

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.804/2018 PER ES. IMM. N.644/2020

Giudice Relatore **Dott. Liana Zaccara**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

rappresentato e difeso da

Convenuto

OMISSIS

rappresentato e difeso da

Avv.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA
Tipo procedura: esecuzione immobiliare
Giudice Relatore: LIANA ZACCARA
C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

all'udienza del 8 marzo 2021 il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);

che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **29 ottobre 2021**;

in data 11 agosto 2021 è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 3**);

in data 11 agosto 2021 è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegato 4**);

in data 11 agosto 2021 è stata eseguita una ricerca per il reperimento della visura camerale storica di parte convenuta (**allegato 5**);

in data 11 agosto 2021 è stata inviata tramite PEC a parte convenuta richiesta di disponibilità per l'esecuzione del sopralluogo (**allegato 6**) alla quale non si è ricevuta nessuna risposta;

in data 30 agosto 2021 è stata inviata nuovamente tramite PEC richiesta di disponibilità per l'esecuzione del sopralluogo (**allegato 7**) alla quale non si è ricevuta nessuna risposta;

in data 8 settembre 2021 è stata inviata nuovamente tramite PEC richiesta di disponibilità per l'esecuzione del sopralluogo (**allegato 8**) alla quale non si è ricevuta nessuna risposta;

in data 8 settembre 2021 è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate al fine di verificare l'esistenza dei contratti di locazione in essere (**allegato 9**);

in data 15 settembre 2021 si è ricevuto dall'agenzia delle entrate contratto di locazione in essere (**allegato 10**);

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegato 3**)

c - note in conservatoria (**allegato 4**)

d - pratiche edilizie (**allegato 12**)

presenta la seguente perizia di stima immobiliare.



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice

- A -	
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pg. 4
- B -	
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pg. 4
Identificazione progressa dei beni	pg. 6
- C -	
Stato di possesso	pg. 6
- D -	
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pg. 7
- E -	
Regolarità edilizia ed urbanistica	pg. 7
- F -	
Formazione dei lotti	pg. 9
- G -	
Valore del bene e costi	pg. 10

Elenco allegati

- Allegato 1 - Quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia
- Allegato 2 - Certificato notarile
- Allegato 3 - Documentazione catastale
- Allegato 4a - Note in Conservatoria - Elenco sintetico delle formalità immobili
- Allegato 4b - Note in Conservatoria - Trascrizione del 23/01/2013 – Compravendita – R.P. 1862 – R.G. 2865
- Allegato 5 - Visura camera storica OMISSIS
- Allegato 6 - Richiesta di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi inviata a parte convenuta in data 11/08/2021
- Allegato 7 - Primo sollecito alla richiesta inviata a parte convenuta in data 30/08/2021
- Allegato 8 - Secondo sollecito alla richiesta inviata a parte convenuta in data 08/09/2021
- Allegato 9 - Regolamento condominiale
- Allegato 10 - Richiesta contratti di locazione inviata all'Agenzia delle Entrate
- Allegato 11 - Contratto di locazione
- Allegato 12a - Pratiche edilizie: Convenzione urbanistica del 22/12/2005
- Allegato 12b - Pratiche edilizie: DIA prot. 7171 del 16/03/2006
- Allegato 12c - Pratiche edilizie: Collaudo statico prot. 19352 del 06/09/2007
- Allegato 12d - Pratiche edilizie: DIA prot. 20870 del 26/09/2007
- Allegato 12e - Pratiche edilizie: Agibilità prot. 13252 del 10/06/2008
- Allegato 13 - Estratto P.G.T.
- Allegato 14 - Immobili comparabili a destinazione residenziale
- Allegato 15 - Relazione fotografica (risalente al 09/03/2019)



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Risposta al quesito

- A -

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

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

Si segnala la presenza del certificato notarile (**allegato 2**).

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).

Gli immobili sono oggetto di atto di compravendita del 12/02/2013 R.G. n.5235 R.P. n.3533 - repertorio 44613/17658 del 15/01/2013 (**allegato 4**).

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;

Trattandosi di società è stata richiesta visura camerale storica.

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Vedi **allegato 5**.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva di 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono stati acquistati mediante atto notarile (vedi **allegato 4**) e sono localizzati a Calcinato (BS).

Comune di Calcinato (BS) – via Martiri delle Foibe n°28

Trattasi di palazzina a destinazione residenziale situata in contesto di tipo residenziale in zona semicentrale rispetto al centro storico.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Martiri delle Foibe.

