

TRIBUNALE DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 26 FEBBRAIO 2024

PROCEDURA ESECUTIVA N. 437/2023

**PROMOSSA DA: FONDAZIONE PIO RICOVERO INABILI AL LAVORO
ONLUS**

CONTRO: ..OMISSIS..

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

INCARICO

In data **25 ottobre 2023**, il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto ing. Enrico Frugoni, albo di Brescia n. 1660, con studio in Brescia via dei Musei n. 65, quale consulente estimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, disponendo che le formalità venissero espletate in via telematica **l'8 novembre 2023**.

Si riporta di seguito il 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'articolo 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.

- 3) *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. 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 Legge 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 dell'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, diretti 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 c.p.c. 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 limitazione all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 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.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità

e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1 settembre 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 stata 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 Legge 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. 6/6/2001 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 su 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 quanto nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

- F -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in questo 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, previa acquisizione dal creditore procedente o surrogante di una relazione notarile ex*

art. 567 c.p.c. relativa all'intero immobile (anche in vista delle verifiche e degli incumbenti di cui all'art. 599 ss. c.p.c.), 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 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).*

- 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. 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 D.P.R. 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.

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 indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o 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.

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno ed entrambi per l'intero, sono dei signori:

- **..OMISSIS..**, nato a Castenedolo (BS) il 12 giugno 1941 (codice fiscale PLD LVE 41H12 C293Y);
- **..OMISSIS..**, nata a Castenedolo (BS) il 18 maggio 1942 (codice fiscale SCL CCL 42E58 C293Z);

coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi residenti a Castenedolo (Brescia) Villaggio Geroldi, traversa IX n. 7.

DATI CATASTALI

In ditta ..OMISSIS.., per la quota indivisa di 1/2 ciascuno e tutti per l'intero, **fabbricato unifamiliare con area esclusiva**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castenedolo (Brescia), foglio 6 del Catasto Terreni, con:

- **mappale n. 374/2, categoria A/3, classe 3°, vani 5,5, Rendita € 267,01** (vedasi visura attuale per immobile e scheda planimetrica, allegati numeri 1 e 2 alla presente), consistente in unità residenziale a piano terra, primo e sottotetto;
- **mappale n. 374/1, categoria C/6, classe 2°, mq. 18, Rendita € 33,47** (vedasi visura attuale per immobile e scheda planimetrica, allegati numeri 3 e 4 alla presente), consistente in autorimessa a piano terra.

Per completezza si allega sotto il n. 5 elaborato planimetrico con elenco subalterni dal quale si evince che l'area comune esclusivamente alle unità di cui sopra è identificata con il mappale n. 374/3.

Si precisa che la situazione riportata sulle planimetrie catastali non corrisponde alla situazione di fatto a seguito dell'ampliamento nel 1972, regolarmente autorizzato.

Necessiterà procedere alla variazione catastale con costi tecnici stimati dallo scrivente pari ad **€ 1.000,00** (oneri compresi), che verranno detratti dalla valutazione.

In mappa **Catasto Terreni foglio 6** (vedasi estratto, allegato n. 6 alla presente), il fabbricato oggetto della presente relazione, risulta identificato con il **mappale n. 374 di catastali mq. 1442**; lo stesso, da nord in senso orario, confina con: **mappali numeri 373, 1082, 1083, strada comunale traversa IX Villaggio Geroldi, mappali numeri 281 e 71.**



DESCRIZIONE E CONSISTENZA

In data **13 novembre 2023**, il Custode Giudiziario dott. Luigi Zampaglione trasmetteva allo scrivente comunicazione chiedendo disponibilità per l'accesso ai luoghi per il giorno **6 dicembre 2023** (vedasi mail, allegato n. 7 alla presente); in data **13 novembre 2023** il sottoscritto confermava la propria presenza (vedasi mail, allegato n. 8 alla presente).

In data **6 dicembre 2023** è stato eseguito accesso ai luoghi unitamente all'incaricato del Custode Giudiziario (vedasi relazione di primo accesso, allegato n. 9 alla presente).

Si allega sotto il n. 10 alla presente ampia documentazione fotografica.

Trattasi di un fabbricato unifamiliare con area esclusiva ubicato in discreta posizione a Castenedolo, Villaggio Geroldi, traversa IX n. 7, realizzato negli anni 1967-1968.

