



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3080

arch. mario bonafini
Via Anversa, 1 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)
tel. 02.533388 - email: mario.bonafini@univis.it

geom. alessio bonfadini
Via Cassa, 1 - 25040 Gianico San Pietro (BS)
tel. 030.533388 - email: alessio.bonfadini@univis.it



TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni civili

PROCEDURA ESECUTIVA N. 338/2023

RELAZIONE PERITALE E STIMA DEL BENE PIGNORATO

Gianico (BS) 05/02/2024

Geom. FERITI LORENZO
Collegio
Geometri
di Brescia
N. 3080
Il Perito

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

Sommario

1	ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:	3
1.1	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 338/2023	3
1.1.1	Soggetti :	3
2	PREMESSA:	4
3	RISPOSTE AI QUESITI	5
3.1	A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;	5
3.2	B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;	6
3.3	C) Stato di possesso;	13
3.4	D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;	15
3.5	E) Regolarità edilizia ed urbanistica	19
3.6	F) Formazione dei lotti;	22
3.7	G) Valore del bene e costi	23
4	ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:	34



1 ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:

1.1 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 338/2023

1.1.1 Soggetti :

Giudice dell'esecuzione: Dott. Franchioni Stefano.

Giudice delegato: Dott.ssa Liana Zaccara.

Creditore Procedente: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.
Con l'Avv. Maria Chatzikonstanti, Studio in Milano

Debitore esecutato: *OMISSIS*

Esperto incaricato: Geom. Lorenzo Feriti, (C.F. FRTLNZ58C13I266M)
Via Broli, 35, 25040 Gianico (BS) – T/fax. 0364-535952;
Pec: lorenzo.feriti@geopec.it
mail: lorenzoferiti@gmail.com
Iscritto al n. 3080 del Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia.
Iscritto Albo ctu n. 298 – Albo dei Periti sezione penale n. 199 del Tribunale di Brescia.

Date:

Nomina dell'esperto: 24/10/2023

Giuramento dell'esperto: 06/11/2023

Primo accesso: 23/11/2023

Trasmissione rapporto alle parti 07/02/2024

Consegna rapporto di valutazione beni: 07/02/2024

Udienza per determinazione modalità di vendita: 13/02/2024

Rapporto rilasciato in data 05/02/2024

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

2 PREMESSA:

È in corso, presso il Tribunale di Brescia, l'esecuzione immobiliare n. 388/2023, promossa da: BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A. con sede in P.za Garibaldi, 16, 23100 - Sondrio (SO), CF:00053810149, assistita dagli Avvocati Ugo Lecis, (CF:LCSGUO65M08F205E, PEC:ugo.lecis@milano.pecavvocati.it) e Maria Chatzikonstanti (CF:CHTMRA75S55Z114D, PEC:maria.chatzikonstanti@milano.pecavvocati.it) del Foro di Milano, con studio in Via Bianca Maria, n.23, 20122 Milano, presso cui elettivamente domiciliata;

Contro:

omissis.

- il giudice delegato, dott.ssa Liana Zaccara, con ordinanza in data 24/10/2023, ha nominato il sottoscritto geom. Lorenzo Feriti, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Brescia al N. 3080, Tribunale di Brescia Albo ctu n. 298, Albo dei Periti sezione penale n. 199, studio in Gianico (BS) via Broli n.35, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura predetta;
- al perito, con la sopra citata ordinanza di nomina sono stati affidati i seguenti quesiti:
 - A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;**
 - B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;**
 - C) Stato di possesso;**
 - D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
 - E) Regolarità edilizia ed urbanistica**
 - F) Formazione dei lotti;**
 - G) Valore del bene e costi;**

Lo scrivente C.T.U. in data 06/11/2023 presso la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni imm.ri del Tribunale di Brescia, avanti al funzionario delegato, dichiarava in forma telematica di accettare l'incarico, e prestava giuramento di rito, prendendo atto che il termine assegnato per il deposito della perizia era fissato nell'ordinanza di nomina entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata il 13/02/2024 e quindi entro il 14/01/2024. Il C.T.U. si riservava di riferire con relazione scritta.

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

A.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 o carenze.***

R.:

La documentazione prescritta dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo in forma di certificazione notarile rilasciata in data 06/10/2023 dalla Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano ed è completa ed esaustiva.

A.2) *Acquisisca il titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.*

R.:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un alloggio, situato al secondo piano di un complesso immobiliare, pervenuto al debitore in forza del seguente titolo:

Atto di compravendita in data 13/10/2016, n. *omissis* di repertorio della Dott.ssa Francesca Sarotti Notaio in Cedegolo (BS), trascritto a Breno in data 07/11/2016 al n. *omissis* registro generale e al n. *omissis* del registro particolare e registrato a Brescia in data 03/11/2016 al n. *omissis* serie 1T (**cfr All.01**).

Il sopra citato titolo di provenienza è stato acquisito in data 14/11/2023, presso il notaio rogante a seguito di richiesta del sottoscritto effettuata in qualità di ausiliario del giudice.

1) **In comune di Cedegolo:** Quota intera di alloggio identificato al Catasto Fabbricati, sezione NCT, Foglio 2, con il mappale **198 subalterno 5**, situato in Via Roma, al piano secondo, cat. A/3, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 82, totale al netto delle aree scoperte mq. 80, r.c. euro 181,79.

A.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.*

R.:

a) L'intestatario del bene non è persona fisica.

b) L'intestatario dei beni è persona giuridica. Si è pertanto provveduto ad acquisire visura camerale storica n. T538547367 rilasciata in data 29/11/2023 dalla CCIAA di Brescia che viene allegata alla presente relazione (**cfr All.02**).

3.2 B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;

B.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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

R.:

Il sottoscritto CTU attesta che in data 23/11/2023, unitamente al custode giudiziario Dott.Giacomo Ducoli, previo avviso dato in data 13/11/2023 dal Custode con posta elettronica ai proprietari esecutati, effettuava il primo sopralluogo all'immobile situato nel comune di Cedegolo (BS) in Via Roma n. 33, assistito dal tecnico ausiliario Ing. Mondini Silvia. (C.F. MNDSL90P69B149C) ed in presenza del conduttore dell'unità imm.re sig. *omissis*. Al sopralluogo presenziava il custode giudiziario, Dott. Giacomo Ducoli che, in relazione alle proprie incombenze, provvedeva alle comunicazioni di rito ai presenti ed alla compilazione del verbale di accesso (**cf. All.03**). In tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di rilievo, gli opportuni riscontri e la ricognizione fotografica riportata nel corpo della presente laddove ritenuto necessario rafforzarne l'illustrazione.

