

COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.367943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3080

arch. mario bonafini
Via Anversa, 1 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)
tel. 02.5333088 - email: mario.bonafini@univis.it

geom. alessio bonafini
Via Cassala, 1 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)
tel. 02.5333088 - email: alessio.bonafini@univis.it



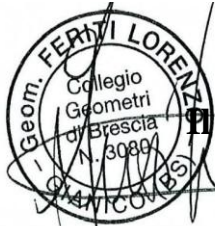
TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni civili

PROCEDURA ESECUTIVA N. 114/2024

RELAZIONE PERITALE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Gianico (BS) 29/08/2024

**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. 114/2024	3
1.1.1	Soggetti :	3
2	PREMESSA:	4
3	RISPOSTE AI QUESITI	4
3.1	A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;	4
3.2	B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;	6
3.3	C) Stato di possesso;	14
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:	35



1 ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:

1.1 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 114/2024

1.1.1 Soggetti :

Giudice dell'esecuzione: Dr. Canali Gian Luigi.

Giudice delegato: Dott. Davide Foppa Vicenzini.

Creditore Procedente: *omissis*
Con l'Avv. Marco Orizio, Studio in Brescia

Debitore esecutato: *omissis*

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

Date:

Nomina dell'esperto: 16/05/2024

Giuramento dell'esperto: 10/06/2024

Primo accesso: 02/07/2024

Trasmissione rapporto alle parti 29/08/2024

Consegna rapporto di valutazione beni: 09/09/2024

Udienza per determinazione modalità di vendita: 30/10/2024

Rapporto rilasciato in data 05/08/2024

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. 114/2024, promossa da: **omissis** con sede legale in Milano, Via Vittorio Emanuele II, n. **omissis**, codice fiscale ed iscrizione al Registro delle imprese di Milano, Monza Brianza Lodi, n. **omissis**; Assistita dall'Avv. Marco Orizio, (CF.: RZOMRC66D24B157Y) del foro di Brescia con studio in Piazza della Loggia n. 5 e indirizzo di posta elettronica m.orizio@brescia.pecavvocati.it; presso cui elettivamente domiciliata.

Contro:

omissis

- il giudice delegato, Dott. Davide Foppa Vicenzini, con ordinanza in data 16/05/2024, 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 10/06/2024 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 30/10/2024 e quindi entro il 30/09/2024. Il C.T.U. si riservava di riferire con relazione scritta.

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.

STUDIO FERITI

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



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 05/04/2024 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) 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 piano secondo e da un'autorimessa situata al piano terra, di una villetta singola con area pertinenziale, che consta di un altro alloggio al piano primo e di locali accessori al piano terra, questi ultimi non coinvolti nella procedura esecutiva. I beni pervennero al debitore in forza del seguente titolo: Atto notarile pubblico di divisione, rogito dott.ssa Chiara Forino, in data 22/02/2016, n. ***omissis*** di repertorio, trascritto a Breno in data 26/02/2016 al n. ***omissis*** e registrato a Brescia, Agenzia Entrate Ufficio Brescia 2 il 26/03/2016 al n. ***omissis*** serie 1T (cfr All.01).

Il sopra citato titolo di provenienza è stato acquisito in data 18/06/2024, presso il notaio rogante a seguito di richiesta del sottoscritto effettuata in qualità di ausiliario del giudice.

1) In comune di Gianico: Quota intera di:

- a) Abitazione** identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 3, con il mappale **1962 subalterno 10**, situata in Via Tezze n. 5, al piano secondo, cat. A/3, Classe 2, vani 3,0, superficie catastale totale mq. 69; al netto delle aree scoperte mq. 65, r.c. euro 127,05.
- b) Autorimessa** identificata al Catasto Fabbricati, Foglio 3, con il mappale **1962 subalterno 2**, situato in Via Tezze n. 5, al piano terra, cat. C/6, Classe 3, superficie catastale totale mq. 14, r.c. euro 31,81.

