



## RELAZIONE

### Indice generale

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura.....	
2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”.....	
2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc.....	
2.2 – Acquisizione titolo di provenienza.....	
2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale.....	
3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”.....	
3.1 – Identificazione catastale.....	
3.2 – Descrizione dei beni.....	
3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica.....	
3.4 – Identificazione pregressa dei beni.....	
3.5 – Conformità catastale.....	
4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”.....	
4.1 – Occupazione e godimento del bene.....	
4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati.....	
4.3 – Valore locativo del bene.....	
5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri”.....	
5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	
5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati.....	
5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.....	
5.4 – Spese condominiali.....	
6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”.....	
6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa.....	
6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità.....	
6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi.....	
6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni.....	
7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”.....	
7.1 – Della vendita in lotti.....	
7.2 – Della divisibilità dei beni.....	
8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”.....	
8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	



## 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto dell'esecuzione in epigrafe.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA							
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'		
1	QUOTA DI 1/1 DELLA NUDA PROPRIETA' E DELL' USUFRUTTO DI SOFFITTA CON RELATIVI ACCESSORI IDENTIFICATI AL FG. 11 MAPP. 308 SUB. 3 ED AUTORIZZAZIONE IDENTIFICATA AL FG. 11 MAPP. 308 SUB. 5 IL TUTTO IN VIA CARDUCCI N. 8 A PREVALLE	SOFFITTA CON ACCESSORI SUB. 3	117,80	€ 1.000,00	€ 117.800,00		
		AUTORIMESSA SUB. 5	21,50	€ 500,00	€ 10.750,00		
		<b>SOMMANO</b>				<b>€ 128.550,00</b>	
		<b>DECURTAZIONI</b>					
		<b>Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)</b>				<b>A CORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Immobile soggetto a occupazione per locazione</b>				<b>A CORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Stato di conservazione particolare</b>				<b>A CORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Spese condominiali insolute</b>				<b>A CORPO</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastale</b>				<b>A CORPO</b>	<b>€ 20.000,00</b>
		<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>					<b>€ 108.550,00</b>
		<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)</b>				<b>10%</b>	<b>€ 10.855,00</b>
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO</b>					<b>€ 97.000,00</b>		

N.B. Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita alla sottoscritta o dalla stessa reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.).

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”*

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

## 2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”





## ***immobili pignorati e delle pertinenze.”***

### **3.1 – Identificazione catastale**

Quota di 1000/1000 della nuda proprietà e dell'usufrutto delle seguenti unità immobiliari site in via Carducci n. 8 a Prevalle, individuate al Catasto Fabbricati come segue:

<b>&gt; Dati identificativi</b>	
Comune di <b>PREVALLE (H055) (BS)</b> • Sez. Urb. <b>NCT Foglio 11 Particella 308 Subalterno 3</b>	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 38/2020)
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di <b>PREVALLE (H055) (BS)</b> Foglio <b>11 Particella 308</b>	<b>Annotazioni:</b> proviene per variazione territoriale dal foglio GST/8

<b>&gt; Dati identificativi</b>	
Comune di <b>PREVALLE (H055) (BS)</b> • Sez. Urb. <b>NCT Foglio 11 Particella 308 Subalterno 5</b>	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 29/12/2020 in atti dal 29/12/2020 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 38/2020)
<b>Particelle corrispondenti al catasto terreni</b> Comune di <b>PREVALLE (H055) (BS)</b> Foglio <b>11 Particella 308</b>	<b>Annotazioni:</b> proviene per variazione territoriale dal foglio GST/8

L'abitazione, gli accessori e l'autorimessa risultano così coerenziate da nord in senso orario:  
proiezione ai piani inferiori: mapp. 308 sub. 3; mapp. 2133; mapp. 307; mapp. 308 sub. 4 e sub. 7.

Per la porzione di sub. 3 facente parte di altro fabbricato:

mapp. 312; mapp. 308 sub. 4; mapp. 308 sub. 7; strada pubblica via Carducci.