B1.1) Identificazione dei beni pignorati:

In atti è presente certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, che riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari comprese le vicende circolatorie del pregresso ventennio relativamente agli immobili pignorati;

B1.2) Situazione catastale:

L'attuale situazione catastale, rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente:

Catasto fabbricati, Sez. NCT, immobili ubicati in via Roma n. 13, nel Comune di Cedegolo Provincia di Brescia, distinti al foglio 2 come segue: mappale 198, subalterno 5, Via Roma, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita catastale euro 181,79.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: vano scala condominiale con al piano terra corridoio e ripostiglio comuni; cortile e area di parcheggio/manovra.

Vedasi estratto mappa (**cf. All.04**) e planimetria catastale (**cf. All.05**).

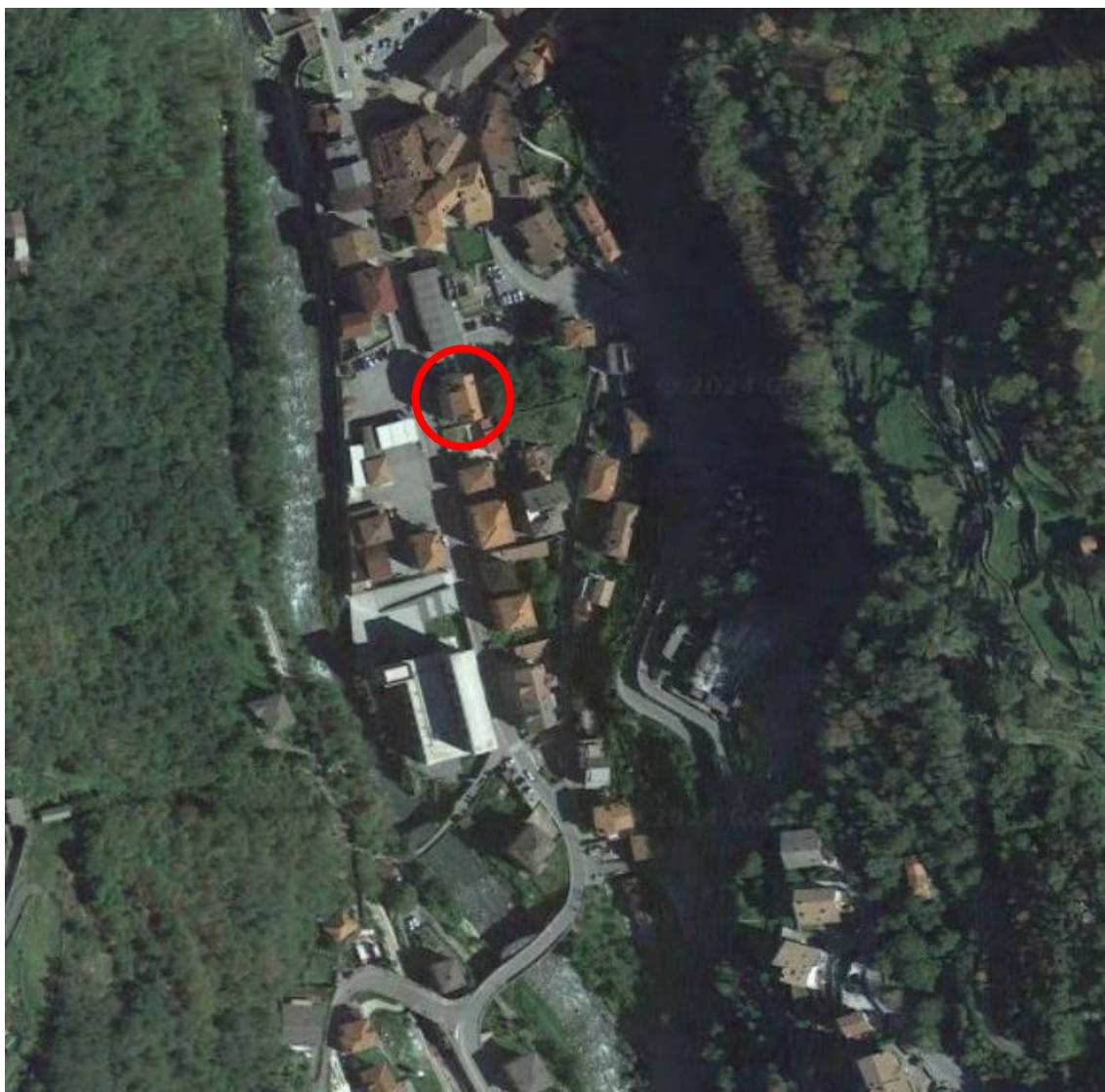


L'unità sopra indicata è attualmente intestata per intero a *omissis*, visura catastale e storica rilasciate Agenzia Entrate il 13/11/2023 e 01/02/2024 (**cfr All.06 e All.07**).

L'immobile in parola è rappresentato da un alloggio situato al piano secondo (*o terzo in relazione alla diversa indicazione che appare su taluni documenti*) di un complesso imm.re di fattura apparentemente vetusta ma discretamente mantenuto, realizzato verosimilmente tra la fine degli anni '50 e l'inizio del decennio successivo, in area contigua e prospiciente l'allora SS. 42, oggi Strada provinciale che attraversa il centro di Cedegolo assumendo in toponimo di Via Roma. In tale zona, sono collocate le principali attività terziarie e di servizio del Comune.

