

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 384/2024

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

G. L. S. SPA ...(OMISSIS)... (già **L. S. SPA** ...(OMISSIS)...), quale mandataria di **B. B. SPA** ...(OMISSIS)..., con sede in ...(OMISSIS)..., P.zza ...(OMISSIS)... e sede amministrativa in ...(OMISSIS)..., P.zza ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. A. D. A. ...(OMISSIS)....
Pec: ...(OMISSIS)...

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

B. M. E V. SNC ...(OMISSIS)..., con sede legale in ...(OMISSIS)..., Viale ...(OMISSIS)..., rappresentata dal socio amministratore **B. V.** ...(OMISSIS)..., nato a ...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)..., rappresentata e difesa dall'avv. A. S. ...(OMISSIS)....
Pec: ...(OMISSIS)....

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simonetta Bruno

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Civate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax 0364/344282, e-mail vitale_moglia@virgilio.it - PEC: vitale.moglia@geopec.it, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 1119 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 151.

DATE

Data di nomina dell'esperto: 20/02/2025

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 05/03/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 23/04/2025

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 25/06/2025

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico composto da fabbricato condominiale.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di ...(OMISSIS)..., in Via ...(OMISSIS)...

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati



Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	11	OISSIS	11	A/2	3	3 vani	54 m2 50 m2	123,95 €
Ditta: B. M. E V. ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	11	OMISSIS	12	C/6	3	25 m2	27 m2	56,81 €
Ditta: B M E V ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Quota di proprietà: 1/1, l'esecutata è titolare dell'intero

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: vista l'attuale tipologia del fabbricato, la proprietà non si ritiene divisibile

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 91.000,00**

(euro novantunomila/00 euro)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 75.000,00**

(settantacinquemila/00 euro)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Il bene non presenta delle irregolarità edilizie - urbanistiche e catastali.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	vd. pag. 13
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Condizioni limitative	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO



- 1) TRASCRIZIONE A FAVORE del ...(OMISSIS)... – Reg. Part. ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico Ufficiale P. F. ...(OMISSIS)... rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A favore di: B. M. e V. snc...(OMISSIS)...; contro: C. I. Srl ...(OMISSIS)...
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico Ufficiale S. E. rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.
A favore di: B. P. Soc. Coop. di V. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico ufficiale A. D. E.-R. ...(OMISSIS)... Rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
A favore di: A. E. R. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)... Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
- 5) Pubblico ufficiale A. D. E.-R. ...(OMISSIS)... Rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
A favore di: A. E. R. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...
- 6) ISCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)... Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico ufficiale A. D. E.-R. ...(OMISSIS)... Rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
A favore di: A. E. R. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...
- 7) TRASCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico Ufficiale Uff. Giud. TRIBUNALE DI BRESCIA rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di pignoramento immobili
A favore di: B. B. Spa di M. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...
- 8) TRASCRIZIONE CONTRO del ...(OMISSIS)... - Reg. Part. ...(OMISSIS)..., Reg. Gen. ...(OMISSIS)...
Pubblico Ufficiale Uff. Giud. TRIBUNALE DI BRESCIA rep. ...(OMISSIS)... del ...(OMISSIS)...
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di pignoramento immobili
A favore di: B. B. Spa di M. ...(OMISSIS)...; contro: B. M. e V. Snc ...(OMISSIS)...



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	4
2.	Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito	4

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

20/02/2025	Nomina dell'esperto
05/03/2025	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
05/03/2025	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
05/03/2025	Richiesta di accesso agli atti - Comune di ...(OMISSIS)...
05/03/2025	Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di Ossimo (uff. Tributi)
05/03/2025	Richiesta Visura camera storica
05/03/2025	Indagini ipocatastali c/o Conservatoria di ...(OMISSIS)...
05/03/2025	Richiesta contratti di locazione a Agenzia Entrate
05/03/2025	Richiesta copia atto di provenienza all'Archivio notarile di Brescia
03/04/2025	Richiesta all'Amministratore di condominio del regolamento condominiale e delle spese condominiali arretrate
28/03/2025	Rilievo e documentazione fotografica con Custode Giudiziario e moglie del sig. B. V. ...(OMISSIS)...
23/04/2025	Deposito della perizia tecnica di stima

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

- Concluse le verifiche e gli accertamenti richiesti nonché quelle ritenute necessarie dall'esperto;
 - eseguiti i sopralluoghi presso l'immobile oggetto del pignoramento;
 - ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari;
- è stato possibile redigere il presente rapporto di valutazione.

Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Dai documenti agli atti e da quelli acquisiti, il debitore esecutato è divenuto proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito dell'atto di compravendita, stipulato in data ...(OMISSIS)... dal Notaio F. P. ...(OMISSIS)...., rep. n. ...(OMISSIS)...., racc. n. ...(OMISSIS)...., trascritto a



...(OMISSIS)... il ...(OMISSIS)... ai nn. ...(OMISSIS)..., la cui copia completa di elaborati tecnici è allegata alla presente relazione.

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.

Essendo l'esecutato una persona giuridica, si allega la visura camerale storica.

- 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 allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un fabbricato residenziale condominiale “...(OMISSIS)...” posto in Comune di ...(OMISSIS).... Il Comune si estende su due livelli. In quello più alto denominato “...(OMISSIS)...” vi è il Municipio e in quello più basso, denominato “...(OMISSIS)...”, vi è la proprietà oggetto di esecuzione.

Il Comune di Ossimo è posto a 869 m. sul livello del mare ed è raggiungibile, per chi viene da Brescia, dalla strada Provinciale “...(OMISSIS)...”, dopo l'uscita di ...(OMISSIS)..., prendendo la strada ...(OMISSIS).... Ossimo dista circa km 5 dal Comune di ...(OMISSIS)... ove vi sono piste da sci e impianti di risalita del comprensorio sciistico del monte “...(OMISSIS)...”.

La proprietà immobiliare oggetto di pignoramento nel PGT vigente del Comune di ...(OMISSIS)... ricade in **zona “Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale”**.

Localizzazione

- | | |
|--|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | ...(OMISSIS)... |
| <input type="checkbox"/> Frazione | |
| <input type="checkbox"/> Località | |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via/Piazza | Via ...(OMISSIS)... |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico | snc |

Zona

- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | | | |
| <input type="checkbox"/> Centrale | <input type="checkbox"/> Semicentrale | <input checked="" type="checkbox"/> Periferica | |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | | | |
| <input type="checkbox"/> Agricola | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Destinazione urbanistica dell'immobile

- | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> direzionale | <input type="checkbox"/> commerciale |
| <input type="checkbox"/> turistico-ricettivo | <input type="checkbox"/> industriale | <input type="checkbox"/> artigianale |



☐ terziario

☐ sportiva

☐ agricolo

Tipologia immobiliare

☐ terreno

☒ fabbricato:

☐ indipendente

☒ in condominio

Stato di conservazione:

☒ nuovo

☐ ristrutturato

☐ seminuovo

☐ usato

☐ abbandonato

☐ rudere

☐ altro:

Tipologia edilizia del fabbricato

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☐ fabbricato in linea

☐ fabbricato rurale

☒ fabbricato a schiera

☐ fabbricato bifamiliare

☐ fabbricato tipico

☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

☒ appartamento

☐ appartamento (attico)

☐ appartamento (loft)

☐ villa

☐ villino

☐ villetta a schiera

☒ autorimessa (garage/box)

☐ posto auto coperto (fabbricato)

☐ posto auto scoperto

☐ posto auto coperto (tettoia)

☒ cantina

☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

☒ struttura in elevazione

muratura in laterizio e pietrame

☒ solai

latero-cemento e legno

☒ copertura

struttura in legno e copertura in tegole "tipo coppo"

☒ murature perimetrali

mattoni intonacati e pietrame a vista

☐ isolamenti/coibentazioni

☒ divisori tra unità

tavolati in laterizio intonacati

☒ infissi esterni

legno con vetrocamera e scuri a pacchetto

☒ infissi interni

legno

☒ pavimenti e rivestimenti

ceramica

☒ impianto di riscaldamento

termosifoni in alluminio

☒ impianto sanitario

normale

☒ impianto a gas

caldaia a gas di rete

☒ impianto elettrico

sotto traccia

☐ impianto climatizzazione

☐ altri impianti

☒ allaccio fognatura

fognatura comunale

☐ fonti rinnovabili

☒ finiture esterne

intonaco civile e tinteggiatura

☒ n. totale dei piani

3 fuori terra

☐ altro



Dimensione

- ☒ piccola
☐ media
☐ grande

Forma di mercato

- ☐ concorrenza monopolistica
☒ concorrenza monopolistica ristretta
☐ oligopolio
☐ monopolio
☐ monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato | <input checked="" type="checkbox"/> lato venditore | <input type="checkbox"/> privato |
| | <input type="checkbox"/> società | | <input type="checkbox"/> società |
| | <input type="checkbox"/> cooperativa | | <input type="checkbox"/> cooperativa |
| | <input type="checkbox"/> ente | | <input checked="" type="checkbox"/> ente (Es. Imm.) |

Filtering

- ☐ assente
☐ up
☒ down

Fase del mercato immobiliare

- ☐ recupero
☐ espansione
☐ contrazione
☒ recessione

Mappa geografica

Inquadramento

...(OMISSIS)...

