

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. 112/2024

OMISSIS

Sopralluoghi e Rilievi foto e mensori del 16/12/24 , 02/01/, 08/01 e 17/01/25

LOTTO 1

- Immobili in Vestone (Bs) alla via Tesolo civ. 34

LOTTO 2

- Immobili in Bagolino (Bs) Loc.alità Ponte Caffaro alla via
 S. Valentino , civico n° 21

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON FORMAZIONE LOTTI				
LOTTO n° 01	Vestone (Bs) via Tesolo civ. 34	Foglio n° 06 Mapp. 1627 Sub. n° 04 , Cat. A/7 , Cl. 1^ vani sei , mq.108 , R.C. €. 387,34	VALORE DI MERCATO €. 260.000	VALORE DI REALIZZO €. 232.000
	Villetta unifamiliare con giardino	Foglio n° 06 Mapp. 1627 Sub. n° 05 , Cat. C/6 , Cl. 2^ mq.27 , R.C. €. 43,90		
LOTTO n° 02	Bagolino (Bs) Loc. Ponte Caffaro Via S. Valentino civico 21 Abitazione civile	Foglio n° 48 Mapp. n° 9653 Sub. n° 01 , Cat.A/3 ,Cl 4 ^ vani quattro mq. 89 R.C.€.167,33	VALORE DI MERCATO €. 74.000	VALORE DI REALIZZO €. 65.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

E.I. n° 112/2024

Promossa da :

Contro:

OMISSIS

> Pignoramento 09/03/2024 , Repertorio p. 1412 Trascritto a Salò , formalità ai nn. 2100/16

—oo—

OGGETTO : **Relazione Tecnica ed Estimativa** dell' esperto .

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
G.O.P. Dott.ssa Liana Zaccara
Tribunale Ordinario di BRESCIA

Con provvedimento notificato il 29/11/2024 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Bruno Botter con studio professionale in Ciliverghe di Mazzano , esperto per la stima degli immobili pignorati all' esecutato citato in premesse , e successivo Verbale Telematico di accettazione dell' Incarico del 10/12/2024 , completo del Giuramento di “ *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi* ” per rispondere ai seguenti:

QUESITI

di cui all'art. n° 173/bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto) ;
più precisamente , oltre alla stima:

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all' art 567 cpc comma 2° , evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

- A/2 - Acquisizione del titolo di provenienza in favore del debitore

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso alla data dell' acquisto .

- B -

- B/1 - Identificazione catastale dei beni , comprensiva dei confini e dei dati catastali , e descrizione sommaria attuale degli stessi

- B/2 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/ sopralluoghi

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene, con la indicazione, se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

- D -

- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .

- D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere già deliberate ma non ancora eseguite e quote previste a carico dei beni

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni e determinazione distinta dei Valori di Stima dei singoli Lotti .

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

- F/3) - Stima dell'intero incasso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con espressa indicazione del criterio di stima adottato.

- G/2) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) ,

stato di conservazione dell ' immobile , nonché oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l'immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

- G/3) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell'aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonchè il valore d'uso dell'edificio .

TERMINE ASSEGNATO

La S.V. concedeva al C.T.U. nominato termine per il deposito dell'elaborato peritale fino a **30 gg. prima dell'udienza già fissata al 01/04/2025** per la determinazione delle modalità della vendita , con invito al Perito a comparire alla suddetta udienza al fine di rendere gli opportuni chiarimenti , se richiesti nei termini .

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il Perito sottoscritto , prestato giuramento nelle forme di legge (con accesso virtuale e telematico alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia) , in data 10/12/2024 accettava l'incarico conferitogli

Attesa la mancanza della usuale documentazione catastale di rito

(sostituita unicamente dalla relazione Notarile Ventennale)

- > Eseguiva le usuali ispezioni/visure catastali traendo copie dei seguenti docc. agli Atti della Agenzia delle Entrate , Ufficio di Brescia Territorio :

- Estratti di Mappa originali e coerenzati

- Estratti di mappa dal Geoportale Provincia di Brescia

- Visure Catastali per Immobili e per soggetto

- Planimetrie catastali (ultime in atti) delle U.I.U. staggite site nei comuni di Vestone e Bagolino Loc. Ponte Caffaro

- Elenco dei Subb. assegnati alla particella NCT mapp. 1627 del Foglio n° 06 e **relativo elaborato Planimetrico di Subalternazione.**

- N.B. perla particella NCT 9653 del foglio NCT Foglio n° 48 di Bagolino/Ponte Caffaro non esiste EPA .

- > Con istanza Telematica al Legale del Creditore procedente , chiedeva ed otteneva copia dei seguenti doc. :

- Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile Ventennale.

- > Con istanza Telematica all'Archivio Notarile di Brescia chiedeva ed otteneva copia degli atti di provenienza rogati da Notai non più in attività

- > Con istanza Telematica c/o Studio Zampaglione chiedeva ed otteneva copia degli atti di provenienza rogati dal suddetto notaio

- in data 16/12/2024 veniva effettuata visita e rilievi fotografici esterni necessari per determinare il contesto ed il segmento di mercato degli immobili staggiti.