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Come meglio rappresentato nella planimetria allegata (**cf. All.05**), l'unità occupa una superficie lorda (comprensiva di terrazzo) di circa 80 mq.; Al netto della cantina situata al piano terra, è organizzata su unico livello, con altezza utile di circa mt. 2.74; L'unità è classificata in categoria A3 (Abitazione di tipo economico) e consta di ampio locale destinato a zona giorno (cucina soggiorno pranzo) due camere, bagno e disimpegno oltre ad un terrazzo/veranda situato sul lato sud; Al piano terra è situata la cantina esclusiva. L'alloggio ha un'altezza utile di mt. 2,90 mentre per la cantina l'altezza riscontrata è di mt. 2,16

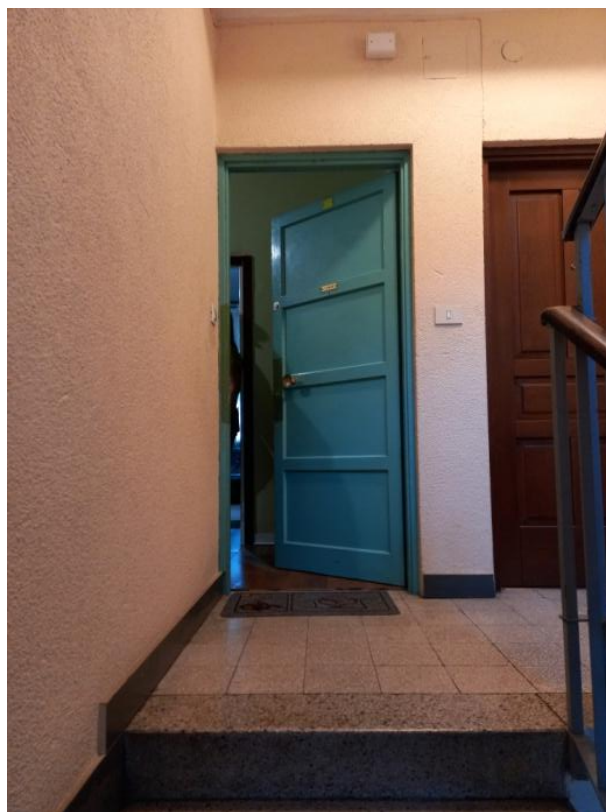
STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 267943 - email: lorenzoferiti@studioferiti.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3088

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 267943 - email: mario@studioferiti.com
geom. alessio bonfadini
via cassia, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 267943 - email: alessio@studioferiti.com



STUDIO FERITI

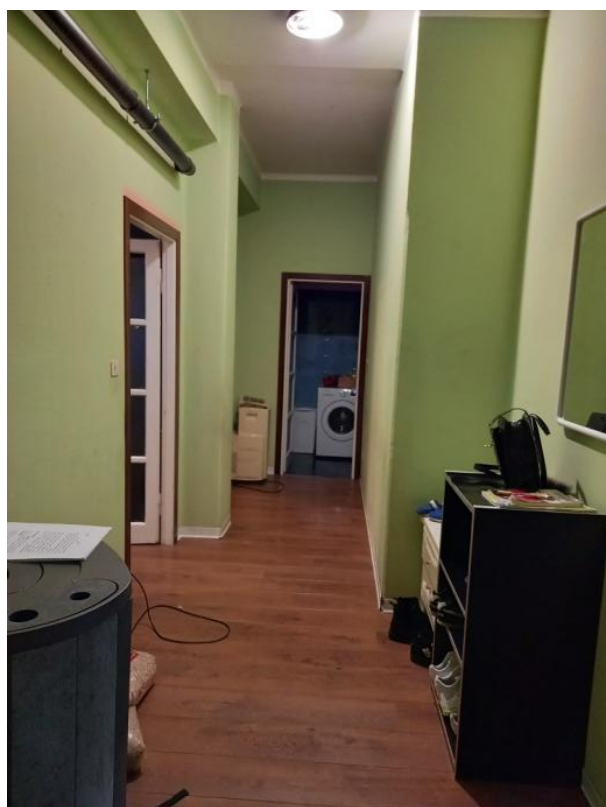
Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3088

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: mario.bonafini@gmail.com

geom. alessio bonfadini
via cassia, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: alessio.bonfadini@gmail.com



STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



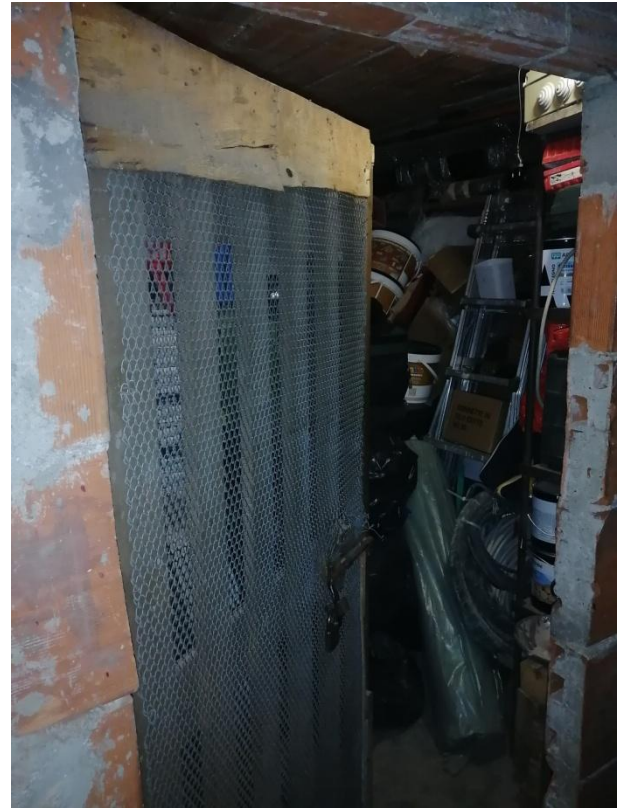
geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 287943 - email: lorenzoferiti@studioferiti.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3080

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 333044 - email: mario@bonafini.com
geom. alessio bonfadini
via cassia, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 333044 - email: alessio@bonfadini.com



STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Gli immobili sono parte di un condominio. La situazione catastale delle particelle sopra elencate è meglio rappresentata negli allegati, contrassegnati con i nn. da 4 a 7, di: Estratto di mappa (cfr **All.04**); Planimetria (cfr **All.05**) Visure catastali (cfr **All.06 e All.07**).

B.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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 depositandoli in originale.*

R.: Trattasi di immobili allibrati al catasto fabbricati e pertanto non soggetti alla produzione della documentazione di cui alla precedente lett. B.2).

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

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



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 dell'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.