Per una migliore visualizzazione della collocazione e della consistenza delle unità in esame si allegano alla presente:

- estratto della mappa (allegato n. 2);
- planimetrie catastali (allegati nn. 4 e 5);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni (allegati nn. 6 e 7).

### **3.2 – Descrizione dei beni**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel comune di Prevalle con accesso pedonale e carraio da strada pubblica denominata via Carducci al civico n. 8.

La zona dove è insediata l'unità immobiliare, rispetto al centro del paese, si trova ad ovest ed è una parte di centro storico; è urbanizzata ed è dotata delle principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, telefonia, ecc.), non distante dai principali uffici e servizi pubblici (municipio, scuole, ecc.) e privati (poste, banche, ecc.).



Il fabbricato, strutturalmente si presenta a un esame visivo, privo di evidenti segni di dissesto e in uno stato di manutenzione che si può definire ordinario.

L'abitazione principale, oggetto di stima, si configura come un appartamento a piano secondo di un fabbricato ad uso residenziale composto da n. 2 unità abitative più accessori ed autorimessa (sub. 5).

L'appartamento si compone di : ingresso, soggiorno/cucina; 2 ripostigli, 3 camere da letto ed un bagno.

Le facciate si presentano in uno stato di conservazione e di manutenzione che si può definire ordinario per la tipologia, la destinazione e la vetustà del fabbricato.

Le finiture interne si possono definire di ordinaria qualità, e sono riassumibili come segue: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti e rivestimenti interni in ceramica; sanitari in ceramica con rubinetti miscelatori; porte interne in legno tamburato; finestre in legno con doppio vetro e ante oscuranti.

Il solaio di copertura risulta inclinato a due falde con altezza massima di circa m. 2,90 e minima di circa m. 1,50.

Proprio queste altezze fanno sì che l'unità immobiliare non abbia le caratteristiche per essere abitabile; dalla pratica edilizia autorizzativa risultavano infatti altezze pari a m 1,80 e m 3,30 che come media ponderale davano m 2,40 (altezza necessaria ai fini del recupero del sottotetto e dell'abitabilità).

Si fa questa precisazione perchè non essendo l'unità immobiliare abitabile e non potendo accertare la sanabilità della stessa, la valutazione viene fatta considerando l'immobile come soffitta (locale accessorio).

Si terrà comunque conto del fatto che sono presenti finiture al civile ed impianti funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è composto da caldaia a gas murale installata in cucina; impianto elettrico sotto traccia ed impianto di raffrescamento.

Gli impianti sono risultati funzionanti al momento del sopralluogo in quanto l'immobile è risultato utilizzato dall'affittuaria con regolare contratto.

A piano terra troviamo gli accessori all'abitazione composti da: lavanderia con bagno ed autorimessa identificata con il sub. 5; al piano interrato troviamo una cantina.

Nel fabbricato separato troviamo invece un ripostiglio, portici, una piccola corte esclusiva ed un fienile al piano primo, il tutto con finiture al rustico.

#### **Dati stereometrici:**

Dalla documentazione catastale e dalle verifiche a campione eseguite dalla scrivente le superfici lorde della soffitta e degli accessori risultano le seguenti:



**Sub. 3:**

• soffitta	mq 130,00	coeff. 0,50	mq 65,00
• lavanderia	mq 38,00	coeff. 0,40	mq 15,20
• cantina	mq 24,00	coeff. 0,30	mq 7,20
• ripostiglio	mq 52,00	coeff. 0,20	mq 10,40
• portici	mq 56,00	coeff. 0,20	mq 11,20
• fienile	mq 52,00	coeff. 0,15	mq 7,80
• corte esclusiva	mq 10,00	coeff. 0,10	<u>mq 1,00</u>
		<b>sommano:</b>	<b>mq 117,80</b>

**Sub. 5:**

• autorimessa	mq 43,00	coeff. 0,50	<b>mq 21,50</b>
---------------	----------	-------------	-----------------

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

**3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica**

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

Non ci sono terreni pignorati pertanto non si è ritenuto necessario procedere al reperimento del C.D.U.