- > Congiuntamente al Custode giudiziario nominato ed alla presenza delle parte esegutate e Brescia , dava avvio alle Operazioni Peritali **con sopralluogo del**

02/01/2025 agli immobili staggit in Vestone e Bagolino , loc. Ponte Caffaro alla presenza dell ' esecutato effettuando rilievo planialtimetrico e fotografico (interno ed esterno) delle U.I.U. pignorate e relative pertinenze esclusive.

- > Formalizzava istanza di accesso agli Atti Amministrativi c/o il Comune di Vestone e Bagolino

- Ulteriore sopralluogo in data 17/01/2025 per la individuazione delle " coerenze " non materializzate in sito per entrambi i Lotti periziati.

- > **Completava le opportune ulteriori verifiche ipo-catastali , urbanistiche , le ricerche , ed indagini di mercato** relative al compendio immobiliare staggitto .

- > **Trasmetteva al Custode Perizia CTU con allegati ed ai Legali Copia con gli " Omissis "**

—oo—

Del ché il sottoscritto , si pregia trasmettere alla Signoria Vs. Ill.ma la relazione Peritale che segue e relativa alla procedura esecutiva n° **112/2024** - Immobili in Vestone (Bs) ed in Bagolino , Località Ponte Caffaro

Con la precisazione che i beni staggit risultano oggetto di **n° 02 Lotti di Vendita .**

—oo—

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

E.I. n° 112/2024

Immobili siti in Vestone (Bs) via Tesolo civico 34

Immobili in Bagolino (Bs) località Ponte Caffaro via S.Valentino civ. 21

**Sopralluoghi e Rilievi fotografici e mensori del 16/12/24 , 02/01/ , 08/01 e
17/01/25**

Più precisamente :

LOTTO n° 01

- > Quota di 1/1 del Diritto di Piena Proprietà in Ditta a :

OMISSIS

Immobile sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo civ 34

Costituito da :

- Villetta singola unifamiliare di vani 6 oltre cantinato sviluppata su due piani fuori terra con giardino esclusivo

- Autorimessa pertinenziale al piano terra

LOTTO n° 02

- > Quota di 2/3 del Diritto di Piena Proprietà

- > Quota di 1/3 del Diritto di Nuda Proprietà

entrambe in Ditta a :

OMISSIS (***)

(***)

N.B.- Pende formalizzazione Successione in morte di vedasi :

- Estratto Decreto legislativo 18/09/2024 n. 139 - **Allegato n° 08**

- Memoria dell ' legale del Creditore procedente - **Allegato n° 07**

OMISSIS

-Immobile sito in Comune Censuario ed Amministrativo di Bagolino , (Bs) , Località Ponte Caffaro alla via S. Valentino civ. 21

Costituito da :

- Abitazione di Tipo popolare di vani quattro , posta al piano rialzato con diritto alla corte comune

Tutte le suddette Entità Immobiliari , sono pervenute all ' esecutato in forza dei vari titoli e diverse servitù richiamati nella Allegata **RELAZIONE VENTENNALE del 22/07/2024 a firma Dottor Antonio Caranci , Notaio in Reggio Emilia che statuisce fino al 19/07/2024 .**

QUESITI

- A -

- A/1 - Verifica della completezza dei doc. di cui all ' art 567 cpc comma 2

Il fascicolo agli atti della procedura esecutiva risultava **mancante** dei seguenti Documenti :

- Atti di Provenienza
- Estratti di Mappa
- Visure per immobile e/o per soggetto
- Planimetrie catastali , ultime in atti
- Elaborati planimetrici di Subalternazione (al fine della individuazione dei BCNC)
- Elenco dei Subb. assegnati

- A/2 - Acquisizione dei titoli di provenienza in favore del debitore/esecutato

Le Entità Immobiliari sopra citate che costituiscono i singoli Lotti di Vendita , sono pervenute all ' esecutato in forza dei seguenti rispettivi Titoli

LOTTO n. 1

- Atto di Compravendita del 10/11/2005 a Rogito Dott. Luigi Zampaglione , Notaio in Vestone , Repertorio nn. 68188/15640 , Registrato a Salò il 14/11/2005 a ln. 2701 , serie 1T

LOTTO n. 2

- Atto di Compravendita del 23/04/2001 a Rogito Dott. Luigi Zampaglione , Notaio in Vestone , Repertorio nn. 39446/6291 , Registrato a Salò il 04/05/2001 al n. 450 , serie 2V -
- Atto di Divisione del 27/04/1980 , a Rogito Notaio Pedrazzi Rep. 1.076 / 405 registrato a Salò , il 16/05/1980 , serie 2^ .

- A/3 - Acquisizione atto di Matrimonio (ove necessario) e Certificato di Residenza

N.B.

Gli esecutati , in sede delle rispettive di Compravendita dei beni staggiti , hanno dichiarato (vedi doc. agli Atti di causa) di essere in **regime di comunione dei beni e residenti in Vestone (Bs)** , Frazione Nozza alla via Tesolo n° 34 .