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 è persona fisica. In data 23/07/2024 il sottoscritto provvedeva a richiedere, tramite posta elettronica, al competente Ufficio di stato civile del Comune di Darfo B.T. (BS) l'estratto di matrimonio. La certificazione, prot. ***omissis*** ricevuta in data 25/07/2024 attesta che il sig. ***omissis*** ha contratto matrimonio in data 13/03/2004 e reca l'annotazione di separazione consensuale omologata dal Tribunale con provvedimento n. ***omissis*** in data ***omissis***. (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 02/07/2024, unitamente al custode giudiziario Dott.ssa Avv. Sonia Pezzana, previo avviso dato il 14/06/2024 dal Custode con posta raccomandata al proprietario esecutato (**cfr All.03**), effettuava il primo sopralluogo all'immobile situato nel comune di Gianico (BS) in Via Tezze n. 5, assistito dal tecnico ausiliario Ing. Mondini Silvia. (C.F. MNDSL90P69B149C) ed in presenza del proprietario delle unità imm.ri sig. ***omissis***. Al sopralluogo presenziava il custode giudiziario, Dott.ssa Avv. Sonia Pezzana che, in relazione alle proprie incombenze, provvedeva alle comunicazioni di rito ai presenti ed alla compilazione del verbale di accesso/relazione iniziale del Custode (**cfr All.04**). 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 Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), 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:*

Catasto fabbricati, immobili ubicati in via Tezze n. 5, nel Comune di Gianico, Provincia di Brescia, distinti al foglio 3 come segue:

- a) mappale 1962, subalterno 10, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, vani 3,0, superficie catastale totale mq. 69; al netto delle aree scoperte mq. 65; rendita catastale euro 127,05. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: vano scala comune con al piano terra atrio comune; corte e area di parcheggio/manovra comune (mapp. 1962 sub. 11).
- b) mappale 1962, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 3, superficie catastale totale mq. 14, rendita catastale euro 31,81. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: corte e area di parcheggio/manovra comune (mapp. 1962 sub. 11).

Vedasi allegati estratto mappa (**cfr. All.05**), elaborato planimetrico (**cfr. All.06**) e planimetrie catastali (**cfr. All.07 e 08**).

STUDIO FERITI

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

COPIA OMISSIS



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



Mappale 1962 subalterno 10

STUDIO FERITI

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



Mappale 1962 subalterno 2

Le unità staggite sono attualmente intestate per intero al sig. ***omissis***, nato a Darfo Boario Terme (BS) il ***omissis*** e residente in Via Tezze n. 5, Gianico (BS) CF.: ***omissis***. Visure catastali e storiche rilasciate Agenzia Entrate il 10/06/2024 e (cfr All.09 e All.10).

Il compendio imm.re oggetto della presente è costituito da:

- a) un alloggio situato al piano secondo di una modesta costruzione a tre livelli (compreso il piano terra) di fattura non recente ma discretamente mantenuto, realizzato verosimilmente nei primi anni '70, in area esterna al centro abitato di Gianico e più precisamente collocata a nord del torrente "Re" poco a valle della località "Miele" in zona meglio conosciuta come località "Tezze". La zona è viabilisticamente ben servita da strada intercomunale che collega la località, oltre che al capoluogo, alle frazioni di Pellalepre e Fucine di Darfo Boario Terme. Le principali attività pubbliche, terziarie e di servizio sono collocate nel vicino capoluogo del Comune.