**3.4 – Identificazione pregressa dei beni*****“Identificazione pregressa dei beni***

***Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità***



*catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.”*

L'identificazione dei beni contenuta nel pignoramento non è aggiornata rispetto agli identificativi attuali e cioè: “**catasto fabbricati sezione NCT Fg. 11**”.

### **3.5 – Conformità catastale**

La situazione planivolumetrica e distributiva rappresentata dalle planimetrie catastali non è conforme allo stato dei luoghi in quanto:

#### soffitta piano secondo

1. sono state realizzate delle tramezzature interne diverse da quelle accatastate
2. difformità di aperture in facciata sui lati nord ed ovest;
3. mancano i lucernari presenti in copertura;
4. indicata in scheda altezza diversa da quanto rilevato il loco sia in gronda che in colmo (indicato in gronda m 1,80 e rilevati m 1,50 – indicato in colmo m 3,30 e rilevati m 2,90)

#### fabbricato separato

1. è stato chiuso tramite la realizzazione di muratura il portico verso la corte esclusiva (allegato n. 8).

Si precisa, che per le opere difformi sopra citate (**soffitta piano secondo punti n. 1, 2 e 3**), dopo il deposito della pratica edilizia in Sanatoria, sarà necessario ripresentare l'accatastamento corretto per il quale il costo viene quantificato successivamente al paragrafo 6.3.

Il **punto 4** sarà da verificare al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico competente in modo da verificare come consente procedere il PGT vigente in quel momento; altrimenti resterà una soffitta, locale accessorio, non abitabile.

Per il **punto n. 1 del fabbricato separato** sarà invece necessario procedere alla demolizione del muro costruito e ripristinare la situazione accatastata.

## **4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”**

### **4.1 – Occupazione e godimento del bene**

**“1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certo**



***anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)."***

Al momento della presente stima gli immobili sono risultati occupati dall'affittuaria che li ha resi disponibili al momento del sopralluogo fissato.

#### **4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati**

***"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."***

Dagli accertamenti effettuati risulta un contratto d'affitto registrato avente per oggetto i beni pignorati.

***"CONTRATTO STIPULATO IL 09/01/2017 E REGISTRATO IL 07/02/2017 PRESSO L'UFFICIO DI SALO"*** DURATA DAL 20/02/2017 AL 20/02/2025 (4+4).

In data 25/02/2022 si precisa che l'affittuaria ha inoltrato agli Esecutati la lettera di disdetta entro i termini prestabiliti dagli stessi interessati dichiarando di lasciare libero l'immobile entro il 25/08/2022 (allegato n. 9).

#### **4.3 – Valore locativo del bene**

***"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 155 quater c.c..***

***Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia."***

Il canone locativo del bene oggetto di pignoramento si quantifica in € 470,00 mensili.

La cifra si desume dopo una analisi dei valori locativi dedotti dalle tabelle OMI e corrispondenti alla zona in esame.

Viene espletato il canone locativo solo a titolo informativo in quanto i locali dovrebbero essere già stati lasciati liberi dall'affittuaria come da sua lettera del 25/02/2022 e l'immobile risultare quindi sgombero.

#### **5 – Risposta al punto "D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri"**



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

- **esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;**
- **servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;**
- **domande giudiziali e giudizi in corso;**
- **vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;**
- **sequestri penali ed amministrativi;**
- **canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

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

### **5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni, effettuate la sottoscritta ha riscontrato formalità, vincoli o oneri che restano a carico degli acquirenti; in specifico:

- contratto di affitto in essere valido fino la 20/02/2025; in data 25/02/2022 si precisa che l'affittuaria ha inoltrato agli Esecutati la lettera di disdetta entro i termini prestabiliti dagli stessi interessati dichiarando di lasciare libero l'immobile entro il 25/08/2022.

Alla luce di questo l'immobile risulta privo di formalità, vincoli o oneri che restano a carico degli acquirenti.

- usufrutto a favore della sig.ra [REDACTED] a Gavardo il [REDACTED] stipulato con atto di divisione senza conguaglio del 29/04/2009 a firma del notaio Lesandrelli Francesco repertorio **95773/30943** e registrato il 07/05/2009 (allegato n. 1).