Tuttavia con successivo Atto Zampaglione hanno optato per il regime di “ **Separazione dei Beni** ” - vedi estratto Atto di matrimonio del Comune di Storo , n. 82/2025 - **vedi All. n° 20**

- B -

B/1 - Identificazione catastale dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali ;

Gli immobili pignorati e qui periziati risultano correttamente censiti ed attualmente identificati catastalmente come segue :

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

Lotto n° 01

- Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) , via Tesolo 34

- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 06 - Mappale n° 1627

- Subalterno n° 04 , Cat. A/7 Cl.1^ , vani n.6 , superficie mq. 108 , R.C. €.387,34
Villetta singola ai piani terra e 1° con giardino esclusivo

- Subalterno n° 05 , Cat. C/6 Cl.2^ , superficie mq. 27 , R.C. €.43,00

Autorimessa pertinenziale

Il tutto con diritto al Sub. 08 , corte/giardino comuni ai Subb. 4 e 5

In forza di :

Variazione identificativi per allineamento mappe del 04/07/2019 , in atti dal 04/07/2019,

Variazione Identificativo per riordino Fondiario (n. 12/2019)

- Coerenze (**) , in giro da Nord :

Ragioni dei mapp. 1787 , 1844 , 530 , 80 , 1720 , 1791 e 1788

(**) le dividendi/confini verso i mapp. 1787 e 1844 NON sono materializzati in sito

Lotto n° 02

- Comune Censuario ed Amministrativo di **Bagolino** (Bs) , Località Ponte Caffaro alla via S. Valentino civ. 21

- Catasto Fabbricati - Sez. Urbana - NCT

- Foglio n° 48 - Mappale n° 9653

- Subalterno n° 01 , Cat. A/3 , Cl. 4^ vani 4 , superficie mq. 89 , R.C. €. 167,33

Abitazione di tipo economico posta al piano rialzato
di un fabbricato a tre piani fuoriterra

In forza di :

Variazione identificativi per allineamento mappe del 13/05/2022 , in atti dal 13/05/2022 ,
Pratica n. BS0125664

Variazione Identificativo per riordino Fondiario (n. 125664. 1/2022)

Coerenze in giro da Nord , del fabbricato che ospita la U.I. staggita

Ragioni dei mapp. 6546 , 7426 , 2041, 2042 ,11035 ,11306 , Via S. Valentino civ. 21.

Non esistono pertinenze esclusive

Per tutti gli immobili sopra staggiti , sempre **con diritto alle parti Comuni degli edifici** e/o complessi edilizi che li ospitano ai sensi dell ' Art. 1117 e 1119 C.C. e con tutte le servitù e limitazioni come meglio descritto negli Atti di Divisione (Rogito Notaio Pedrazzi) e Provenienza/Acquisto (Rogito Notaio Zampaglione) e citati/indicati nella allegata Relazione Ventennale e degli eventuali Regolamenti d ' uso richiamati nei suddetti Titoli .

- B/2 - Conformità catastale dei beni staggiti e quì periziati, ai sensi del D.L. n° 78 del 31/05/2010

Dall ' esame delle planimetrie catastali agli Atti dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia-Territorio è emerso quanto segue :

Lotto n° 01

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 02/01/2024 e 08/01/2025 e 17/12/2025 **NON rispecchia** la rappresentazione grafica riportata nella **Planimetria catastale dell' alloggio** ,allegata allo atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep.68188.

In particolare sono state riportate le seguenti variazioni , come in appresso indicate :

- **chiusura del portico** al p. primo con la **formazione di un ulteriore vano adibito a piccola cucina**

- **diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra** - cantinato ; alcuni lavori risultano ancora in corso

Pertanto **NON sussiste** la piena Conformità Catastale .

Lotto n° 02

- Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo il 02/01/2025 , 08/01/2025 e 17/01/2025 **NON rispecchia** la rappresentazione grafica riportata nella **Planimetria catastale dell' alloggio Prot. n.447 del 01/02/1980** allegata allo atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep.68188.

In particolare risultano le seguenti variazioni :

- Diversa distribuzione degli spazi interni

- Eliminazione del vecchio vano scale interno , comune al piano terra

- Cerazione di nuova scala esterna del tipo aerea/aperta e scoperta che insiste sull'area esclusiva dei Subb 2 e 3 non pignorati , che ha comportato anche Modifiche di facciata in lato sud .

Pertanto **NON sussiste** la piena Conformità Catastale .

- B/3 - Identificazione pregressa dei beni , con segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini/ sopralluoghi .

La identificazione , pregressa , e la storia catastale delle sole U.I.U. staggite , risultano corrette come da visure catastali , anche storiche , aggiornate alla attualità e **Relazione Notarile che statuisce fino alla data del 19/07/2024 .**

- B/4 - Ubicazione dei beni ,

Gli immobili espropriandi pignorati ed oggetto della presente Relazione Tecnica Estimativa, risultano ubicati come in appresso :

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale a verde in **Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs)** alla via Tesolo 34 e più precisamente costituita da :

- autorimessa pertinenziale al piano terra
- n° 03 vani cantina , locale caldaia , lavanderia ed un ripostiglio al piano terra
- alloggio al piano 1° composto da due camere , atrio notte , atrio d' ingresso , soggiorno , cucina e balcone sui lati est e sud.