R.:

Le indagini ed i riscontri effettuati non hanno evidenziato difformità con la documentazione in atti prodotta dal creditore. Il pignoramento identifica correttamente i beni e non sono intervenute modificazioni significative nel ventennio. La cronistoria della proprietà è ben riassunta nella versata certificazione notarile. Quanto alla conformità catastale con lo stato di fatto, si attesta che la planimetria catastale rinvenuta ed allegata alla presente (**cf. All.05**), rappresenta la situazione reale dei beni. Con l'eccezione riscontrata delle altezze che sono state verificate per l'alloggio, in mt. 2,90 e per la cantina in mt. 2,16 in luogo dei valori dichiarati rispettivamente di mt. 2,70 e 2,50.. Dette variazioni non si considerano difformità sotto il profilo edilizio posto che con tutta evidenza sono le dimensioni originarie risultanti dal collocamento dei livelli dei solai condominiali. Pertanto le differenze nascono con l'immobile al momento della sua realizzazione e, peraltro, attribuiscono all'alloggio un'altezza significativamente superiore a quella attualmente prescritta mentre per la cantina l'altezza non rileva in modo determinante ai fini del suo utilizzo in quanto locale accessorio. Inoltre si è riscontrata una diversa disposizione dell'accesso alla veranda che in realtà avviene dal locale cucina, mentre l'apertura dal locale soggiorno in realtà è stata murata ricavandone una nicchia attrezzata con alcune mensole.

3.3 C) Stato di possesso;

C1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo-se possibile-dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*

R.:

L'immobile è attualmente detenuto da un soggetto conduttore. In data 29/11/2023, a mezzo P.e.c. il sottoscritto richiedeva lo stato detentivo dell'unità in oggetto alla competente Agenzia delle Entrate (**cf. All.08**), e questa, con comunicazione trasmessa stesso mezzo in data 12/12/2023 (**cf. All.08**) attestava la presenza di contratto di locazione (**cf. All.09**) registrato il 29/08/2018 con decorrenza dal 01/08/2018 al 31/07/2022 e prorogato sino alla data del

31/07/2026. Il titolo di possesso è quindi di data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 15/09/2023.

C2) 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.

R.:

Il sottoscritto CTU, come già precisato alla precedente “R” sub. **C1** ha accertato la presenza di un contratto di locazione che scadrà il 31/07/2026. L'Ufficio territoriale di Breno presso l'Agenzia delle Entrate con la nota (**cfr All.08**) comunica altresì che l'imposta di registro è stata regolarmente pagata. Il contratto di locazione prevede un canone di **€ 300,00 mensili** per cui € 3.600,00 annui. Tale importo, alla luce della più oltre approfondita valutazione, si ritiene coerente con i correnti valori di mercato per immobili simili presenti nella stessa zona e più in generale a Cedegolo.

C3) *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 diversamente al giudice dell'esecuzione per i consequenziali provvedimenti in merito alla custodia.*

R.:

La determinazione analitica del valore locativo dell'immobile è meglio precisata al capitolo sub. G “Valore del bene e costi” laddove l'analisi economica del valore dei cespiti, applicando un saggio del 6% sul valore stimato dell'immobile, estrae anche il suo valore locativo che viene indicato in € 3.300,00/anno per l'unità immobiliare di cui trattasi (particella n. 198 sub. 5 in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 275.00 che, eventualmente approssimato (anche per eccesso) nell'ordine massimo del 10%, ad avviso del sottoscritto rappresenterebbe ragionevolmente il canone mensile al quale l'immobile potrebbe essere locato. In ordine al secondo comma del quesito si precisa che gli immobili, come già indicato al precedente capitolo “C1”, sono detenuti dal conduttore, ed in forza del citato contratto di locazione, utilizzati da questo che vi risiede abitualmente.



3.4 D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;

D1) *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 tipo e natura;*
- *Domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche:*
- *Sequestri penali ed amministrativi;*
- *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;*
- *Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

R.:

In primo luogo si è provveduto ad accertare presso la competente conservatoria dei registri imm.ri, l'esistenza di formalità e vincoli vedasi elenco sintetico allegato (**cfr All.10**); Alla data del 13/11/2023 i beni oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile consultare nei registri imm.ri sono gravati dalle seguenti formalità attive:

Ipoteca Volontaria: iscritta a Breno in data 07.11.2016 ai nn. *omissis* a favore della Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio per la complessiva somma di € 59.500,00 - durata anni 7 gravante sull'immobile posto in Cedegolo (BS) Via Roma, CF, sez. NCT Fg. 2 mapp. 198 sub.5 cat. A/3 vani 5,5 piano 2 (**cfr All.11**).

Ipoteca Giudiziale: iscritta in data 13 marzo 2023 ai nn. *omissis*, in forza di atto giudiziario del 19 settembre 2022 rep. *omissis* Tribunale di Ivrea, a favore di *omissis* per la complessiva somma di euro 10.000,00, a carico di *omissis* per la quota intera della proprietà, gravante sull'immobile posto in Cedegolo (BS): CF sez. NCT foglio 2 mapp. 198 sub. 5 cat. A/3 vani 5,5; (**cfr All.12**).



Ipoteca Giudiziale: iscritta in data 24 maggio 2023 ai nn. *omissis*, in forza di atto giudiziario del 16 novembre 2022 rep. *omissis* Tribunale di Ivrea, a favore di *omissis*, per la complessiva somma di euro 35.000,00, a carico di *omissis* per la quota intera della proprietà, gravante sull'immobile posto in Cedegolo (BS) via Roma n. 2: CF foglio 2 mapp. 198 sub. 5 cat. A/3 vani 5,5 (**cfr All.13**).

Ipoteca Giudiziale: iscritta in data 24 maggio 2023 ai nn. *omissis*, in forza di atto giudiziario dell' 1 dicembre 2022 rep. *omissis* Tribunale di Ivrea, a favore di *omissis* per la complessiva somma di euro 70.000,00, a carico di *omissis* per la quota intera della proprietà, gravante sull'immobile posto in Cedegolo (BS) via Roma n. 2: CF foglio 2 mapp. 198 sub. 5 cat. A/3 vani 5,5 (**cfr All.14**).