Si precisa che la [REDACTED] risulta eseguita per la quota dell'usufrutto e quindi anche questo vincolo decade lasciando l'immobile libero da formalità, vincoli o oneri che restano a carico degli acquirenti.



## 5.2 – Formalità, vincoli e oneri che verranno cancellati

Dalla “*Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.)*” prodotta dalla Procedente a firma del notaio Luigi Zampaglione di Vestone datata 21/12/2021, opportunamente aggiornata dalla scrivente con apposita visura effettuata presso l’Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di Brescia al **05.10.2022**, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli Esecutati e/o gravanti gli immobili in esame:

### 1) ISCRIZIONE CONTRO del 11/05/2009 – Reg. ai nn. 3229/572

Pubblico ufficiale FRANCESCO LESANDRELLI Repertorio 95775/30945 del 29/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

### 2) ISCRIZIONE del 09/08/2019 – N. 5523/691

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) (C.F. 00283510170).

### 3) ISCRIZIONE del 09/08/2019 – N. 5524/692

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) (C.F. 00283510170).

### 4) TRASCRIZIONE del 17/11/2021 AI NN. 8388/6294

a favore della BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS) (C.F. 00283510170)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A CARICO [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/1 DELL'INTERA NUDA PROPRIETA' E [REDACTED] DI USUFRUTTO.

## 5.3 – Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale

*“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 trattandosi di un condominio la sottoscritta non ha riscontrato vincoli o oneri di natura condominiale che restano a carico degli acquirenti.

## 5.4 – Spese condominiali

*“3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause*



*in corso passive ed attive.”*

Non trattandosi di un condominio non risultano spese condominiali insolute.

## **6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”**

### **6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa**

*“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.*

...

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

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- L.E. n. 320 del 05/03/1965;
- C.E. n. 43 del 19/09/2000 P.E. 95/0/99 del 19/06/1999;
- C.E. n. 42 del 23/08/2001 P.E. 43/0/1 del 26/05/2001.

I beni sono inseriti dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. come **“NAF nuclei di antica formazione Isolato 01 Acquatica”** normati dall'art. 20 delle N.T.A.

### **6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità**

*“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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.”**

Dal confronto tra quanto rilevato in loco con le pratiche edilizie succitate sono emerse difformità; si segnalano:

soffitta piano secondo

1. sono state realizzate delle tramezzature interne diverse da quelle autorizzate;
2. difformità di aperture in facciata sui lati nord ed ovest;
3. difformità nei lucernari presenti in copertura;
4. indicata in pianta e in sezione una altezza diversa da quanto rilevato il loco sia in gronda che in colmo (indicato in gronda m 1,80 e rilevati m 1,50 – indicato in colmo m 3,30 e rilevati m 3,00).

Proprio queste altezze fanno sì che l'unità immobiliare non abbia le caratteristiche per essere abitabile; dalla pratica edilizia autorizzativa risultavano infatti altezze pari a m 1,80 e m 3,30 che come media ponderale davano m 2,40 (altezza necessaria ai fini del recupero del sottotetto e dell'abitabilità).

Si fa questa precisazione perchè non essendo l'unità immobiliare abitabile e non potendo accertare la sanabilità della stessa, la valutazione viene fatta considerando l'immobile come soffitta (locale accessorio).

Si terrà comunque conto del fatto che sono presenti finiture al civile ed impianti funzionanti.

fabbricato separato

1. è stato chiuso tramite la realizzazione di muratura il portico verso la corte esclusiva (allegato n. 10).

Si precisa, che per le opere difformi sopra citate (**soffitta piano secondo punti n. 1, 2 e 3**),



sarà necessario il deposito della pratica edilizia in Sanatoria e successivo accatastamento corretto.

Il **punto 4** sarà da verificare al momento dell'acquisto con l'Ufficio Tecnico competente in modo da verificare come consente procedere il PGT vigente in quel momento; altrimenti resterà una soffitta, locale accessorio, non abitabile.

Per il **punto n. 1 del fabbricato separato** sarà invece necessario procedere alla demolizione del muro costruito e ripristinare la situazione autorizzata.

