

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare R.G. N.119/2023

Giudice Istruttore:: G.O.P. Dott. Marco MARULLO

CREDITORE PROCEDENTE:

COMPLESSO CROSS CENTER (C.F.: 98064330172) con sede in MAZZANO, via De Gasperi 4

Rappresentato dall'Avv Elisabetta Gasparella, COD. FISC.: GSPLBT65L41B157N

Con studio in Brescia, Contrada della Mansione, 2

CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

Magistrato: G.O.P. Dott. Marco MARULLO

Data dell'udienza d'incarico 13/04/2023

Data dell'udienza giuramento 27/04/2023

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 05/09/2023 ore 10,00

Dati generali del bene

Lotto A (lotto unico composto da appartamento bilocale al piano primo e posto auto interrato)

Valore di mercato € 48'984,69 calcolato da tabella OMI

Valore del canone di locazione mensile € 500,00 posto auto compreso calcolato da tabella OMI

Quota di proprietà **100%**.

Immobile sito nel comune di **Mazzano (BS)**, in **Viale Brescia n. 81/B INT 10 Piano 1'** con **posto auto al piano interrato con** accesso al civico 81/C.

Distinto in catasto **NCT: Comune di Mazzano (BS)**, Fg. n° 17, Part. n° 253, Sub. n° 15, 98

Proprietà: [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: **NON POSSIBILE.**

Problematiche e/o note particolari:

Difformità edilizia rispetto allo stato dei luoghi: **NESSUNA**

Difformità catastale rispetto allo stato dei luoghi: la **destinazione d'uso attuale è residenziale, quindi** **difforme rispetto alla categoria catastale A10 accatastata.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 13/04/2023 il sottoscritto Capra Cristian, geometra libero professionista in Botticino, iscritto al Collegio con n° 4392, veniva nominato esperto per la stima degli immobili pignorati all'esecutato indicato in oggetto. In data 27/04/2023 prestava il giuramento telematico e veniva a conoscenza del quesito e precisamente:

A - Verifica della completezza di documenti di cui all 'art 567 cpc

- 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.
- 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).
- 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.

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 occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 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.

Identificazione progressa 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.

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).
- 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 i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

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 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.

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 rilascio di attestazione dello stesso:
- a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente;
 - b) l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria;
 - c) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali 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;
- 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 del 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.
- 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.

- 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

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

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., 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 distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

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 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.
- 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 dei 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 quest'ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 numero 1150, come modificata dalla legge 765/1967 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).

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:
- a) il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale);
 - b) 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;
 - c) 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro 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 codificato per effetto del d.l. n. 83/2015".

L'esperto viene autorizzato all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente

Geom. CAPRA CRISTIAN
Via Soldi, 64 – 25082 Botticino (BS)
M: +393356887949
e-mail studio@cristiancapra.it; cristian.capra@geopec.it
Collegio Geometri Provincia BS n° 4392
Albo Consulenti Tecnici Tribunale di BS n° 181
Iscrizione M.I. Legge 818/84 – BS04392G00566

indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

RELAZIONE

Accettato l'incarico, ad evasione di tale mandato, disposte le occorrenti indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzano ed incontrati i relativi Responsabili dell'Area Tecnica in data 15/05/2023, nonché l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia; operati tutti gli accertamenti e le indagini del caso, avvisate le parti, ho effettuato il necessario sopralluogo in data 24/05/2023 in presenza dell'Arch. Fasser incaricato dal Notaio Mor in qualità di custode ed ho effettuato il rilievo dettagliato.

A - Verifica della completezza di documenti di cui all 'art 567 cpc

Esaminati gli atti e i luoghi, effettuate le opportune ricerche di mercato procedevo alla elaborazione e alla stesura della relazione di seguito riportata.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

LOTTO A: - Appartamento in viale Brescia, 81/B piano primo INT 10,- Mazzano (BS) con relativo posto auto interrato ingresso al civico 81/C accessibile tramite scivolo condominiale.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

Comune: il Comune di Mazzano si trova nella parte orientale della provincia di Brescia. Confina con Rezzato, Bedizzole, Nuvolera, Castenedolo, Calcinato.