Pignoramento: del 10 agosto 2003 rep. *omissis* Ufficiale Giudiziario di Brescia, trascritto in data 15 settembre 2023 ai nn. *omissis*, a favore di Banca Popolare di Sondrio S.p.a. con sede in Sondrio c.f. 00053810149, credito di € 15.829,89 oltre interessi e spese, a carico di *omissis* per la quota intera della proprietà, gravante sull'immobile posto in Cedegolo (BS) via Roma: CF sez. NCT foglio 2 mapp. 198 sub. 5 cat. A/3 vani 5,5 piano 2 (**cfr All.15**).

Eventuali Tributi Comunali non versati.

Il sottoscritto, in data 27/11/2023, inoltrava al comune di Cedegolo tramite posta elettronica formale richiesta di conoscere l'eventuale posizione debitoria del bene staggito per eventuali tasse, tributi o imposte impagati. L'Ufficio competente riceveva la comunicazione e ne riscontrava la lettura in pari data (**cfr All.16**) senza tuttavia dar corso ad alcun riscontro. In data 31/01/2024, previo colloquio con il responsabile dell'ufficio si provvedeva a re inoltrare la richiesta. In data 01/02/2024 (**cfr All.17**) il servizio finanziario comunale comunicava che per l'immobile posto in Cedegolo (BS) via Roma: CF sez. NCT foglio 2 mapp. 198 sub. 5 cat. A/3 vani 5,5 piano 2 risultano impagate € 345,00 per taxa rifiuti (TARI) ed € 165,08 per servizio idrico. In realtà detti importi non sono riconducibili alla responsabilità dell'esecutato ovvero a carico dell'immobile pignorato in quanto dovuti dal conduttore o dal proprietario precedente; per tale ragione gli importi elencati non saranno considerati nella valutazione dell'immobile.

Ciò detto, effettuati gli opportuni accertamenti, non sono emersi a carico del bene oggetto della presente:

- 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 tipo e natura ad eccezione di quelle sopra indicate;
- Domande giudiziali e giudizi in corso ad eccezione della procedura di cui alla presente;
- Vincoli di ogni natura e tipo, salvo i dettami delle prescrizioni urbanistiche di zona.
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Nessun altro vincolo, peso o gravame risulta ad oggi in capo all'unità oggetto della presente.

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



D2) 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.

R.:

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità pignorata è costituito in condominio il cui regolamento è stato acquisito presso l'amministratore (**cf. All.18**).



STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Il fabbricato è complessivamente organizzato su cinque livelli, oltre uno seminterrato, che ospita unità immobiliari costituite da locali accessori (ripostigli e cantine), mentre ai piani superiori sono censite in totale n. 10 unità immobiliari destinate a residenza come quella oggetto della presente. La gestione del condominio è assicurata da un amministratore (*omissis* con sede in *omissis*), interpellato dal sottoscritto al riguardo assicura l'inesistenza di particolari beni condominiali, lastrici o pertinenze comuni diverse dai normali beni comuni non censibili quali androni di accesso e vani scala condominiali. Non sono altrettanto a conoscenza dell'amministratore limitazioni di alcun genere all'utilizzo dell'unità imm.re oggetto della presente. A quanto risulta all'amministrazione il proprietario ha sempre gestito gli immobili in economia diretta. Gli immobili pignorati sono liberamente utilizzabili, sono correttamente dichiarati, sono collocati in zona urbanistica compatibile con l'uso che viene fatto degli stessi e non risultano vincoli o limitazioni al loro utilizzo.

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



D3) *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 e attive.*

R.:

In data 01/12/2023 il sottoscritto, previa specifica richiesta effettuata per posta elettronica in data 27/11/2023 all'amministratore condominiale, ha da questo ricevuto stesso mezzo comunicazione che non esistono pendenze debitorie a carico del proprietario dell'unità imm.re oggetto della presente e che lo stesso è in regola con il pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie di sua pertinenza. L'amministratore indica l'importo delle spese fisse e di gestione ordinaria annuali a carico del bene pignorato approssimativamente in € 380,00 annue (**cf. All.19**) e con successiva comunicazione del 31/01/2024 (**cf. All.20**) l'amministratore, evidenzia un importo totale a debito di spese di gestione per l'esercizio in corso a carico dell'immobile oggetto della presente di **€ 1.620,13** spese riconducibili alla responsabilità del conduttore. Tuttavia essendo tali somme dovute al Condominio ed opponibili al proprietario ove il conduttore non provveda al pagamento, tali somme verranno prudenzialmente dedotte dal valore stimato dell'immobile, salvo l'eventuale pagamento al condominio prima dell'assegnazione del bene. Assicura infine, l'amministratore, non essere state deliberate ad oggi spese straordinarie e neppure l'esistenza di cause in corso attive o passive di cui il condominio sia parte.

3.5 E) Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc, 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 nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, (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.*

R.:

Il sottoscritto inoltrava in data 27/11/2023 al comune di Cedegolo, tramite comunicazione PEC, richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato e in data 12/12/2023, ha ricevuto dall'U.T. di Cedegolo, stesso mezzo, gli atti

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

amministrativi relativi al bene trattato nella presente. La comunicazione accompagnatoria (**cf. All.17**), elenca le pratiche edilizie che hanno una qualche attinenza con l'unità imm.re n. 198 FG.2 e che sono le seguenti:

- Anno 1985 – P.E. n. 53;
- Anno 1986 – P.E. n. 111, 112, 115, 116, 117 e 130;
- Anno 1997 – P.E. n. 82;
- Anno 2014 – P.E. n. 67;
- Anno 2015 – P.E. n. 20;
- Anno 2016 – P.E. n. 27 e 33;
- Anno 2019 – P.E. n. 10 e 25;
- Anno 2020 – P.E. n. 23;
- Anno 2022 – P.E. n. 80.

In proposito l'analisi dei provvedimenti ricevuti consente di concludere che, al netto delle pratiche amm.ve relative alle parti comuni condominiali, principalmente per manutenzioni e riparazioni, l'unità imm.re mapp. n. 198/5 è destinataria della sola pratica edilizia P.E. 130/86 (**cf. All.21**); Si tratta di una concessione edilizia in sanatoria (ex L.47/85) con la quale veniva sanata la realizzazione di una veranda ottenuta per chiusura con serramento trasparente del terrazzo esistente sul lato sud-est dell'alloggio. Come si evince dai documenti allegati il contenuto della pratica è composto dal provvedimento di autorizzazione e da un elaborato grafico che rappresenta la planimetria dell'alloggio con la veranda oggetto di sanatoria.