Gli accessi pedonali e carrai avvengono come in appresso:

- pedonale al civico n. 34 di via Tesolo
- carraio dalla via Tesolo senza civico

Entrambi esercitati attraverso area di Terzi non staggiti (mapp. 1844) in forza della servitù attiva costituita con atto di provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n. 68188 .

N.B.

Agli Atti dell' U.Tecnico comunale esiste una pratica edilizia del 14/09/2015 per un **secondo passo carraio con cancello arretrato** (allo stato non realizzato) e con un percorso sempre su area di Terzi non staggiti ma **con un nuovo tracciato diverso da quello pattuito** con l' Atto di compravendita a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n.68188 .

Il tutto ubicato **in zona periferica e collinare del Comune di Vestone** caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali (molti unifamiliari) vetusti e/o in corso di ristrutturazione. Gli immobili staggiti ivi ubicati (prossimi a Comune , scuole , banche e negozi di vicinato) risultano dotati di **commerciabilità e redditività normali/discreti**

Lotto n° 02

In Comune Censuario ed Amministrativo di **Bagolino , Località Ponte Caffaro** alla via S. Valentino civico n.21 e più precisamente :

Alloggio bilocale di tipo economico posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato a tre piani fuori terra composto da :

Terrazzo coperto ,camera ,cucina , soggiorno ,atrio di ingresso e corridoio , bagno e ripostiglio sottoscala .

Il tutto ubicato in zona periferica e pianeggiante del Comune di Bagolino Loc. Ponte Caffaro prossima al Torrente omonimo , caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali multipiano vetusti .

Gli accessi avvengono tutti dalla antistante area comune condominiale che si affaccia sulla Via S. Valentino , priva di recinzione , cancelli e chiusure verso pubblica via

L ' immobile sopra staggito (Alloggio di tipo economico posto al piano rialzato - privo di annessi , area e spazi pertinenziali di uso esclusivo) prossimo a , scuole , banche e negozi di vicinato) risulta dotato di **commerciabilità e redditività appena sufficienti** .

B/5 - Descrizione dei beni ,

Premesse le risultanze del sopralluogo (interno ed esterno - , effettuato in data **08/01/2025** alla presenza del Custode Giudiziario nominato , e dell ' esecutato (nonchè del successivo sopralluogo integrativo del **17/01/2024**) e sulla scorta della documentazione tecnica legale e catastale agli Atti e/o reperita , presso gli Uffici competenti , si ottiene quanto segue :

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale esclusiva a verde (***) in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo 34 ; il compendio immobiliare è così composto :

- autorimessa pertinenziale esterna al piano terra
- n° 03 vani cantina ed un ripostiglio al piano terra/semi-interrato
- alloggio al piano 1° composto da due camere , atrio notte , atrio d ' ingresso , soggiorno , cucina e balcone ; il tutto con scala esterna di comunicazione tra i 2 piani

(***)

N.B. Il confine dell ' area pertinenziale a verde non risulta materializzato in loco nei lati est e ovest ; **non presenti elementi presuntivi**

- caratteristiche

autorimessa esterna

ridossata all' edificio principale in lato nord , realizzata con esile struttura (tavolato con blocchetti cavi in cls da cm.15) , copertura leggera con arcarecci in ferro e manto di copertura lastre ondulate di fibro-cemento colorato ; pavimentazione in cls. rustico ; portone con assito in legno ;

- finestrini in ferro verniciato

- abitazione

realizzata con murature in c.a. al piano terra/rialzato ed in muratura portante in laterizio al 1° piano ; solaio in laterizio armato .

Tetto e gronde in legno con manto di copertura in tegole in cemento(tipo Wierer)

Facciate esterne e locali del 1° piano con intonaco al civile tinteggiato

Pavimento in cls al quarzo per il piano terra/rialzato ; in ceramica di tipo corrente usuale

Rivestimenti in ceramica per Bagno e Cucina , sempre di tipo corrente usuale

Porte interne in legno pregiato con varie modanature

Portoncino di ingresso in Alluminio elettrocolre

Serramenti esterni al piano terra in ferro verniciato e basculante in lamiera zincata

Serramenti esterni al piano primo in legno lucido , con vetro-camera ; griglie d ' oscuro in legno mordenzato.

Risultano installati un Caninetto di foggia moderna al piano 1° ed uno di tipo Tradizionale al piano terra .

Sono presenti :

- impianto elettrico e citofonico con portiere elettrico in buono stato , mentre risulta incompleto e da rimettere a norma al piano terra/semi-interrato .

L 'impianto idro-termo-sanitario è alimentato con Caldaia (confinata in apposito Locale aereato e porta in ferro) a gas del tipo a basamento e termosifoni in ghisa ; riscaldamento non presente al piano terra/semi-interrato Al piano 1° il riscaldamento è integrato con na stufa a " pellet ".

L ' impianto fognario e di smaltimento delle acque meteoriche confluisce in un pozzo e/o fossa di dispersione ; allo stato **non esiste collegamento alla fognatura comunale**

Lotto n° 02

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro , via S. Valentino n° 21 , **Alloggio bilocale** al piano rialzato di tipo economico in piccolo edificio vetusto a tre piani fuori terra .