Le proprietà sono identificate catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3**):

1)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	12
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	2,5 vani
Superficie catastale	56 mq
Rendita	135,57 euro

confinante con

lato nord	sub 7
lato est	sub 9
lato sud	sub 11 - sub 44 (vano scala comune)
lato ovest	/



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di balcone.
L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: Omissis

2)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 27
Categoria C/6
Classe 5
Consistenza 17 mq
Superficie catastale 20 mq
Rendita 37,75 euro

confinante con

lato nord sub 26
lato est sub 43 (disimpegno comune)
lato sud sub 43 (disimpegno comune)
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: Omissis

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	proprietà per 1/1

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

Non sono presenti terreni, **aree non urbane** e/o non pertinenziali ad immobili urbani.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Identificazione pregressa dei beni

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

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

- C -

Stato di possesso

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

Gli immobili sono giunti a OMISSIS mediante:

- atto di compravendita
(Registro generale 5235 - Registro particolare 3533 - trascrizione del 12/02/2013)

Tali atti sono antecedenti la trascrizione del pignoramento.

Non è stato possibile sapere se ad oggi gli immobili siano locati stante la mancata risposta di parte convenuta alle richieste del 11/08/2021, 30/08/2021 e 08/09/2021.

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (**allegato 4**).

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.

Il contratto di locazione (**allegato 11**) risulta registrato regolarmente.

La durata del contratto è convenuta in quattro anni a decorrere dal 15/02/2017 al 14/02/2021 con tacito rinnovo per altri 4 anni in caso di mancata disdetta comunicata dal locatore al conduttore almeno 6 mesi prima della scadenza.

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 i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Gli immobili allo stato attuale risultano essere regolarmente locati al Sig. Omissis.

Il canone locativo dei beni è il seguente:

f 27 part 288 sub 12 e sub 27: € 295,00 al mese (€ 3.540 annuo)



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- D -

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

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

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

Indichi 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.

Le formalità accertate sono le seguenti:

NO diritti reali

Sì diritti personali a favore di terzi (contratti di affitto in essere)

NO servitù attive

NO servitù passive

Sì ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sì domanda giudiziale derivante da atto esecutivo

NO vincoli storico-artistici

NO vincoli architettonici

NO vincoli paesaggistici

NO vincoli archeologici

NO vincoli urbanistici legati al PGT vigente

NO irregolarità urbanistiche

NO irregolarità edilizie

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.

Il regolamento condominiale è contenuto nell'**allegato 9**.

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 è stato possibile sapere ad oggi l'ammontare delle spese condominiali stante la mancata risposta di parte convenuta alle richieste del 11/08/2021, 30/08/2021 e 08/09/2021.

Non ho riscontrato cause in corso passive ed attive.

- 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Agibilità prot. n°13252 del 10/06/2008 (**allegato 12e**);



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 abitativo assentito e con quella censita in catasto;
Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 24/07/2018
Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 02/04/2019
L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "B – Residenziale consolidato con lotti liberi e con lotti liberi derivanti da Piani Attuativi conclusi (NTA art. 48)" - **allegato 13**.

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.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati dopo il 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Calcinato (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Convenzione del 22/12/2005: Programma integrato d'intervento di iniziativa privata (P.I.I.3) denominato "Comparto n°3" via Arnaldo (**allegato 12a**);
- D.I.A. prot. 7171 del 16/03/2006: Nuova costruzione edificio n°18 (**allegato 12b**);
- Collaudo statico prot. 19352 del 06/09/2007 (**allegato 12c**);
- D.I.A. prot. 20870 del 26/09/2007: Variante a D.I.A. n°69/06 prot. 7171 del 16/03/2006 (**allegato 12d**);
- Agibilità prot. n°13252 del 10/06/2008 (**allegato 12e**);

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.

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: **COERENTE CON I LUOGHI**

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.

Nessuna difformità riscontrata

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., 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 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.

Nulla da commentare.



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

In riferimento agli immobili in oggetto, a seguito di accesso agli atti, non è stata reperita la comunicazione di fine lavori bensì di agibilità (vedi **allegato 12e**) che è conseguente la dichiarazione di fine lavori.

- 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.

L'immobile è costituito da più lotti:

Comune di Calcinato (BS)				
ABITAZIONE ED AUTORIMESSA				
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione
Lotto 1				
27	288	12	terra	abitazione
27	288	12	terra	balcone
Lotto 2				
27	288	27	semint.	autorimessa

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

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

Gli immobili sono pignorati per intero.

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

Non si tratta di unico lotto in quanto ogni subalterno è autonomo e separato senza vincoli di pertinenzialità.

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

Non si sono riscontrati vincoli di pertinenzialità ma si ritiene corretta l'alienazione dell'abitazione unitamente all'autorimessa.