La comunicazione ricevuta dal comune di Cedegolo precisa in modo inequivocabile che "...non sono state reperiti il titolo abilitativo originario, il certificato di abitabilità ed il collaudo statico dell'edificio." In proposito va soggiunto che il sottoscritto CTU, ritenendo improbabile l'inesistenza di tali atti considerata la consistenza complessiva del fabbricato e la sua genesi (si tratta pur sempre di un complesso Ex INA CASA, per cui cd case popolari) ha sollecitato telefonicamente all'Ufficio tecnico comunale un approfondimento della ricerca presso gli archivi comunali, ricerca che purtroppo, anche a causa di difficoltà oggettive dell'Ufficio, ha impegnato molto tempo e comunque ha dato esito negativo. Per tale ragione non sarà possibile produrre con la presente il titolo concessorio originale del condominio, il suo collaudo strutturale e la certificazione di agibilità. Tuttavia, il regolamento condominiale allegato (**cf. All.18**) indica come data dell'assemblea degli assegnatari che lo approvano il **07/09/1954** il che, per deduzione, consente di affermare che l'edificio sia preesistente alla data del 01/09/1967.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è compatibile con la classificazione urbanistica della zona. La situazione di fatto riscontrata è coerente con gli allegati grafici alla PE 130/86 così come la situazione catastale laddove la planimetria in atti (**cf. All.05**) rappresenta una situazione distributiva interna coincidente con la realtà riscontrata.



E2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 423/04 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 120 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.*

R.:

In relazione al quesito E2) sopra riportato, si è provveduto al riscontro delle dimensioni attraverso un sommario rilievo delle stesse e non si sono riscontrate difformità che in relazione all'unità oggetto di procedura, configurino violazioni urbanistiche. Come già precisato in risposta al precedente quesito "B3" si ribadisce che sul lato sud-est dell'alloggio è attualmente presente una veranda ricavata dalla chiusura, con elementi verticali trasparenti e apribili, del terrazzo indicato nella planimetria catastale e negli allegati grafici di progetto allegati ai provvedimenti amministrativi acquisiti e sopra citati.

E3) *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.*

R.:

Come già indicato al capitolo precedente non sono presenti difformità suscettibili di sanatoria.

E4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e s.m.i., e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi*

verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

R.:

L'unità oggetto di procedura è censita al catasto fabbricati e per tale ragione il quesito di cui alla lett. E4) nella sostanza non è evadibile.

E5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

R.:

Per il quesito sub. **E5)** purtroppo non è stato possibile reperire presso il comune di Cedegolo, per le ragioni già indicate in precedenza, la dichiarazione di fine lavori per l'immobile trattato in quanto non materialmente esistente oppure non rinvenuta.

3.6 F) Formazione dei lotti;

F1) *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.*

R.:

Si tratta di unica unità immobiliare, correttamente identificata e non ulteriormente divisibile; sarà pertanto possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto.

F2) *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 e 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.*

R.:

Non sarà necessario identificare quote e relativi costi in quanto l'immobile è stato pignorato per intero e pertanto, sotto questo profilo, è liberamente negoziabile.

F3) *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.*

R.:

Non ricorre la fattispecie in quanto gli immobili sono costituiti da alloggio e cantina identificati da unica unità imm.re urbana.

F4) *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).*

R.:

Si ribadisce che l'unità di cui alla presente, consiste in unico alloggio situato al piano secondo di edificio condominiale. Non sono stati pignorati altri immobili e segnatamente autorimesse o posti auto.

3.7 G) Valore del bene e costi

G1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n. ro 1, relative a:*

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

R.:

La determinazione del valore commerciale dei beni verrà effettuata in modo unitario per l'intero cespite. Il rapporto di valutazione che il sottoscritto rilascia è frutto delle sotto riportate considerazioni.

1. Premesse:

Per rapporto di valutazione si intende un documento che illustra in dettaglio l'ambito di applicazione, le principali assunzioni adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione professionale riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli Standard Europei per la Valutazione. Il Rapporto di Valutazione contiene le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo anche i dettagli degli elementi di raffronto che sono stati utilizzati. Spiegherà inoltre quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presenterà le informazioni che hanno supportato tali processi. Il rapporto di valutazione presenterà un giudizio chiaro ed inequivocabile riguardo al valore ed alla data della valutazione, con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi necessari al Giudice, nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobile non possa essere travisata.

- **La finalità della valutazione:**

La valutazione è finalizzata ad attribuire ai beni sopra elencati il più probabile valore di mercato al fine di consentire al Giudice di disporre delle indicazioni utili per definire il processo di vendita dei beni pignorati.

- **La base di valutazione e metodo di stima:**

Per quanto attiene gli immobili oggetto di stima, si da atto che la ricognizione del mercato immobiliare della zona, nonostante la scarsa vivacità, ha fornito sufficienti riscontri per il corretto utilizzo del metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che viene ritenuto dagli "Standards Internazionali di Valutazione" (IVS) la miglior pratica di valutazione in quanto permette di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con beni simili di prezzo e caratteristiche noti compravenduti di recente ovvero offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price). Si sono quindi individuate le unità che per caratteristiche specifiche consentivano un confronto affidabile con i beni oggetto di stima e si è provveduto svolgere l'analisi peritale.

- **Limitazioni:**

L'unità oggetto di valutazione è un immobile che in relazione alle sua dimensione e dotazioni appare frequentemente presente nel tessuto urbano del paese. Inoltre come già accennato, la sfavorevole congiuntura economica e la scarsa dinamicità

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



del mercato immobiliare nella zona ha reso impossibile trovare beni realmente simili recentemente compravenduti e comparabili con il bene oggetto di stima. Si è pertanto ricorsi alla vetrina delle offerte imm.ri presenti in rete dove si riscontra un certo numero di proposte, che possono fornire informazioni utili per ricostruire i valori a base delle analisi economiche. Si ritiene pertanto di poter procedere con il metodo indicato.

- **La data della valutazione:**

La valutazione è da riferirsi alla data del **01/02/2024**.