Localizzazione della proprietà rispetto alla sede del Comune di Gianico

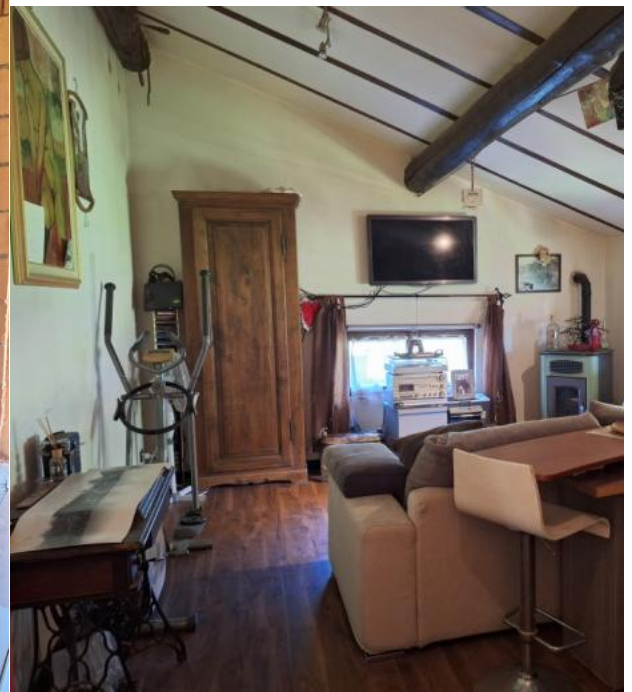
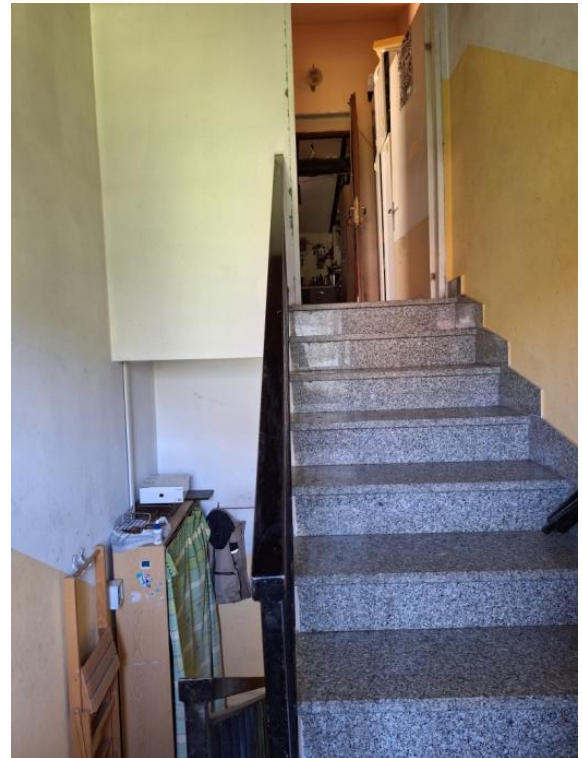
Come meglio rappresentato nella planimetria allegata (**cf. All.06**), l'unità occupa una superficie lorda (comprensiva di terrazzo) di circa 65 mq.; è organizzata su unico livello, al piano secondo o sottotetto con altezze utili che variano in relazione alla conformazione della copertura inclinata ma sempre superiori al minimo abitabile. L'unità è classificata in categoria A3 (Abitazione di tipo economico) e consta di un ampio monolocale (circa 43 mq. lordi), bagno molto ampio (17 mq. lordi) che è però privo di antibagno di cui si tratterà più oltre e un locale sottotetto non abitabile ma agibile ed utilizzabile per la porzione la cui altezza supera i mt. 1,50 e rilevata in circa 17 mq. lordi, oltre ad un terrazzo (circa 15 mq.) situato sul lato sud; in contiguità al bagno e direttamente accessibile da questo è presente un ulteriore piccolo vano sottotetto (circa mq.4) con altezze minima di mt. 0,90 e massima di mt. 1,60 e quindi inabitabile, di fatto inagibile e pertanto non influente ai fini della valutazione.

COPIA OMISSIS



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 ARONA, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: mario.bonafini@gmail.com
geom. alessio bonafini
VIA CASSA, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: alessio.bonafini@gmail.com



STUDIO FERITI

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

COPIA OMISSIS



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

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 20090 CREMA (LODI) - tel. 030.322004
geom. alessio bonfadini
via cassa, 2 - 20090 CREMA SAN PIETRO (LODI)
tel. 030.322004 - 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-

COPIA OMISSIS



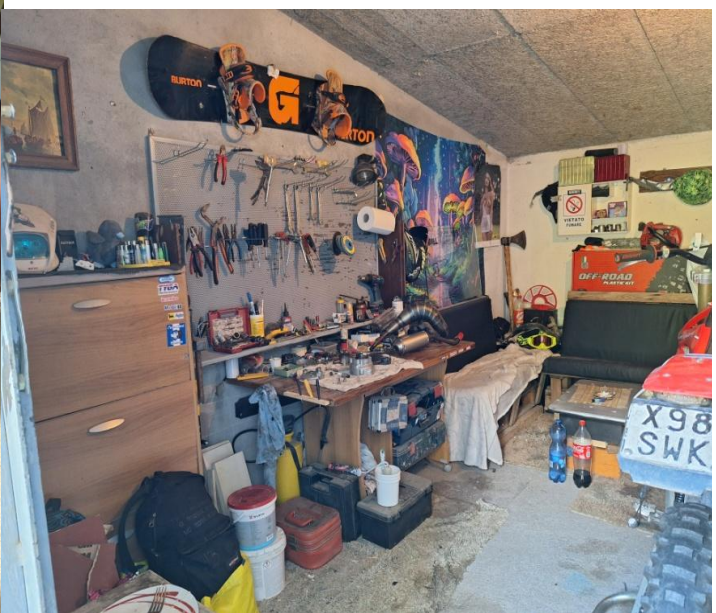
geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030-287943 - email: lorenzoferiti@studioferiti.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3088

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030-287943 - email: mario.bonafini@studioferiti.com

geom. alessio bonafini
via cassia, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030-287943 - email: alessio.bonafini@studioferiti.com



- b) Al piano terra è situata l'autorimessa esclusiva (mapp. 1962/2). Consta di altezze minima di mt. 1,90 e massima di mt. 2,50 per una superficie lorda di circa mq. 16,80



STUDIO FERITI

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



Gli immobili non sono costituiti in condominio. La situazione catastale delle particelle sopra elencate è meglio rappresentata negli allegati, contrassegnati con i nn. da 5 a 10, di: Estratto di mappa (cfr All.05), elaborato planimetrico (cfr. All.06), planimetrie (cfr. All.07 e 08) e visure catastali (cfr All.09 e All.10).