Il fabbricato, a due piani fuori terra più sottotetto, presenta finiture mediocri e stato di manutenzione discreto: facciata parte ad intonaco civile tinteggiato e parte rivestita in pietra; pilastri pure rivestiti in pietra. Serramenti in legno con persiane avvolgibili, copertura con soletta in latero cemento e gronda in calcestruzzo intonacata.

L'area pertinenziale esclusiva circostante l'edificio si presenta recintata da muretto e cancellata lungo la pubblica via e lungo i lati ovest ed est; risulta parte a verde e parte pavimentata. E' provvista di due ingressi pedonali e due carrai lungo i lati sud ed ovest; l'ingresso pedonale in lato sud è stato realizzato con pilastri rivestiti in pietra e tettoia con travi in ferro a vista e tiranti in acciaio ancorati al pilastro.

In lato nord risulta realizzata recinzione di separazione, dotata di ingresso pedonale che consente l'accesso all'area di pertinenza esclusiva coltivata a vigneto con andamento plano-altimetrico regolare e recintata con muretto e rete metallica.

Rilevato il posizionamento di un box in lamiera in lato est del fabbricato a ridosso del confine che non verrà considerato ai fini valutativi in quanto non coperto da

regolare autorizzazione edilizia.

L'area di pertinenza conta complessivi mq. 1.235 circa.

I piani terra e primo presentano finiture mediocri e stato di manutenzione discreto: pavimenti in monocottura e ceramica, pareti ad intonaco civile tinteggiato ed in parte piastrellate, porte interne in legno. Bagni completi e piastrellati.

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento è assicurato da termosifoni in ghisa alimentati da caldaia a gas metano ubicata a piano terra nel locale centrale termica.

La scala di collegamento risulta rivestita in marmo.

Il piano terra (vedasi elaborato di progetto, allegato n. 15 alla presente) è composto da:

- ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno: **conta lordi mq. 100 circa** (comprensivi della scala interna);
- portici di **mq. 53 circa**;
- locale centrale termica di lordi **mq. 7 circa**;
- cantina di lordi **mq. 15 circa**;
- autorimessa di lordi **mq. 32 circa**.

Il piano primo (vedasi elaborato di progetto, allegato n. 12 alla presente) è composto da:

- disimpegno, cucina, soggiorno, due camere e bagno: **conta lordi mq. 108 circa** (comprensivi della scala interna);
- balcone di **mq. 17 circa**.

Il piano sottotetto (vedasi planimetria catastale, allegato n. 2 alla presente), si presenta al rustico; **conta lordi mq. 112 circa** (comprensivi della scala interna) con altezza centrale di m. 2,45 ed altezze minime di m. 0,70 in lato sud e m. 1,05 in lato nord.

Considerando:

- al 100% la superficie abitabile ai piani terra e primo;
 - al 50% la superficie della centrale termica, della cantina, dell'autorimessa e dei portici di piano terra;
 - al 30% la superficie del balcone a piano primo;
 - al 25% la superficie del sottotetto;
 - al 10% la superficie dell'area pertinenziale con dimensione fino al 100% di S.L.P. (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 262 (escludendo i portici ed il sottotetto);
 - al 5% la superficie dell'area pertinenziale eccedente il 100% della S.L.P. (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 973 circa (mq. 1235 - mq. 262);
- si ottiene una superficie commerciabile equivalente pari a mq. 369 circa.

I beni oggetto della presente relazione risultano condotti dalla proprietà.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Presso il Comune di Castenedolo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 65 Registro Costruzioni del 24 ottobre 1967 n. 5215 di protocollo** (vedasi copia reperita presso il Comune di Castenedolo, allegato n. 11 alla presente), rilasciata a nome Bortolo Ruffoni per costruzione nuovo fabbricato.

Si allegano sotto il numero 12 stralci degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Castenedolo.

In riferimento alla Licenza di costruzione n. 65/67 sopra richiamata risulta agli atti l'**autorizzazione all'abitabilità n. 4527/65 del 9 febbraio 1970** (vedasi copia reperita presso il Comune di Castenedolo, allegato n. 13 alla presente).

- **Licenza di costruzione n. 245 Registro Costruzioni del 15 giugno 1972 n. 2948 di protocollo** (vedasi copia reperita presso il Comune di Castenedolo, allegato n. 14 alla presente), rilasciata a nome Giulio Di Loreto per costruzione di un locale autorimessa con portico e cantina e sistemazione piano terra.

Si allegano sotto il numero 15 stralci degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Castenedolo.