La U.I.U. é composta da :

Terrazzo di ingresso coperto , camera ,cucina , atrio di ingresso e corridoio , bagno e ripostiglio sottoscala (ricavato dalla ex scala comune ed abbandonata di accesso alla U.I.U. non staggita)

caratteristiche

Sono presenti :

- impianto elettrico da rimettere a norma
- impianto idro-termo-sanitario (con Caldaia murale a Gas di tipo " C "con termosifoni in alluminio verniciato) in normale stato d ' uso.
- porte interne vetuste con specchiature a vetro
- finestre in legno mordenzato con vetrocamera ; avvolgibili in legno già verniciato , in cattivo stato di manutenzione .
- pavimenti in ceramica in parte vetusta (canera)
- rivestimenti in ceramica di tipo corrente usuale
- pareti interne intonacate al civile con tinteggiatura recentissima
- pareti esterne di facciata con intonao al civile vetusto ; la facciata nord-fronte strada è interessata da tracce di umidità di risalita dal terreno e macchie giallastre di fuligine proveniente dalla canna fumaria comune per le caldaie .

- C -

- C/1) - Stato di possesso del bene , con la indicazione , se occupato da Terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ; inoltre con la determinazione del Valore locativo e della segnalazione di eventuali occupazioni senza titolo al Custode e/o al G.E. per i provvedimenti in merito alla Custodia dei beni .

Gli immobili staggiti all ' atto del Sopralluogo in data **08/01/2025** sono risultati come in appresso :

Lotto n° 01

Villetta singola con area pertinenziale a verde esclusivo in Comune Censuario ed Amministrativo di Vestone (Bs) alla via Tesolo 34 , **occupata , goduta utilizzata e nella disponibilità delle parti eseguite .**

Lotto n° 02

Alloggio bilocale al piano rialzato ,di tipo economico in piccolo fabbricato vetusto a tre piani fuori terra ubicato in Comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro ; l ' appartamento staggito risulta **libero da persone , sfitto e nella disponibilità di parte eseguita** .

Come risulta dalla dichiarazione della AdE (**vedi All. n° 21**) , non esistono contratti di locazione in essere .

- C/3 - *Determini il Valore locativo del Bene*

Con riferimento :

- al mercato locale delle locazioni , praticato e/o sopportabile
- avuto riguardo alle quotazioni OMI e PROBRIXIA

Si assumono , coritenuti equi e di mercato , i seguenti **Valori locativi** :

Lotto - 1 - in Vestone

Villetta singola a 2 piani fuori terra con autorimessa pertinenziale e giardino esclusivo

Valore €. 260.000,00 x 3,75% = €. 9.750,00/12 = €. 812,50 arrot. a = €. **800,00 mensili**

Lotto - 2 - in Ponte Caffaro

- **Appartamento** al piano rialzato , privo di pertinenze esclusive no! autorimessa

Valore €. 74.000,00 x 5,00% = €. 3.700,00/12 = €. 308,33 arrot. a = €. **300,00 mensili**

- D -

*- D/1) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico .*

Allo stato risultano i seguenti vincoli/limitazioni :

Lotto n° 01

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato** nascenti dalle proprietà finitime/confinanti come richiamati nell ' atto di Provenienza a Rogito Notaio Zampaglione Rep. n.68188 e più precisamente :

- **servitù reale attiva** di transito pedonale e carraio a carico del mappale 1844 - Foglio n.06 del Comune di Vestone da esercitarsi sulla parte sud confinante con il mapp. 530.

- **diritto di passaggio per impianti tecnologici** di ogni tipo a favore dei mapp.1791 ,1788 e 1790 , gravante , tra gli altri ,anche sul mappale staggito n° 1627 ; il tutto come convenuto con Atto trascritto a Salò il25 marzo 2003 , formalità ann.1962/1161

- **convenzione Urbanistica** per il P.L. " Tesolo " stipulata con il Comune di Vestone Repertorio Segretario comunale n° 749 del27/09/194

- **Identificazione catastale** delle aree oggetto di convenzione e delle aree cedute e da cedere gratuitamente al comune - Repertorio n.753 del Segretario del Comune di Vestone in data 13/09/1995.

- **Attitudine edificatoria** come da PRG/PGT vigenti

Lotto n° 02

- **Vincoli e servitù reciproche di vicinato** nascenti dalle proprietà finitime/confinanti e soprastanti la U.I.U staggita come **apparenti** in sito e quali indicate e meglio descritte negli Atti di Provenienza a Rogito Notaio Pedrazzi - Rep.n. 1076 / 405 del 27/04/1980 e Notaio Zampaglione Rep. 39446 del 23/04/2001.
più precisamente :

*D/2) - Esistenza di formalità, vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , che **saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili** all'acquirente per gli Immobili staggiti*

Dalla Relazione Notarile Ventennale allegata a firma Dr. Antonio Caranci , Notaio in Reggio Emilia che , rettificata in data 27/05/2024 , statuisce fino alla data del 19/07/2024 emergono , le seguenti formalità pregiudizievoli :

Lotto n° 01

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Salò il 16/11/2005 formalità ai nn.8646/1832 per E. 180.000 a favore di

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Salò il 104/12/2007 formalità ai nn.8646/1832 per E. 140.000 a favore di

- **Convenzione Urbanistica** a favore del Comune di Vestone-atto del Segretario Comunale del 27/09/1994 Rep. n. 719 e successiva integrazione detrascritta , Rep.n. 3143 a Salò il 11/10/1995.