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

In data **28/03/2025**, alla presenza del Custode Giudiziario e della moglie del sig. B. V. ...(OMISSIS)..., legale rappresentante della società B. M. e V. Snc...(OMISSIS)..., si è rilevata la consistenza del bene.

Le piante delle unità immobiliari oggetto di stima sono state redatte sulla scorta delle misure rilevate in loco.

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita da:

- 1) al piano seminterrato da un'autorimessa e una cantina comunicanti tra loro con altezza utile di m. 2,35, accessibili da un corsello esterno e da uno spazio di manovra coperto (beni comuni);
- 2) al piano primo da un appartamento avente altezza utile di m. 2,55 composto da: un soggiorno/cottura, una camera, un bagno senza finestra ma con esalatore da collegare, un ingresso e un portico. L'accesso avviene tramite una scala esterna e un passaggio pedonale (beni comuni).

Il complesso condominiale è dotato di regolamento che si allega.

Consistenza:

- ☒ rilievo: ☒ interno ed esterno ☐ solo esterno
☒ diretto in loco
☐ desunto graficamente da: ☐ planimetria catastale ☐ elaborato grafico depositato



Il fabbricato, in Catasto è censito come segue:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	11	OISSIS	11	A/2	3	3 vani	54 m2 50 m2	123,95 €
Ditta: B. M. E V. ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	11	OMISSIS	12	C/6	3	25 m2	27 m2	56,81 €
Ditta: B M E V ...(OMISSIS)..., Proprietà 1/1								

Confini (catastali)

- Nord Particella 8527 sub. 14 e 9
- Est Particella 8527 sub. 8
- Sud Particella 8527 sub. 14
- Ovest Particella 8527 sub. 14

Caratteristiche del fabbricato oggetto di valutazione

■ tre piani fuori terra in verticale

☐ ascensore ☐ presente ■ assente ☐ vetustà ascensore

■ totali n. 1 servizi igienici

- wc ■ lavabo ■ bidet ■ doccia
- ☐ doccia idrom. ■ vasca ☐ vasca con doccia ☐ vasca idrom.
- ☐ scaldabagno elettrico

■ impianto di riscaldamento

- presente ☐ assente
- se presente: ■ autonomo ☐ centralizzato
- alimentazione:
- metano di rete ☐ gas propano liquido ☐ olio combustibile ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore ☐ biocombustibili ☐ teleriscaldamento

elementi radianti:

- radiatori ☐ pavimento/soffitto ☐ aria ☐ altro

☐ impianto di condizionamento

- ☐ presente ■ assente

☐ impianto solare termico

- ☐ presente ■ assente

☐ impianto elettrico



Non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica dato che la proprietà pignorata non comprende singoli terreni.

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 presunti.

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.

- dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura;
- da quanto risulta dai rilievi in loco;
- visti gli elaborati tecnici di progetto allegati alla **Denuncia di Inizio Attività ... (OMISSIS) ...**;
- visti la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico e la subalternazione;
- tenuto conto di quanto riportato nelle visure catastali attinente ai dati identificativi ed al classamento della proprietà;

si evince quanto segue:

a) confronto tra i dati catastali e il titolo edilizio

La comparazione è fatta tra le planimetrie catastali e gli elaborati tecnici di progetto allegati DIA di cui sopra.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.

b) comparazione tra il titolo edilizio e lo stato di fatto

La comparazione è fatta tra gli elaborati tecnici di progetto allegati alla DIA di cui sopra e lo stato di fatto.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.

c) comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto

La comparazione è fatta tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto.

L'unità graficamente risulta conforme per consistenza e destinazione d'uso.



- C -

Stato di possesso

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

2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

3) *Determini il valore locativo del bene.*

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

L'immobile risulta disabitato. Il valore locativo dell'immobile è stimato in € 450,00 mensili (euro quattrocentocinquanta/00).

- 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 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 specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 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.

Dalle verifiche effettuate non risultano:

- diritti reali di godimento a favore di terzi;
- vincoli di interesse storico-artistico;
- canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del PGT vigente del Comune di ...(OMISSIS)... si è riscontrato che la proprietà oggetto di stima ricade in **zona "Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale"**.