In riferimento alla pratica edilizia di cui sopra presso il Comune di Castenedolo non è stato reperito alcun certificato di agibilità, né il collaudo statico dell'opera. Necessiterà regolarizzare la posizione, a cura e spese dell'acquirente, con particolare riferimento alla verifica della idoneità statica dell'opera i cui costi tecnici vengono stimati dallo scrivente in forfettari **€. 2.500,00 (oneri compresi) ai quali aggiungere € 1.500,00 (oneri compresi) per l'ottenimento del certificato di agibilità**, somme che verranno detratte dalla valutazione.

Ai fini della presente relazione lo scrivente considererà **l'ampliamento staticamente collaudabile ed agibile.**

- **Permesso di costruire n. 2927/2009 e n. 160/2009 di pratica edilizia del 7 ottobre 2009** (vedasi copia reperita presso il Comune di Castenedolo, allegato

n. 16 alla presente), rilasciata a nome Pluda Levio per manutenzione straordinaria per modifica accesso pedonale e formazione nuova pensilina. Si allegano sotto il numero 17 stralci degli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Castenedolo.

Il confronto fra le tavole di progetto approvate e la situazione di fatto dei beni oggetto della presente relazione, ha evidenziato la sostanziale regolarità edilizio-urbanistica salvo:

- 1) il box in lamiera in lato est del fabbricato che non verrà considerato ai fini valutativi;
- 2) modifiche interne con particolare riferimento allo spostamento della parete tra la cantina e l'autorimessa;
- 3) variazioni prospettiche serramenti nel locale autorimessa;

Per le variazioni prospettiche e quelle interne l'ottenimento della sanatoria è ammesso con costi per la pratica edilizia e la relativa oblazione che si possono stimare in **€ 2.000,00** (oneri compresi), che verranno detratti dalla valutazione finale.

Secondo gli attuali strumenti urbanistici del Comune di Castenedolo il lotto di cui trattasi ricade parte in zona "B5 Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato" e parte in zona "E3 aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzati da colture legnose agrarie (vigenti e frutteti)", sia nella terza variante adottata, sia nel PGT vigente.

Si allegano sotto il n. 18 stralcio PGT e sotto il n. 19 stralcio delle NTA, relative alla terza variante adottata che non prevedono possibilità di ampliamento.



PROVENIENZA

Come risulta dalla certificazione notarile ventennale ex art. 567C.P.C. a firma notaio **dott. Giancarlo Camardella del 13 ottobre 2023**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 20 alla presente), i beni oggetto della presente relazione pervenivano all'attuale proprietà attraverso:

- atto di compravendita della nuda proprietà del 17 maggio 1978, n. 3296/1668 di repertorio notaio Franco Bossoni (vedasi copia, allegato n. 21 alla presente), registrato a Brescia il 1° giugno 1978 al n. 8290 e successivo ricongiungimento di usufrutto per morte dei signori Pluda Giacomo (deceduto il 14 giugno 1991) e Busi Cesira (deceduta il 3 dicembre 1999).

Parte venditrice Giulio Di Loreto e Giovanna Maria Cerri.

Con tale atto veniva compravenduto fabbricato in Castenedolo con area pertinenziale identificata al Catasto Fabbricati con i mappali numeri 5751/1 e 5751/2.

Valore dichiarato in atto

£ 40.000,00.

FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla certificazione notarile ventennale ex art. 567C.P.C. a firma notaio **dott. Giancarlo Camardella del 13 ottobre 2023**, agli atti della procedura esecutiva (vedasi allegato n. 20 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- **servitù per servizi tecnologici costituita in favore di "ASM BRESCIA S.P.A."**, con sede in Brescia, codice fiscale 03125280176, con atto in data **13 settembre 2000, n.ro 70698** di repertorio notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia in data **2 ottobre 2000 ai n.ri 37387/21844**;
- **decreto di sequestro conservativo, emesso dal Tribunale di Brescia** in data **23 dicembre 2020, n. 15843** in favore di "PIO RICOVERO INABILI AL LAVORO ONLUS", con sede in Castenedolo (BS), codice fiscale 80015050174, trascritto a Brescia **in data 15 aprile 2021 ai n.ri 17387/11454**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia **in data 4 aprile 2023 ai n.ri 14605/10042** in favore di "FONDAZIONE PIO RICOVERO INABILI AL LAVORO ONLUS", con sede in Castenedolo (BS), codice fiscale 80015050174;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia **in data 11 ottobre 2023 ai n.ri 44549/30791** in favore di "FONDAZIONE PIO RICOVERO INABILI AL LAVORO ONLUS", con sede in Castenedolo (BS), codice fiscale 80015050174.