- **La data del rapporto:**

Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del **05/02/2024**.

2. Indagini effettuate

- **Tipo di ispezioni:**

Sono state effettuate le opportune ispezioni presso l'Ufficio territorio dell'agenzia delle entrate come attestato dalle allegate visure catastali e ipotecarie.

- **Data dell'ispezione ed accertamenti:**

Le visure catastali sono state acquisite il 13/11/2023 e 01/02/2024 e sono invariate. Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 13/11/2023 e sono invariate.

- **Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:**

La rilevazione delle consistenze superficiali che sarà assunta per la determinazione della valutazione è stata riscontrata in loco ed è, fatti salvi gli scostamenti normalmente attesi, sostanzialmente coincidente con la superficie indicata in banca dati dell'A.E.

- **Descrizione del cespite:**

Si tratta di unica unità imm.re contenuta in un più ampio edificio condominiale, con relative parti comuni, destinata ad abitazione organizzata su unico livello al piano secondo con un locale destinato a cantina al piano terra. L'abitazione esprime le seguenti consistenze : al piano terra cantina di mq. 8,60 con antistante corte comune condominiale; locali di abitazione al piano secondo (*o terzo in talune planimetrie che evidentemente comprendono il piano terra*) di mq. 79,60 e veranda di mq. 6,40.

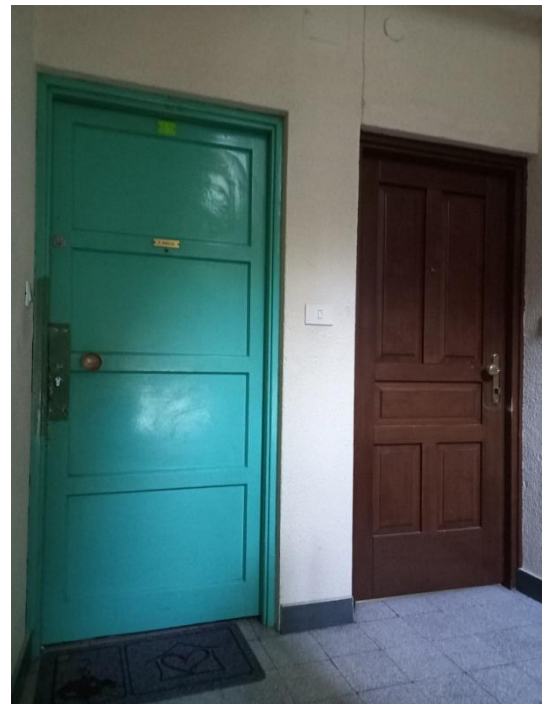
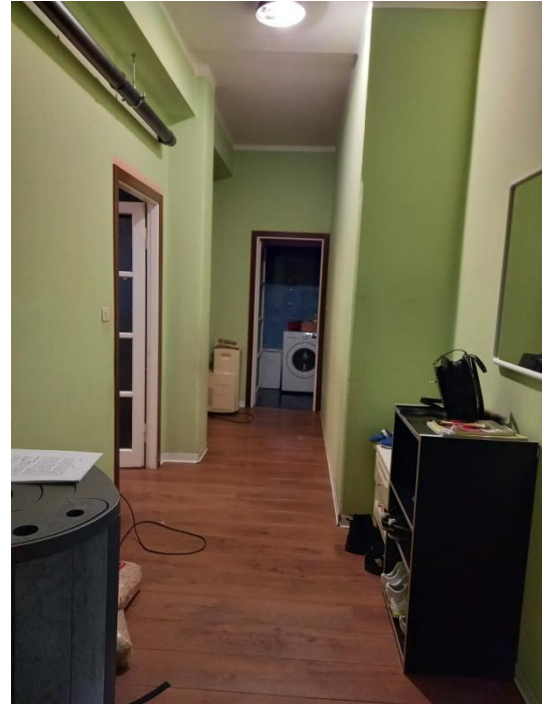
- **Condizioni e stato di conservazione:**

Per quanto possibile riscontrare a vista, l'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura con solai in laterocemento, si presenta in mediocre stato di conservazione.

Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in ceramica nella zona



cucina lavanderia e veranda mentre nelle zone soggiorno e notte è stato posato un pavimento in laminato di legno, intonaci al civile, serramenti in legno laccato bianco di qualità scadente.



STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Il riscaldamento è ottenuto con stufa a pellets, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia alimentata a energia elettrica di rete collocata nel locale bagno.



STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizio igienico con sanitari e vasca da bagno.



- **Il mercato immobiliare**

Identificazione del mercato nel quale ricadono gli immobili considerati (segmento di mercato):

".....il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione..." (linee guida ABI). Ai fini dell'analisi economica, per quanto utile alla valutazione, i principali parametri di riferimento sono la localizzazione, le caratteristiche del sito, la destinazione funzionale degli immobili, la tipologia edilizia, le dimensioni, il filtering, la fase e la forma del mercato imm.re. di norma i parametri del segmento di mercato vengono espressi in termini numerici e/o termini letterali. Nel ns caso le informazioni relative ai segmenti di mercato riferibili ai beni oggetto di valutazione sono variamente contenute nei capitoli precedenti salvo per il filtering che è di fatto nullo in tutte le posizioni considerate, per la forma di mercato che è di tipo oligopolista e per fase di mercato che allo stato, come riportato dai borsini imm.ri e dall'osservatorio del mercato imm.re, è in recessione (i prezzi ed i numeri delle transazioni diminuiscono probabilmente anche in relazione all'aumento dei tassi per l'accesso al credito).

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



3. La valutazione

- Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per l'immobile considerato che di fatto, costituisce unità residenziale con utili accessori quali la veranda e la cantina, si applicherà il metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che, consente di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con i beni simili per caratteristiche offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price).

