

TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 546/2023
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

CONSULENZA TECNICA BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAREZZO DI PROPRIETA' DI:

- OMISSIS, per la quota di 1/3 in piena proprietà;
- OMISSIS, per la quota di 1/3 in piena proprietà;
- OMISSIS; per la quota di 1/3 in piena proprietà.

Con Ordinanza di Nomina del 08.04.2024 e Verbale di Accettazione di Incarico e giuramento del 17.04.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto OMISSIS con studio in OMISSIS, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. OMISSIS ed all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. OMISSIS, Consulente Tecnico ponendo i seguenti quesiti:

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 jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, 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 alleghi 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 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni diffidenza 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 diffidenza 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 jure 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.155 quater c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i 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 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 limitazioni 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 condominiale 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 di relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.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 tute 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 GE 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. 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., ed 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 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 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 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) Determi 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 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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 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.

DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in OMISSIS dell'esecutato, comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di

seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att. c.p.c.;

AUTORIZZA

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui all'art 173 bis disp. att. c.p.c..

RISPOSTA AI QUESITI

DUE DILIGENCE

QUESITO

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 jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, 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.

RISPOSTA

- A 1) La documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. è completa.
A 2) Il caso non ricorre
A 3) Il caso non ricorre

QUESITO

- 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 alleghi 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 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

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

ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Il 14/05/2024 è stato effettuato accesso agli atti nel Comune di Sarezzo da cui nessuna pratica edilizia è risultata a nome degli esecutati e dei precedenti proprietari nel ventennio. Trattandosi di Centro Storico il tecnico comunale ha ipotizzato la costruzione antecedente al 1967 ed al 1942, da cui la mancanza di qualsiasi atto relativo.

Il 15/05/2024 alle ore 10 in presenza dell'Avv. OMISSIS delegato del custode giudiziario OMISSIS, ed in assenza di tutti gli esecutati, è stato fatto il primo accesso ai luoghi al civico 10 di via Avogadro come indicato nei documenti catastali e nel pignoramento. A tale indirizzo, a rifiuto dell'occupante di consentire l'accesso, l'Avv. OMISSIS ha richiesto l'intervento della forza pubblica con la quale siamo entrati riscontrando la non corrispondenza dell'immobile.

Fatti gli accertamenti del caso, il sopralluogo è stato rimandato ad altra data.

Su indicazione della Polizia Locale, mi sono recato in Comune di Sarezzo per ulteriori verifiche da cui è emerso il cambio dei numeri civici ed il disallineamento delle mappe catastali con individuazione dell'immobile. Raggiunte le ore 13 è stato aggiornato l'accesso ad altra data.

Il 24/05/2024 alle ore 10 in presenza dell'Avv. OMISSIS delegato del custode giudiziario OMISSIS, ed in assenza di tutti gli esecutati, è stato effettuato un secondo accesso entrando in un androne aperto, al civico n. 4 di via Avogadro e proseguendo su stradella interna verso una corte senza numero civico dove trovasi l'immobile in oggetto.

L'immobile è disabitato e abbandonato ma chiuso, pertanto il delegato del custode giudiziario ha disposto che il fabbro forzasse la porta di accesso.

Effettuate le verifiche in loco, dei documenti catastali, gli opportuni accertamenti e controlli, ed i rilievi, i beni pignorati sono individuati come di seguito.

B 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI SAREZZO

1 – APPARTAMENTO a piano terra, secondo e terzo, **erroneamente ubicato in via Avogadro al civico n. 10 anziché al civico n. 4**, riportato nel C.F. di Sarezzo al foglio 1, particella 748 sub 15 - Categoria A/4 - Classe 3, piano terra, secondo e terzo, metri quadri 129, vani 7 rendita € 166,30, sup. totale 129 mq – sup. totale escluse le aree scoperte 124 mq.

Si precisa che l’immobile è individuato dalla particella 187 Foglio 16 NCTR.

(All. 1 – Estratto mappa- Visura storica per immobile – Visura storica per soggetto - Planimetria catastale)

B 2 – Il caso non ricorre

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1 – APPARTAMENTO

Appartamento con accesso a piano terra, attraverso portico di altra ditta con servitù di transito, dal quale mediante corridoio comune si accede a cantina e dal portico, mediante scala si accede al piano secondo costituito da loggia, ripostiglio, bagno, disimpegno, soggiorno, cucina, camera, altro vano ad altezza variabile da 1,25 m a 2,50 m dal quale si accede ad ulteriore vano. Dalla loggia si accede al sottotetto non praticabile a piano terzo.

La cantina è ingombra di masserizie di ogni tipo e l’appartamento di immobili e suppellettili prive di valore.

Nelle stanze sono presenti termosifoni in alluminio alimentati da caldaia murale a gas ubicata nella cucina aperta su soggiorno. E’ presente impianto elettrico non recente.

Finiture: porte di accesso in alluminio e vetro, intonaco al civile, pavimenti in piastrelle in ceramica, porte in legno e vetro, serramenti in legno, battiscopa in legno. Il bagno è obsoleto.

Sono presenti tracce di umidità in particolare in cucina.