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).

B.3) Identificazione pregressa dei beni;

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini 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 le planimetrie catastali rinvenute ed allegate alla presente (cfr All.07 e 08), rappresentano complessivamente la consistenza reale dei beni. Con le seguenti eccezioni: Quanto alla planimetrica catastale relativa all'alloggio (cfr All.08), mapp. 1962/10 si riscontra l'assenza della divisoria indicata tra il bagno ed il disimpegno che adduce al vano sottotetto al quale attualmente si accede invece direttamente dal bagno; parimenti non sono fisicamente presenti le divisorie indicate allo sbarco sul pianerottolo del vano scala e quella che separa il



disimpegno di accesso al terrazzo in lato sud dal locale sottotetto non abitabile. Infine l'altezza massima rilevata è di mt. 3.20 in luogo di 3,00 mt. indicati sulla planimetria. Quanto invece alla planimetria catastale relativa all'autorimessa (**cf. All.07**), mapp. 1962/2 si riscontra un'altezza media di mt. 2,20 in luogo di mt. 2,10 indicati. Le modeste variazioni riscontrate rientrano nelle tolleranze ammesse dall'art. 34 bis d.P.R. 380/2001 vedasi in proposito l'allegato grafico prodotto dal sottoscritto ed allegato alla presente (**cf. All.24 e All.25**) che dimostra la compatibilità dimensionale delle variazioni con le tolleranze fissate dalla norma. Tuttavia l'assegnatario dovrà, al fine di rendere conforme alle vigenti disposizioni igienico sanitarie l'unità residenziale, realizzare la divisoria che determina la formazione dell'antibagno/disimpegno di accesso al sottotetto. Sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali per adeguarle allo stato di fatto effettivamente riscontrato. Il complesso delle operazioni necessarie per conformizzare l'unità alle vigenti disposizioni normative si può stimare in € 1.000,00 per realizzazione divisoria tra bagno e disimpegno, compresa porta d'accesso e oneri fiscali complementari; € 800,00 per onorari professionali, spese e diritti erariali relativi all'aggiornamento delle planimetrie catastali. In totale per la regolarizzazione fiscale ed igienica dell'unità si stimano costi per € 1.800,00.

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 che è attualmente detenuto dal proprietario esecutato e gli è pervenuto in forza dell'atto pubblico di divisione già indicato al precedente punto A2 (rogito dott.ssa Chiara Forino, in data 22/02/2016, n. **omissis** di repertorio, trascritto a Breno in data 26/02/2016 al n. **omissis** e registrato a Brescia, Agenzia Entrate Ufficio Brescia 2 il 26/03/2016 al n. **omissis** serie 1T).

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.:

In data 18/06/2024, a mezzo P.e.c. il sottoscritto richiedeva lo stato detentivo dell'unità in oggetto alla competente Agenzia delle Entrate (**cf. All.11**), e questa, con comunicazione trasmessa stesso mezzo in data 20/06/2024 attestava a carico del soggetto esecutato, in qualità



di dante causa, l'assenza di contratti di locazione o comodato (**cfr All.12**) a carico degli immobili pignorati .

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 conseguenziali 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 5% sul valore stimato dell'immobile, estrae anche il suo valore locativo che viene indicato in **€ 2.100,00/anno** per le unità immobiliari di cui trattasi (particelle n. 1962 sub. 2 e 10 in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a **€ 175.00** che, eventualmente approssimato (anche per eccesso) nell'ordine massimo del 10%, ad avviso del sottoscritto rappresenterebbe ragionevolmente il canone mensile al quale gli immobili potrebbero essere locati. In ordine al secondo comma del quesito si precisa che gli immobili, come già indicato al precedente capitolo "C1", sono detenuti dal soggetto esecutato ed 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 (**cf. All.13**); Alla data del 18/06/2024 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 26.02.2016. **omissis**, Notaio Forino Chiara Rep. **omissis** del 22/02/2016 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per azioni con sede in Sondrio per la complessiva somma di € **86.700,00** di cui € 51.000,00 per capitale, € 25.500,00 per interessi e € 10.200,00 per spese - durata anni 19 e mesi 11 gravante sugli immobili posti in Gianico (BS) Via Tezze, CF, Fg. 3: mapp. 1962 sub.10 cat. A/3 mq. 65,00 piano 2 e mapp. 1962 sub.2 cat. C/6 mq. 14,00 piano T (**cf. All.14**); .