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
Fonte	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO		€ 50.000,00	€ 40.000,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	10%	5%	
PREZZO CORRETTO		€ 45.000,00	€ 38.000,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	100,00	100,00	80,00
SUP.VERANDA	mq.	0,00	0,00	6,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP.ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.	0,00	0,00	9,00
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	2	2	3
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	1	2
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				



TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	100,00	100,00	100,00	100,00
SUP. VERANDA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		100,00		100,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	450,00	€	380,00

divergenza % assoluta prezzi medi marginali	18,42
---	-------

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 41,67	€ 33,33
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 380,00	€ 380,00
SUP. VERANDA		€/mq.	€ 114,00	€ 114,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.		€/mq.	€ 38,00	€ 38,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 19,00	€ 19,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.		€/mq.	€ 3,80	€ 3,80
SUP. BALCONE		€/mq.	€ 114,00	€ 114,00
SUP. SOTTOTETTO		€/mq.	€ 76,00	€ 76,00
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 76,00	€ 76,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 76,00	€ 76,00
SUP. CANTINE		€/mq.	€ 114,00	€ 114,00
SUP. GARAGE		€/mq.	€ 228,00	€ 228,00
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP. CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 22.000,00	€ 22.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 500,00	€ 400,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		45.000,00	€		38.000,00
DATA	€ 41,67	+	€ -	€ 33,33	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 380,00	-	-€ 7.600,00	€ 380,00	-	-€ 7.600,00
SUP. VERANDA	€ 114,00	+	€ 684,00	€ 114,00	+	€ 684,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	€ 38,00	+	€ -	€ 38,00	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 19,00	+	€ -	€ 19,00	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 3,80	+	€ -	€ 3,80	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 114,00	+	€ -	€ 114,00	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 76,00	+	€ -	€ 76,00	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 76,00	+	€ -	€ 76,00	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 76,00	+	€ -	€ 76,00	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 114,00	+	€ 1.026,00	€ 114,00	+	€ 1.026,00
SUP. GARAGE	€ 228,00	+	€ -	€ 228,00	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 22.000,00	+	€ 22.000,00	€ 22.000,00	+	€ 22.000,00
CLASSE ENERGET.	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 500,00	+	€ -	€ 400,00	+	€ 400,00
PREZZO CORRETTO	€		58.110,00	€		51.510,00
Verifica dell'attendibilità della stima Test superato d <10/15%						
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B						12,81

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO					
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile					
Comparabile A		1/2			
Comparabile B		1/2			
VALORE ATTESO DEL SUBJECT				€	54.810,00
ed in cifra tonda				€	54.800,00
Valore locativo di mercato:	6,00%			€	3.288,00
Arrotondato				€	3.300,00

SCHEDA COMPARABILI REPERITI:

CEDEGOLO:

A: 100 mq € 50.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/101721715/>

B: 100 MQ € 40.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/102484414/>

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



G2) *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.*

R.:

Non sono state riscontrate difformità edilizie tali da rendere necessario l'avvio di un procedimento di sanatoria. Come già sopra riportato la situazione di fatto è coerente con quella catastale e con quella dichiarata in atti al momento della richiesta di sanatoria effettuata con la P.E. n. 130/1986. Tuttavia, si deve ribadire che non è stato possibile reperire la certificazione di agibilità ed il collaudo statico. Tale deficienza documentale potrà essere sanata con una più accurata ricerca d'archivio ed in caso di nuovo esito negativo, si ritiene che l'immobile possa essere sottoposto ad accertamento di idoneità statica, ed impiantistica al fine di certificarne la abitabilità/compatibilità generale dell'unità con le funzioni residenziali. Tali riscontri e successive certificazioni potranno essere effettuate da professionista incaricato e si ha motivo di ritenere che l'importo del corrispettivo per: attestazione idoneità statica, ispezione e verifica impianti, attestazione agibilità possa essere stimato in circa **€. 3.000,00**.

SI RITIENE QUINDI CHE IL VALORE COMPLESSIVO DEL CESPITE PIGNORATO AL NETTO DEI PROBABILI COSTI SOPRA EVIDENZIATI ASSOMMI A:

VALORE LORDO STIMATO:	€ 54.800,00
DETRAZIONI:	
-Per tributi e imposte comunali non versati:	€ --,00
-Per eventuali corrispettivi professionali:	€ 3.000,00
-Per saldo spese condominiali impagate (Vedi R-D3):	€ <u>1.620,13</u>
RESTANO:	€ 50.179,87

VALORE NETTO ARROTONDATO CESPITE IN COMUNE DI CEDEGOLO FG.2 MAPP. 198 SUB.5: € 50.000,00 (Diconsi euro cinquantamila/00)
--

Che, alla luce delle considerazioni sopra svolte, delle limitazioni soggettive delle superfici trattate, e delle informazioni raccolte in zona da operatori immobiliari specializzati e da professionisti del settore, il sottoscritto perito ritiene il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare trattato nella presente.

G3) *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.*

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



*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 di 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio 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". Omissis...***

R.:

Non ricorre la fattispecie. L'unità è pignorata per intero, correttamente identificata, ben distinta ed analiticamente trattata nel precedente capitolo "G1".

Rilasciata in Gianico, il 05/02/2024

II C.T.U.



4 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALL-1. Titolo di provenienza – ATTO NOTAIO FRANCESCA SAROTTI;
- ALL-2. VISURA CAMERALE STORICA;
- ALL-3. PRIMO ACCESSO E RELAZIONE DEL CUSTODE;
- ALL-4. ESTRATTO MAPPA;
- ALL-5. PLANIMETRIA CATASTALE;
- ALL-6. VISURA CATASTALE ATTUALE;
- ALL-7. VISURA CATASTALE STORICA;
- ALL-8. STATO DETENTIVO UNITA' IMMOBILIARE;
- ALL-9. CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- ALL-10. ELENCO SINTETICO FORMALITA';
- ALL-11. IPOTECA MUTUO 13-10-2016;
- ALL-12. IPOTECA GIUDIZIARIA 13-03-2023;
- ALL-13. IPOTECA GIUDIZIARIA 24-05-2023 RP *omissis*;
- ALL-14. IPOTECA GIUDIZIARIA 24-05-2023 RP *omissis*;
- ALL-15. PIGNORAMENTO;
- ALL-16. RICHIESTA POSIZIONE DEBITORIA AL COMUNE DI CEDEGOLO;
- ALL-17. POSIZIONE DEBITORIA AL COMUNE DI CEDEGOLO;
- ALL-18. REGOLAMENTO CONDOMINIALE;
- ALL-19. RICHIESTA POSIZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE;
- ALL-20. POSIZIONE DEBITORIA CONDOMINIALE;
- ALL-21. PE 130-1986.