Il costo totale omincomprensivo viene quantificato successivamente al paragrafo 6.3.

### **6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi**

***“3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);***

***Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:***

***verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.”***

Dalle informazioni assunte le difformità (punti 1,2 e 3 della soffitta) sono regolarizzabili tramite una Pratica Edilizia in Sanatoria e successivo accatastamento.

Si precisa che il costo della pratica in Sanatoria (oblazione per le opere onerose, più le spese tecniche, lavori e accatastamento) si quantifica il tutto in **€ 20.000,00 ominicomprensivi**.

### **6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

***“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.***

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

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

Gli immobili pignorati non rientrano tra quelli citati nel quesito.



## **7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”**

### **7.1 – Della vendita in 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.”**

Si è valutata la vendita degli immobili in un unico lotto, come risultante dalla tabella di cui al precedente paragrafo 1., in quanto trattasi di locali accessori legati tra loro.

### **7.2 – Della divisibilità dei beni**

**“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;**

**proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”**

Gli immobili sono stati pignorati per la quota del 100% dell'intero e come tali competono agli Esecutati.

**“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.”**

Nel caso in esame in sede di valutazione si è utilizzato il valore ragguagliato per le superfici dei beni accessori.

**“4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nella concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici o non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).”**

Non si è riscontrato nessun vincolo di pertinenzialità tra la soffitta e l'autorimessa a piano



terra.

## **8 – Risposta al punto “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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel**



*corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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

## **8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

### **a) Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili;
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima la sottoscritta ritiene che il più probabile valore di mercato del bene principale in esame possa essere di **€ 1.000,00 per metro quadrato di superficie ragguagliata**, tenuto conto della oggettiva vetustà delle finiture in un appartamento di civile abitazione come quello in esame.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

### **b) Decurtazioni**

Le decurtazioni da apportare al valore di mercato sono quelle riguardanti:

- le spese necessarie alla Sanatoria, successivo accatastamento per le opere difformi e demolizione del muro che si quantificano in **€ 20.000,00 ominicomprensivi**;



### **c) Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie la sottoscritta ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del **10%**.

Pertanto il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalla seguente tabella:



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA ESECUTIVA						
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICI COMM. * (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
1	QUOTA DI 1/1 DELLA NUDA PROPRIETA' E DELL' USUFRUTTO DI SOFFITTA CON RELATIVI ACCESSORI IDENTIFICATI AL FG. 11 MAPP. 308 SUB. 3 ED AUTORIZZAZIONE IDENTIFICATA AL FG. 11 MAPP. 308 SUB. 5 IL TUTTO IN VIA CARDUCCI N. 8 A PREVALLE	SOFFITTA CON ACCESSORI SUB. 3	117,80	€ 1.000,00	€ 117.800,00	
		AUTORIZZAZIONE SUB. 5	21,50	€ 500,00	€ 10.750,00	
		<b>SOMMANO</b>				<b>€ 128.550,00</b>
		<b>DECURTAZIONI</b>				
		<b>Diritti reali di terzi (usufrutto, abitazione, ecc.)</b>				<b>A CORPO € 0,00</b>
		<b>Immobile soggetto a occupazione per locazione</b>				<b>A CORPO € 0,00</b>
		<b>Stato di conservazione particolare</b>				<b>A CORPO € 0,00</b>
		<b>Spese condominiali insolute</b>				<b>A CORPO € 0,00</b>
		<b>Oneri per regolarizzazione difformità edilizie e catastale</b>				<b>A CORPO € 20.000,00</b>
		<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DECURTAZIONI</b>				<b>€ 108.550,00</b>
		<b>Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 8.1)</b>				<b>10% € 10.855,00</b>
<b>PREZZO DI BASE D'ASTA FINALE ARROTONDATO</b>				<b>€ 97.000,00</b>		

Il prezzo da porre a base d'asta è quindi pari a:

**€ 97.000,00 (euro novantasettemila/00).**

La sottoscritta, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella, 05.10.2022

L'ESPERTO

arch. Elena Baresi

(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)



# FOTOGRAFIE