- **altro atto del segretario comunale** - 13/09/1955 registrato a Salò il 11/10/1995 , formalità n. 3144 - esecuzione della suddetta Convenzione **con atto di identificazione catastale** delle particelle interessate

-Atto Notaio Pedrazzai - Rep.95064 del 07/03/2003 per il **riconoscimento del diritto di passaggio per impianti tecnologici** a carico dei mapp.1 627 ,1787 e 1789 , con la costituzione delle relative servitù .

Lotto n° 02

- **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Salò (Bs) in data 25/01/2024 , formalità ai nn. 534/48 per € . 120.000 a favore di _____ gravante l' immobile in Bagolino loc. Ponte Caffaro al mapp. 9653/sub 1 del foglio 48 .

- **Pignoramento Immobiliare** Trascritto a Salò in data 29/03/2024, formalità ai nn. 2100/1665 a favore di _____ gravante l' immobile in Bagolino loc. Ponte Caffaro al mapp. 9653/sub 1 del foglio 48

- D/3 - Situazione Condominiale con indicazione delle Spese Ordinarie e delle ev. morosità , nonché di Opere deliberate ma non eseguite e quote previste a carico dei beni .

NON pertinente per il caso di specie per entrambi i lotti pignorati

- E -

- E/1) - Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ; ulteriore verifica della sanabilità di ev. difformità riscontrate indicandone costi e modalità .

Premesso che l'accesso agli Atti Amministrativi c/o gli UT dei Comuni di Vestone e Bagolino ha evidenziato quanto segue :

Lotto n° 01

Con accesso Telematico U.T. Vestone (Bs) e relativamente alle U.I.U. site nel suddetto comune sono state riscontrate e scrutinate le seguenti Pratiche Edilizie Concessioni , Autorizzazioni Certificazioni e Permessi con relativi allegati letterali ed elaborati Tecnici di Progetto ; più precisamente :

1)- > Il fabbricato che ospita le U.I.U. staggite è stato **edificato** in forza **della Licenza di Costruzione 18/05/1972** - Registro costruzioni n. 15/72 , Protocollo n. 2008

- > **Autorizzazione alla Abitabilità** rilasciata il 02/10/1973 .

Sussiste una diversa distribuzione degli spazi interi al p.Terra che dovrà essere oggetto di regolarizzazione edilizia

2) - > **Concessione Edilizia n. 5/01** del 02/03/2001 - P.E. n.90/00 , Prot. n. 1812 per la costruzione di una Autorimessa pertinenziale.
non sono presenti :

- Dichiarazione che le Opere eseguite sono conformi a quanto Autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza
- Collaudo o Idoneità statica della nuova struttura aggiunta
- Autorizzazione alla Agibilità

3) - > **D.I.A. n. 19/09** del 22/05/2009 per la chiusura del portico al 1° piano con formazione di nuovo locale cucina
non sono presenti :

- Dichiarazione che le Opere eseguite siano conformi a quanto Autorizzato e rispettose delle norme igienico-sanitarie e sicurezza vigenti
- Collaudo o Idoneità statica della nuova struttura aggiunta
- Autorizzazione alla Agibilità

4) - > **Istanza per la formazione di nuovo ingresso carraio** del 15/09/2015 sul mappale n° 1844 (area di Terzi) del Foglio 6/all. A - Opera NON realizzata .
non è presente l'assenso alla esecuzione della opera suddetta progettata su area non di proprietà del richiedente eseguito ; Serve preventiva Convenzione tra le Parti.

Per tutto quanto sopra **Il Lotto n° 01 NON possiede** la piena conformità Urbanistica ed Edilizia, degli immobili staggiti

Lotto n° 02

Con accesso Telematico U.T. di Bagolino (Loc. Ponte Caffaro) (Bs)

- > Il fabbricato che ospita l'immobile staggiato è stato edificato (per ampliamento e sovrapposizione di un edificio esistente) in forza dei seguenti provvedimenti/procedimenti autorizzativi :

- Licenza Edilizia del 07/09/1968 , prot. n° 1928 , Reg. Costruzioni n. 134

- Autorizzazione all'abitabilità rilasciata il 20/06/1972 **limitatamente ai soli due locali del piano terra/rialzato** . Lo stato di fatto riscontrato in sopralluogo **non rispecchia** quanto autorizzato ; si riscontrano le seguenti **difficoltà** :

- Diversa distribuzione degli spazi interni

- Modifiche di prospetto in lato Sud del fabbricato

- Demolizione scala comune interna al piano terra/rialzato per il collegamento con gli altri due piani di Terzi (non pignorati)

- Creazione di nuova scala esterna del tipo aerea/aperta e scoperta che insiste sull'area esclusiva dei Subb 2 e 3 non pignorati , che ha comportato anche Modifiche di facciata in lato sud .

- **Non risulta rinnovata l'autorizzazione all'abitabilità** dopo le varianti eseguite (ed in parte ancora in corso)

Pertanto le **conformità/regolarità Edilizia ed Urbanistica** **NON** risultano accertate

- E/2) - acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa per i terreni e verifica della destinazione attuale .