COERENZE

I beni formanti il presente bene sono posti tra le principali coerenze:

- fronte nord: NCT foglio 17, particella 253 (corte condominiale),
- fronte sud: NCT foglio 17, particella 253 (corridoio condominiale),
- fronte est: a.u.i.condominiale,
- fronte ovest: a.u.i.condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE (visura del 24/05/2023)

COMUNE DI MAZZANO

- NCT Foglio: 17 Particella: 253 Sub.:15, Categoria **A/10**, consistenza 3 vani, 57 mq, rendita catastale € 557,77;
- NCT Foglio: 17 Particella: 253 Sub.:98, Categoria **C/6**, cl. 2 consistenza 13 mq, sup cat. Mq 13, rendita catastale € 28,20;

Identificazione progressa dei beni

Situazione degli intestati al 28/04/2023:

██████████ - IN LIQUIDAZIONE Sede in BERGAMO (BG) 00388070179* (1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 28/04/2023, Pubblico ufficiale RUGGERI MARCO Sede BERGAMO (BG)
Repertorio n. 9144 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota presentata con Modello Unico n. 14150.1/2023 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 10/05/2023

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di:

- atto di provenienza dell'unità immobiliare vedasi All. "9";

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito di sopralluogo, il CTU ha ben potuto esaminare e visionare in loco il bene oggetto di causa. Da tale sopralluogo chi scrive può dettagliatamente descrivere l'immobile come meglio sotto specificato. Trattasi di unità immobiliare catastalmente uso ufficio identificata come appartamento bilocale ubicato in Mazzano, viale Brescia 81/B, INT 10, collocata al piano primo in contesto commerciale noto come "IL TRIANGOLO", questo composto da più piani fuori terra, oltre che posto auto al piano interrato.

L'immobile oggetto di causa, è accessibile dall'esterno dal parcheggio fino all'ingresso condominiale civico 81/B (fronte Via Brescia) ed al relativo vano scala. Il condominio è dotato di un vano ascensore con impianto di risalita al momento del sopralluogo non funzionante.

L'appartamento oggetto di causa è posto al piano primo. È un bilocale ad uso residenziale con ingresso in soggiorno dotato di angolo cottura. Dal soggiorno si accede direttamente al disbrigo che comunica con la camera e con il bagno.

Tutti i locali sono dotati di aperture verso l'esterno ad eccezione dell'atrio e del bagno. La pavimentazione dell'unità immobiliare è in gres porcellanato dim 40 x 40 color azzurro, mentre il bagno è pavimentato e rivestito con marmo di buona qualità. Le pareti interne sono finite con intonaco al civile tinteggiate color bianco tranne che per la zona cottura la quale presenta carta da parati colore grigio. I sanitari sono in buone condizioni marca Ideal Standard serie Liuto.

I serramenti esterni sono in alluminio mentre le soglie esterne sono in lamiera preverniciata.

Le porte interne sono in legno tamburato color marrone con maniglie in ottone. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

L'appartamento oggetto di valutazione è dotato al piano interrato di un posto auto in autorimessa del tipo "americana".

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

Struttura in cemento armato prefabbricato (c.a.p.), solai intermedi in c.a.p., lattoneria in lamiera e facciate in pannello prefabbricato color nocciola in parte ed in parte in cristallo.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatore a gas collocato in disbrigo.

C – Stato di possesso

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/5/2023 si è accertato che il bene oggetto di causa è attualmente **occupato**, (vedasi verbali ANPE) senza contratto di locazione così come il posto auto interrato. Il contratto di locazione regolare contratto risulta scaduto nell'anno 2019.

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

L'amministratore condominiale Dott. Apollonio del condominio denominato "condominio CROSSCENTER" con mail del 31/07/2023 vedasi allegato 11, comunica quanto segue:

"Buongiorno,

di seguito indico quanto richiesto.

- spese medie ordinarie (campione anno 2022, inclusi consumi acqua): € 1.102,12

- spese insolute: € 1.757,41 per l'anno 2022 ed € 1.566,20 per l'anno 2023, di cui € 146,34 per spese straordinarie."

E- Regolarità edilizia ed urbanistica

L'attuale destinazione d'uso dell'immobile, non è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto pertanto si dovrà trasformare la destinazione catastale in residenziale per regolarizzare la posizione attuale. La trasformazione deve essere effettuata con l'ottenimento di una specifica autorizzazione comunale.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia degli immobili siti in Comune di Mazzano descritti nel presente lotto, è stata inoltrata domanda all'UT del Comune di Mazzano onde ottenere copia delle concessioni, autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, degli eventuali condoni, agibilità e quant'altro relativo a detti immobili, rilasciate a nome dei proprietari nei periodi di loro possesso fino ad oggi.

L'ufficio preposto dal Comune di Mazzano ha comunicato che i provvedimenti relativi all'immobile in oggetto sono i seguenti

- **Concessione Edilizia n. 177/92**
- **Concessione Edilizia n. 183/93**
- **Concessione Edilizia n. 34/94**

- **Comunicazione da parte dell'UT del Comune di Mazzano attestante il certificato di agibilità Prot. N. 6765/P del 20 maggio 1994 e Prot. N. 6715/P del 18/04/1995.**

ZONA P.G.T. VIGENTE:

- Ambiti territoriali a destinazione “**D3 COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO**”,
come da tavola V_T01PdR_RCUS, approvata il giorno 8/4/2018.