- G -

Valore del bene e costi

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

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

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato 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.

Gli immobili sono localizzati a Calcinato (BS) – via Martiri delle Foibe n°28.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Comune di Calcinato (BS)								
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione	superficie commerciale		coeff. di ragguglio	superficie equivalente
Lotto 1								
27	288	12	terra	abitazione	mq.	53,70	100%	mq. 53,70
27	288	12	terra	balcone	mq.	5,10	30%	mq. 1,53
Lotto 2								
27	288	27	semint.	autorimessa	mq.	18,90	50%	mq. 9,45
Totale superficie equivalente								mq. 64,68



Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con tre metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)
- B) MCA
- C) Valori locativi

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1700	L	3,8	4,9	N
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	3,3	4,3	N
Autorimesse	Normale	610	720	L	2,2	2,7	N
Box	Normale	680	810	L	2,3	2,9	N
Posti auto coperti	Normale	475	560	L	1,6	1,9	N
Posti auto scoperti	Normale	340	410	L	1,2	1,4	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

A seguito delle analisi prezzo medio di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.100 €/mq.

- B) MCA - analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 14**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 74.000,00	mq 60,00	€ 1.233,33
2	€ 70.000,00	mq 60,00	€ 1.166,67
3	€ 60.000,00	mq 50,00	€ 1.200,00



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

TABELLA DEI DATI				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Luogo		Calcinato	Calcinato	Calcinato
Indirizzo		via Alessandro Volta	via A. Romanelli	via Michelangelo
Data	mm-aa	06/2021	08/2021	09/2021
Prezzo	€	74.000	70.000	60.000
Sconto (eventuale)	%	5%	5%	5%
Prezzo di vendita	€	70.300	66.500	57.000
Superficie commerciale	m ²	60	60	50
Prezzo unitario di vendita	€/m ²	1.172	1.108	1.140
Stato di manutenzione esterna	%	0%	0%	-5%
Stato di manutenzione interna	%	5%	5%	0%
Periodo di costruzione	%	0%	0%	0%
Validità dell'ubicazione	%	0%	0%	0%
Taglio dimensionale	%	0%	5%	0%
Qualità dell'immobile	%	0%	0%	0%
Livello di piano	%	0%	0%	0%
Superfici accessorie	%	0%	0%	0%
Dotazione di servizi pubblici	%	0%	0%	0%
Altro	%	0%	0%	0%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI E DI VALUTAZIONE				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Stato di manutenzione esterna	€	0	0	-2.850
Stato di manutenzione interna	€	3.515	3.325	0
Periodo di costruzione	€	0	0	0
Validità dell'ubicazione	€	0	0	0
Taglio dimensionale	€	0	3.325	0
Qualità dell'immobile	€	0	0	0
Livello di piano	€	0	0	0
Superfici accessorie	€	0	0	0
Dotazione di servizi pubblici	€	0	0	0
Altro	€	0	0	0
Prezzi marginali unitari	€	3.515	6.650	-2.850
Prezzo di vendita corretto	€	66.785	59.850	59.850
Prezzo unit. di vendita corretto	€/m ²	1.113	998	1.197
Fattore di peso	adim [0,1]	1,0	1,0	1,0

VALORE MEDIO PONDERATO €/MQ	1102,53
VALORE ARROTONDATO €/MQ	1100



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

In considerazione del valore locativo si procede a verificare il valore immobiliare partendo dai contratti locativi in essere:

$$V = V \text{ affitto} / \text{if } \% \quad (\text{if} = 4\%)$$

Lotti 1 e 2: immobile f 27 part 288 sub 12 e sub 27: € 295,00 al mese (€ 3.540 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } (\%)} = \frac{3.540,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{88.500,00 \text{ €}}$$

CONCLUSIONI

A seguito delle analisi di cui sopra si ritiene che il valore congruo da applicare all'immobile sia quello ottenuto mediante il metodo B) pari a 1.100 €/mq.

In conclusione, i valori immobiliari sono pertanto i seguenti:

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 1			
residenziale - 27-288-12	55,23	€ 1.100,00	€ 60.753,00
			€ 60.753,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 60.750,00

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 2			
residenziale - 27-288-27	9,45	€ 1.100,00	€ 10.395,00
			€ 10.395,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 10.400,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento o finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	2	2	-13%

Il valore di pronto realizzo complessivo è pertanto indicabile in € 62.047,54.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Con la presente relazione, composta di n.14 pagine + 15 allegati (di cui n.17 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver
adempito all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Brescia li, 23 settembre 2021

Il C.T.U.
Gianluca Gallucci