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI IN LIBERO MERCATO

Rilevate le caratteristiche degli immobili,
considerati:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione del fabbricato;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- gli anni di costruzione (1967-1968) e del successivo intervento di ampliamento nel 1972;
- le finiture mediocri e lo stato di manutenzione discreto;
- la documentazione catastale da aggiornare;
- la situazione edilizio-urbanistica riportata nell'omonimo paragrafo;
- i listini immobiliari:
 - Probrixia di Brescia anno 2023, che indicano nel Comune di Castenedolo:
 - per unità residenziali agibili 1 (con vetustà da 30 a 40 anni), un valore minimo €/mq. 765,00 ed un valore massimo €/mq. 1.125,00;
 - per unità residenziali agibili 2 (con vetustà da 50 a 60 anni), un valore minimo €/mq. 620,00 ed un valore massimo €/mq. 695,00;(vedasi copia, allegato n. 22 alla presente);
 - Agenzia dell'Entrate 1° semestre 2023, che indicano nel Comune di Castenedolo nella zona B1 centrale:
 - per unità abitative con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.150,00 ed un valore massimo €/mq. 1.400,00;
 - per ville e villini con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 1.350,00 ed un valore massimo di €/mq. 1.550,00;(vedasi copia, allegato n. 23 alla presente);

come elementi di riferimento non vincolanti per le determinazioni del C.T.U., proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;

- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe;
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione;

prescindendo:

- dalla situazione ipotecaria;
- dal fatto che sono condotti dalla proprietà;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato.

Si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative in ragione del fine della presente perizia.

Nel caso di specie, in riferimento allo stato di manutenzione ed alle finiture, verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia di Brescia n. 2023 per unità agibili 1 e 2, considerando i dati OMI troppo eterogeni ed imprecisi, pari ad €/mq. 801,25 (€/mq. 765,00+1.125,00+620,00+695,00)/4, alle quali applicare i seguenti coefficienti incrementativi e decrementativi.

Coefficienti incrementativi:

- Per il fatto che trattasi di fabbricato unifamiliare + 15%

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 10% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.

La flessione reale dei prezzi infatti risulta parzialmente recepita dai listini immobiliari che registrano tardivamente la reale inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;

- della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.

Ne segue un coefficiente incrementativo complessivo per i beni oggetto della presente relazione del + 5% (+15% -10%).

- Unità residenziale con autorimessa ed area esclusiva (mappali numeri 374/2 e n. 374/1):

mq. 369 x €/mq. 841,31 (801,25x1,05) = arrotondati € 310.000,00 -

a cui sottrarre:

- € 1.000,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per l'aggiornamento catastale;
- € 2.500,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per la verifica di idoneità statica;
- € 2.000,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per la regolarizzazione delle difformità minori riscontrate sanabili, inclusa pratica edilizia ed oblazione;
- € 1.500,00 (oneri compresi) costi tecnici stimati per l'ottenimento del certificato di agibilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in **libero mercato**, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi, anche in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 568 C.P.C.:

- a. **minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;**
- b. **possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;**
- c. **possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;**
- d. **periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;**
- e. **periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;**
- f. **periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;**
- g. **assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;**
- h. **articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;**
- i. **possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;**
- j. **necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;**
- k. **rischio assunto per la presenza di possibili vizi occulti.**

In riferimento a quanto sopra si ritiene congruo un coefficiente decrementativo pari al 20%.

Ne segue:

- VALORE VENDITA FORZATA € 310.000,00 X 0,80 =	€ 248.000,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE	€ 1.000,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER LA VERIFICA DELLA IDONEITA' STATICA DELL'OPERA	€ 2.500,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' MINORI RISCONTRATE SANABILI (INCLUSA PRATICA EDILIZIA ED OBLAZIONE)	€ 2.000,00 -
- A DEDURRE COSTI TECNICI STIMATI PER L'OTTENIMENTO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'	€ 1.500,00 -

	€ 241.000,00 -
	=====

(duecentoquarantunomila/00).

N.B.: In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 23 pagine e n. 23 allegati.

Brescia 26 febbraio 2024.