In data 05/03/2025 il CTU inviava per email allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 27/03/2025 il responsabile dell'Ufficio Tributi inviava per mail l'importo delle tasse/imposte pregresse a carico dell'esecutata relative agli anni 2022/2023/2024 che risulta pari a **€ 1.501,00**, di cui:

- IMU: € 1.306,00
- Tassa rifiuti: € 195,00;

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie recenti, la proprietà oggetto di esecuzione risulta colpita da ipoteca e pignoramento come riportato a pag. 3 della presente.

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 il 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 straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

La proprietà oggetto di pignoramento fa parte di un "condominio" denominato "... (OMISSIS)..." composto da n. 3 "Fabbricati e vialetti pedonali" posta in Via ... (OMISSIS)... in Comune di ... (OMISSIS)....

L'amministratore di condominio, a seguito della richiesta del CTU, ha inviato:

- in data 03/04/2025 la situazione contabile debitoria attinente all'esercizio 2025 pari a **€ 148,61**.
- in data 10/04/2025 il regolamento di condominio ove risulta che gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte del **"Fabbricato n. 3"**.
- in data 15/04/2025 l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie pari a **€ 148,61**.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

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



acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (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.

In data 05/03/2025 il CTU inviava per email all'ufficio tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... la richiesta di accesso ai documenti amministrativi.

In data 11/03/2025 il sottoscritto ha ricevuto tramite Pec dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di ...(OMISSIS)... (Ufficio edilizia privata) la scansione dei titoli edilizi attinenti alla proprietà dell'esecutata, qui elencati:

- 1) Permesso di Costruire oneroso ...(OMISSIS)...;
- 2) Collaudo opere in c.a. ...(OMISSIS)...;
- 3) Denuncia Inizio Attività ...(OMISSIS)...;
- 4) Denuncia Inizio Attività ...(OMISSIS)...;
- 5) Denuncia Inizio Attività ...(OMISSIS)...;
- 6) Certificato di Agibilità ...(OMISSIS)... ove si evince che i lavori sono stati iniziati il 01/03/2006 e ultimati il 06/10/2013

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il 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 costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare 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.

Dalle comparazioni tra lo stato attuale e quanto autorizzato non risultano irregolarità urbanistiche.

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

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

Particolare non attinente all'immobile oggetto di esecuzione.

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

Dal Certificato di Agibilità ...(OMISSIS)... i lavori sono stati ultimati il 06/10/2013.

- 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.

La proprietà è da ritenere un unico lotto.

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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali congruagli 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.

La proprietà oggetto di stima è stata pignorata per intero.

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 pertinenza 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).



Dalle verifiche fatte non risultano vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nei titoli edilizi o dalle norme di legge.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

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

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

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 praticato 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.

Analisi estimativa

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Metodo di stima

Essendo lo scopo della stima la determinazione del “più probabile valore di mercato”, la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima e sulle caratteristiche rilevate in loco, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, accessibilità e tipologia.

Valore

Il bene è stato valutato in relazione:

- all’attuale andamento del mercato immobiliare;
- alla sua ubicazione e consistenza;
- all’accessibilità.

Nello specifico si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- dell’attuale tipologia del bene derivata dagli interventi edilizi realizzati con P.d.C e successive DIA;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione (non abitato);
- degli impianti predisposti ma non ancora ultimati
- delle altezze dei vari locali;
- delle parti comuni.

Superfici

La superficie lorda dell’unità immobiliare di proprietà esclusiva dell’esecutata deriva dalle misure rilevate in loco e calcolate graficamente in autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per uno spessore massimo di cm. 30.

Valore proprietà dell’esecutato

(particella 8527/11) - Piano Primo

abitazione

m2 50,40 x 1.200,00 € x 1,00* = 60.480,00 €

portico

m2 13,60 x 1.200,00 € x 0,75* = 12.240,00 €

(particella 8527/12) - Piano Interrato

Autorimessa e cantina

m2 30,50 x 1.200,00 € x 0,50* = 18.300,00 €



Totale 91.020,00 €

*coefficienti corretti

Valore che si arrotonda a € 91.000,00 (euro novantunomila/00)

CONCLUSIONI

Le spese che rimangono a carico dell'aggiudicatario ammontano a **€ 1.649,61**, di cui:

- 1) € 1.501,00 per tasse/imposte pregresse dovute al Comune di ...(OMISSIS)...;
- 2) € 148,61 per spese condominiali insolute.

Il sottoscritto CTU, ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno, lì 23/04/2025

Il consulente tecnico d'ufficio
Geom. Vitale Moglia