(All. 2 – Ortofoto) (All. 3 - 18 Fotografie)

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI - PROPRIETA' ATTUALE DEGLI IMMOBILI

1 – Appartamento

L’immobile risulta di proprietà di OMISSIS per la quota di 1/3 di piena proprietà, stato civile libero; di OMISSIS, per la quota di 1/3 di piena proprietà, in separazione dei beni; di OMISSIS, per la quota di 1/3 di piena proprietà, stato civile libero; a loro pervenuto per acquisto da OMISSIS in virtù di scrittura privata autenticata da Notaio Iannasso Francesco Saverio del 14/10/2005 , rep. 17267/998, trascritta presso la Conservatoria di Brescia il 31/10/2005 ai nn. 63472/3914.

(All. 4 – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata)

QUESITO

- 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 jure 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.155 quater c.c. Nel caso in cui l’immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l’opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell’Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

C 1) STATO DI POSSESSO

Nella piena disponibilità degli esecutati.

C 2) CONTRATTI DI LOCAZIONE

Presso l’Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione e/o comodato.

C 3) VALORE LOCATIVO DEI BENI:

1 – Appartamento

Il valore locativo può essere individuato in € 2.400,00/anno.

QUESITO

- 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 preso 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 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 limitazioni 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 condominiale 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.

RISPOSTA

D 1)

ISCRIZIONI AL SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli accese presso l'Agenzia Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 18/12/2023 ai nn. 56326/39159 emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 23/11/2023 contro OMISSIS a favore di OMISSIS.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 09/06/2010 ai nn. 23831/13691 emesso dal Tribunale di Brescia e notificato il 26/05/2010 contro OMISSIS favore di OMISSIS.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Brescia il 31/10/2005 ai nn. 63473/14256 atto notaio Iannasso Francesco Saverio (Brescia) del 14/10/2005 rep. 17268/999 contro OMISSIS
(All. 5 – Ispezione ipotecaria)

D 2) Il caso non ricorre.

D 3) Il caso non ricorre.

QUESITO

- 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 di relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alle norme 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 art.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 GE 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.

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., ed 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 un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale

RISPOSTA

E 1)

AZZONAMENTO DI P.G.T. - N. T. A.

Nel P.G.T. vigente del Comune di Sarezzo l'immobile risulta classificato come: A – *Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici* - (N.T.A. Art. 31).

(All. 6 - Estratto PGT – Estratto NTA PGT art. 31)

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITÀ'

Dall'accesso agli atti presso il comune di Sarezzo non risulta alcun Provvedimento Autorizzativo né alcun documento inerente. Come premesso, trattandosi di Centro Storico, il tecnico comunale ha ipotizzato la costruzione antecedente al 1967 ed al 1942, da cui la mancanza di atti relativi.

L'immobile risulta corrispondente a quanto riportato nelle planimetrie catastali.

E 2)

Non risultano difformità rispetto alle planimetrie catastali anche se si ritiene che prima dell'accatastamento risalente al 31/05/2004 siano state aggiunte superfetazioni sulla loggia corrispondenti a disimpegno, bagno e ripostiglio, con occlusione di una campata a colonnine in pietra della loggia stessa.

L'agibilità dell'immobile non risulta disponibile.

E 3) – Il caso non ricorre.

E 4) – Il caso non ricorre

E 5) – Non risulta comunicazione di fine lavori.

STIMA DEL VALORE

QUESITO

- 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 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)

RISPOSTA

F 1) I beni pignorati sono vendibili in lotto unico

LOTTO 1

1 - Appartamento (foglio 1, mappale 748 sub 15 – Via Avogadro n. 4)

F 2) Il caso non ricorre.

F 3) Il caso non ricorre.

F 4) Il caso non ricorre.

QUESITO

- 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 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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 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.

RISPOSTA

G 1) CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il criterio di stima è basato sulla valutazione sintetico-comparativa, tenendo conto dell'ubicazione, della zonizzazione urbanistica, delle dimensioni delle unità immobiliari, dello stato di conservazione e delle finiture, nonché della situazione attuale del mercato immobiliare in generale e di quello locale in particolare.

L'immobile è antico, nel centro storico della frazione di Zanano, nelle immediate adiacenze della chiesa, ed è pregevole dal punto di vista architettonico: con porticato a piano terra ad archi su colonne in pietra con volte a crociera e loggia a secondo piano, anch'essa ad archi su colonnette. Anche la grande cantina a piano terra è voltata.

LOTTO 1

1- Appartamento (foglio 1, mappale 748 sub 15 – Via Avogadro n. 4)

Superficie commerciale londa

piano secondo circa 124 mq x € 800,00/mq =	€ 99.200,00
Sottotetto Hm 1,80 circa39 mq x € 200,00 =	€ 7.800,00
Cantina piano terra circa 23 mq x € 300,00 =	€ 6.900,00
Total	€ 113.900,00
Vendita forzosa	€ 102.500,00

(Diconsi euro centoduemilacinquecento)

Brescia, 10 giugno 2024

Il perito C.T.U.

Seguono allegati:

ELENCO ALLEGATI

- 1 Estratto mappa - visura storica catastale (omissis) – planimetria
- 2 Ortofoto
- 3 N. 18 fotografie
- 4 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata (omissis)
- 5 Ispezione ipotecaria (Omissis)
- 6 Estratto PGT – Estratto NTA PGT art. 31