Per il caso di specie , non richiesto per nessuno dei lotti di Vendita.

- E/3) - Verifica della rispondenza ai requisiti di ruralità previsti dalla legge 557/93 per i fabbricati rurali insistenti su terreni agricoli ; diversamente indicazione dei Costi per il censimento dei beni nel catasto fabbricati , previa verifica della regolarità edilizia richiesta per gli immobili urbani .

Per il caso di specie , non richiesto per nessuno dei lotti di Vendita.

- E/4) - Verifica della eventuale sussistenza della Certificazione Energetica

Per l'immobile pignorato , sfitto e libero da persone **NON sussiste Certificazione energetica**

- F -

- F/1) - Verifica della possibilità di vendita in uno o più lotti ; in caso positivo formazione dei lotti e relative identificazioni dei singoli beni .

Nel caso di specie , trattandosi di due immobili **posti in Comuni Diversi , si ravvisa la possibilità di vendita in n° 02 Lotti**, per facilitare la procedura **di vendita forzata**, come già indicato a pag. 5

- F/2) - Verifica della divisibilità in " natura " dei beni pignorati in quota con formazione dei lotti previa indicazione dei valori dei singoli immobili e previsione delle quote di conguaglio in denaro .

Per il caso di specie , non pertinente per nessuno dei lotti di Vendita.

- F/3) - Stima dell'intero in caso di indivisibilità con compiuta espressione del giudizio di indivisibilità .

Non pertinente per il caso di specie

- G -

- G/1) - Determinazione del Valore commerciale degli immobili , considerati come in piena proprietà , liberi e liberamente commerciabili ai fini di legge , con indicazione del criterio di stima adottato.

Le consistenze

degli immobili staggiti (nonchè degli **ampliamenti/sovralzi effettuati ed oggetto di futuro pignoramento integrativo**) e come sopra descritti , espresse in **superfici commerciali equivalenti, lorde vendibili e/o locabili per i fabbricati ed in superficie catastale per l' area Urbana**, desunte dalla documentazione catastale agli Atti della Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio e da quella Tecnica agli atti dei Comuni di Lumezzane e Toscolano Maderno (tutte riscontrate in sopralluogo dal Perito sottoscritto anche con rilievo in sito e misure dirette) risultano come in appresso :

Lotto n° 01

In comune di Vestone , alla via Tesolo n° 34 - Villetta Monofamiliare ed Autorimessa pertinenziale al p. Terra con giardino/verde esclusivo

Mapp. 1627/4 - Autorimessa al piano interrato

Superficie fisica lorde come da rilievo = mq. 26,02

Superficie commerciale lorde equivalente

= mq. 26,02 x 0,35 = mqe 9,10 , arrotondati a= mqe.9,00

Mapp. 1624/05 - Civile abitazione ai piani terra e 1°

Superfici fisiche lorde come da rilievo =

- piano primo = mq. 89,02 x 1,00 = mqe. 89,02

- piano terra , cantinato = mq. 93,75 x 0,60 = mqe. 56,25

- scala esterna aperta e coperta = mq. 4,08 x 0,50 = mqe . 2,04

- balconi = mq.12,76 x 0,30 = mqe. 3,82

1° sub totale = mqe. (9,10 + 89,02 + 56,25 +2,04 +3,82) = mqe. 160,23

- Giardino /verde = mq. 160,23 x 0,05 (5%) = mqe. 8,01

Totali = mq. 168,24 , arrotondati a = **mqe. 168,00**

Lotto n° 02

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro

Mappale n. 9653/01 del F. 48 .

Abitazione civile al piano Terra/rialzato ,

Superficie commerciale lorde equivalente = **Mq. 90,00**

così calcolata :

- Alloggio = mq. 80,46 x 1,00 = mqe. 80,46

- Portico/Loggito ingresso = mq. 8,00x 0,75 = mqe. 6,00

- Ripostiglio /sottoscala = mq.8,40 x 0,40 = mqe. 3,36

Tornano complessivi = mqe. 89,82 , arrotondati in c.t. a = **mqe. 90,00**

I Criteri/metodi di Stima

Considerato

- le caratteristiche intrinseche/estrinseche degli immobili descritti
 - le finiture e la dotazione di impianti presenti e la relativa vetustà
 - la posizione ed il segmento di mercato
 - lo **stato di manutenzione e conservazione** delle porzioni immobiliari staggate
 - la **commerciabilità e redditività** degli immobili
 - i valori unitari indicati/praticati e/o sopportabili dai mercati immobiliari locali per gli immobili simili
 - le ulteriori indicazioni di mercato reperite in loco dal C.T.U. ed ogni altro elemento utile per determinare gli odierni **valori unitari , espressi in mqe.** per i fabbricati
- Si procede con il criterio di Stima del “ **Metodo del Confronto di Mercato** ” (Market Comparison Approach - MCA -) con riferimento a beni che risultano simili e/o comparabili con gli immobili staggate e quì periziati ed ubicati in zone analoghe a quelle in cui sono allocati i soggetti di stima , individuandoli tra quelli che , illustrati ed offerti in Vendita e presenti in rete nei vari siti , presentano maggiori affinità per consistenza , allocazione , caratteristiche tipologiche , qualità e stato di manutenzione con le U.I.U. staggate.-

più precisamente :