F – Formazione dei lotti

Ai sensi de ex art. 720 c.c., il CTU **ritiene che il bene risulta non comodamente divisibile** in quanto trattasi di appartamento collocato in condominio con relativo posto auto pertinenziale posto al piano interrato.

G- Valore del bene e costi

VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore di mercato della proprietà esaminata oggetto di causa, e consiste nel definire il giusto prezzo che avrebbe in una libera contrattazione di compravendita e nella determinazione del più probabile valore di mercato e di realizzo, ossia del valore effettivamente realizzabile nelle allora condizioni di mercato.

La proprietà in esame, ubicata in una zona del sistema commerciale, è posta poco distante dal centro e risulta non molto appetibile nel rapporto qualità/prezzo.

Per quanto concerne le metrature di seguito riportate nelle tabelle, si precisa che le stesse, sono state desunte dal rilievo puntuale effettuato in loco in data 24/05/2023 in presenza dell'arch Fasser e degli occupanti.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto un valore venale, determinato come segue.

Stima con metodo sintetico-comparativo

Per determinare il valore di mercato dell'immobile ed il più probabile valore di realizzo dello stesso, ritengo opportuno seguire come metodo comparativo il procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sono noti i più probabili valori di mercato, assumendo come parametro tecnico il “mq”. L'analogia è stata determinata mediante un attento esame delle caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche degli immobili; i valori di mercato sono stati accertati anche mediante accurate indagini presso operatori nel campo immobiliare e consultando l'osservatorio mercato immobiliare “**OMI**” che riporta quotazioni medie riferite a zone analoghe ed omogenee per condizioni tecniche ed economiche. Inoltre si sono considerati alcuni fattori quali le

caratteristiche costruttive, lo stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo e la sua posizione da strade principali e centro del paese/frazione.

Il parametro utilizzato è il prezzo per mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm).

Gli spazi esterni sono stati considerati accessori che vengono quantificati e stimati già all'interno del valore attribuito al bene oggetto di stima.

DEDUZIONE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO/CATASTALE

A seguito del sopralluogo, lo scrivente ha accertato la conformità edilizio urbanistica del bene pertanto non verranno detratte alcune spese relative alle pratiche di regolarizzazione edilizia mentre invece sono state stimate le attività di trasformazione catastale in adempimento allo stato dei luoghi.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comune di Mazzano, Centro Commerciale Auchan, Viale Brescia 81/B, Fg NCT17 mapp 253, sub 15, 98, composto dalle seguenti tipologie e superfici commerciali:

| | | | |
|-----------------------------|--------------|---|--------------------|
| ufficio 62,79 mq | x 1'100 €/mq | = | € 69'069,00 |
| posto auto coperto 13,00 mq | x 600 €/mq | = | € 7'800,00 |
| Totale = | | | € 76'869,00 |

| | | |
|--|----------|------------------|
| VALORE COMMERCIALE IMMOBILE | € | 76'869,00 |
| DEDUZIONE PER STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE = 10% | € | 7'686,90 |
| DEDUZIONE PER IMMOBILE = 20% (immobile locato sine titolo) | € | 15'373,80 |
| DEDUZIONE PER OPERE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE | € | 0,00 |
| DEDUZIONE PER OPERE PER ELIMINAZIONE DI VIZI DELL'IMMOBILE | € | 0,00 |
| DEDUZIONE PER ONERI REGOLARIZZAZIONE ONERI CONDOMINIALI = | € | 3'323,61 |
| DEDUZIONE PER PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE = | € | 1'500,00 |
| DEDUZIONE PER ONERI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = | € | 0,00 |
| DEDUZIONE PER PRATICA DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA = | € | 0,00 |
| TOTALE VALORE DEL LOTTO = | € | 48'984,69 |
| VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 100% OGGETTO DI CAUSA = | € | 48'984,69 |
| VALORE FINALE DI MERCATO DEL LOTTO OGGETTO DI CAUSA = | € | 48'984,69 |

(diconsi quarantottomilanovecentottantaquattrovirgolasessantatove)

ELENCO ALLEGATI

- All. 1: Estratto mappa;
- All. 2: Schede catastali;
- All. 3: Visure catastali;
- All. 4: Relazione notarile ventennale Notaio Andrea Barucco agli atti;
- All. 5: Provvedimenti autorizzativi e piante di progetto approvati;
- All. 6: Certificati di agibilità;
- All. 7: Relazione fotografica;
- All. 8: Visura camerale societaria;
- All. 9: Atto di provenienza Notaio Calini;
- All. 10: Estratto satellitare;
- All. 11: Comunicazione dell'amministratore Condominiale Dott. Aldo Apollonio.

Avendo così risposto ai quesiti sottoposti all'atto del conferimento dell'incarico, rassegno la presente relazione di Perizia, ringraziandoLa per la fiducia accordatami e, nel contempo, rimango a Sua disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Botticino, 01/08/2023

Il C.T.U.

(Geom CAPRA Cristian)