglio

mq 25,10 x € 500,00 x 0,60* = € 7.530,00

PIANO PRIMO

appartamento

mq 36,45 x € 500,00 x 1,00* = € 18.225,00

balcone

1,87 x € 500,00 x 0,25* = € 233,75

sottoscala

mq 3,40 x € 500,00 x 0,15* = € 170,00

PIANO SECONDO

appartamento

mq 48,30 x € 500,00 x 0,90* = € 21.735,00

ripostiglio

17,10 x € 500,00 x 0,60* = € 5.130,00

PIANO TERZO (sottotetto)

solai

(mq 49,00 + 19,40) x € 500,00 x 0,20* = € 6.840,00

totale **€ 59.863,75**

* coefficienti correttivi

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

Di cui € 59.863,75 x 13/36= 21.617,47

Valore che si arrotonda a 21.600,00 € (ventunomilaseicento/00)



All'importo sopra stimato vanno detratti i costi per:

- la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria per quanto eseguito abusivamente;
- la Segnalazione di Agibilità e il Collaudo Statico delle opere in c.a.;
- la variazione delle planimetrie catastali;
- la redazione della Certificazione Energetica APE;
- e ogni altro onere imposto per la sanatoria,
che ammontano in totale a circa **€ 5.000,00** di cui **€ 1.805,00** per la quota dell'esecutato pari a **13/36**.

CONCLUSIONI

LOTTO 1

Valore al lordo delle opere da realizzare:	€ 167.300,00
Spese a carico dell'aggiudicatario:	<u>€ 1.000,00</u>
Totale	€ 166.300,00

LOTTO 2

Valore al lordo delle opere da realizzare:	€ 126.300,00
Spese a carico dell'aggiudicatario:	<u>€ 1.0000,00</u>
Totale	€ 125.300,00

LOTTO 3

Valore al lordo delle opere da realizzare:	€ 21.600,00
Spese a carico dell'aggiudicatario:	<u>€ 1.805,00</u>
Totale	€ 19.795,00

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, lì 04/11/2022

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vitale Moglia