Lotto n° 01

1° bene comparabile - sito in Vestone

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe.102,00
- Offerto a = €.158.000 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

- 2° bene comparabile - sito in in Vestone

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 95,00
- Offerto a = €. 160.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

- 3° bene comparabile - sito in Anfo

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 95,00
- Offerto a = €. 150.000 - sconto 3% sul prezzo rilevato

Pertanto , richiamata la **Tabella di Calcolo allegata** , si assume il seguente valore di stima dell ' intero del bene staggate, ritenendolo il più probabile valore attuale lordo di mercato considerato come in piena proprietà e liberamente commerciabile pari a

= Euro 260.000/00 (Diconsi Duecentosessantamila Euro)

Lotto n° 02

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro

Mappale n. 9653/01 del F. 48 .

Abitazione civile al piano Terra/rialzato , con relative pertinenze

- 1° bene comparabile - sito in Via S. Valentino, via Tito Speri

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe.70
- Offerto a = €. 70.000 - sconto 3 % sul prezzo rilevato

- 2° bene comparabile - sito in in Ponte Caffaro , via Tito Speri

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 130,00
- Offerto a = €. 115.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

- 3° bene comparabile - sito in in Ponte Caffaro , via Caduti

- Consistenza = sup. ragguagliata = mqe. 150,00
- Offerto a = €. 120.000 - sconto 5% sul prezzo rilevato

Pertanto , richiamata la **Tabella di Calcolo allegata** , si assume il seguente valore di stima **dell ' intero del bene** staggito, ritenendolo il più probabile valore attuale lordo di mercato considerato **come in piena proprietà (***)** e liberamente commerciabile pari a

= Euro 74.000,00 (Diconsi settantaquattromila Euro)

(*)**

N.B.- Pende formalizzazione Successione in morte di vedasi :

- Estratto Decreto legislativo 18/09/2024 n. 139 - **Allegato n° 08**

- Memoria dell legale del Creditore procedente - **Allegato n° 07**

- G/3) - Operare le opportune detrazioni (in ragione percentuale) sul prezzo di stima , indicandole singolarmente ed analiticamente relativamente a usufrutto , uso e abitazione , diritti reali di Terzi , stato di occupazione , locazione (prescindendo dalla ev. opponibilità) , stato di conservazione dell ' immobile , nonchè oneri di qualsiasi tipo per rendere l ' immobile libero da persone e cose e perfettamente commerciabile !

Nel caso di specie si devono considerare :

- > i costi/oneri per la gestione della procedura esecutiva e della Vendita Forzata , quali Spese Legali/Notarili , per la Custodia Giudiziale , per le Aste e la assegnazione finale ; considerati gli oneri/costi accessori suddetti , nonchè il tempo medio necessario per giungere alla conclusione della procedura esecutiva , assegnazione compresa .

Pertanto ritenendo equa una **Detrazione Totale per Vendita Forzata pari al 10 % circa** (6% per il deprezzamento e 4% per Oneri e Costi della procedura) **dei suddetti valori lordi di Mercato** , si ottiene il più probabile **Valore di realizzo** delle U.I.U. per come staggite pari a :

Lotto n° 01 = di lordi = €. 260.000,00

in ditta a OMISSIS

Mapp. 1627/4 e 1627/5 del F. 4

Villetta mono-familiare con autorimessa pertinenziale e giardino esclusivo

- Oneri per regolarizzazione piccole opere interne e variazione catastale = €. 2.000,00

- Deprezzamento = €. 260.000,00 x 6% = €. 15.600,00

- Oneri e Costi della procedura = €. 260.000 x 4 % = €. 10.400,00

€. 260.000 - (2.000 + 15.600,00 + 10.400,00) = €. 28000,00 arrotondato a = €. 232.000,00

- Valore finale di Realizzo = €. 232.000,00

(Diconsi Duecentotrentaduemila Euro)

Lotto n° 02 = di lordi = €. 74.000/00

in ditta a OMISSIS

In comune di Bagolino , Loc. Ponte Caffaro

Mappale n. 9653/01 del F. 48 .

Abitazione civile al piano Terra/rialzato , con relative pertinenze

- Oneri per regolarizzazzione piccole opere interne e variazione catastale = €. 1.600,00

- Deprezzamento = €. 74.000,00 x 6% = €. 4.440,00

- Oneri e Costi della procedura = €. 74.000 x 4 % = €. 2.960,00

€. 74.000 - (1.600 + 4.440,00 + 2.960,00) = €. = €. 65.000,00

- Valore finale di Realizzo = €. 65.000,00

(Diconsi Sessantacinquemila Euro)

- G/4) - In caso di costruzioni abusive , determinare il valore del terreno , lo importo delle spese a carico dell ' aggiudicatario per la demolizione , per le sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi , nonché il valore d ' uso dell ' edificio .

Quesito non pertinente con il caso di specie

Ciliverghe di Mazzano , 10/02/2025

Con Osservanza

In Fede
Il Perito - Valutatore Indipendente
firmato
(Geom. Bruno Botter)