Ipoteca Giudiziale: iscritta in data 28 Marzo 2024 **omissis**, in forza di atto giudiziario del 26 Febbraio 2024 rep. 1409 Tribunale di Brescia, a favore di **omissis** con sede in **omissis** - MILANO (MI) **omissis**, per la complessiva somma di euro 56.596,16 oltre interessi fino al saldo e spese; a carico di **omissis**, nato a Darfo Boario Terme (BS) il **omissis** e residente in Via Tezze n. 5, Gianico (BS) CF.: **omissis**. Per la quota intera della proprietà, gravante sugli immobili posti in Gianico (BS) Via Tezze, CF, Fg. 3: mapp. 1962 sub.10 cat. A/3 mq. 65,00 piano 2 e mapp. 1962 sub.2 cat. C/6 mq. 14,00 piano T; (**cf. All.15**).

Eventuali Tributi Comunali non versati.

Il sottoscritto, in data 18/06/2024, inoltrava al comune di Gianico tramite posta elettronica formale richiesta per conoscere l'eventuale posizione debitoria dei beni staggiti per eventuali tasse, tributi o imposte impagati. L'Ufficio competente riceveva la comunicazione e ne riscontrava la lettura in pari data (**cf. All.16**). In data 24/06/2024 il servizio finanziario comunale comunicava che per gli immobili posti in Gianico (BS) via Tezze: CF sez. foglio 3 mapp. 1962 sub.10 cat. A/3 mq. 65,00 piano 2 e mapp. 1962 sub.2 cat. C/6 mq. 14,00 piano T, risultano impagati € 971,73 per tassa rifiuti (TARI) (**cf. All.17**).

Ciò verificato, effettuati gli opportuni accertamenti, non sono emersi a carico dei beni 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;

STUDIO FERITI

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

- 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.

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 fanno parte le unità pignorate non è tenuto a costituirsi e non è costituito in condominio.





Il fabbricato è complessivamente organizzato su tre livelli, compreso un piano terra che ospita locali accessori (ripostigli, cantine, autorimesse), mentre ai piani superiori sono censite in totale n. 2 unità immobiliari destinate a residenza di cui una, al piano secondo, oggetto della presente. Per quanto si è potuto apprendere dal soggetto esecutato, la gestione delle spese/oneri comuni viene effettuata dai proprietari delle unità imm.ri in relazione alla proporzione delle proprietà ma senza formalizzazione di metodo o merito e ciò anche per quanto riguarda la produzione centralizzata e consumo di acqua calda sanitaria. Non sono riscontrabili limitazioni di alcun genere all'utilizzo delle unità imm.ri oggetto della presente. 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.

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.:

Per le ragioni meglio rappresentate nel capitolo precedente non è possibile dare risposta certa al quesito posto che non esiste amministrazione condominiale e non si conosce l'entità della spesa correttamente attribuibile alle unità trattate che comunque riguarderà la quota parte di costo per energia elettrica per le parti comuni, quota parte di costo per servizi idrico e rifiuti e spese ordinarie per pulizia scale e manutenzioni ordinarie. Molto approssimativamente può essere stimato un onere totale di circa € 500,00/annui. Assicura infine, il proprietario, non essere state deliberate ad oggi spese straordinarie e l'inesistenza di cause in corso attive o passive di cui il condominio o le unità trattate siano 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 12/06/2024 al comune di Gianico, tramite comunicazione PEC (**cfr All.18**), richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato e in data 23/07/2024, ha ricevuto dall'U.T. di Gianico, stesso mezzo, comunicazione con la quale si dava atto del reperimento della documentazione relativa all'immobile. Il sottoscritto veniva poi invitato dal tecnico comunale, previo pagamento dei diritti di ricerca, a concordare con l'Ufficio data e ora per la visione dei documenti al fine di indicare al funzionario quale fosse il materiale da estrarre in copia. Esaurita la ricognizione degli atti disponibili relativi ai beni trattati nella presente si sono estratti in copia informatizzata ricevuta in data 30/07/2024, le pratiche edilizie che hanno una qualche attinenza con le unità imm.ri staggite e che sono le seguenti:

- Anno 1972 – P.E. n. 57; Licenza edilizia n. 17 del 24/06/1972, autorizzazione per la costruzione del fabbricato originario completo di certificazione di abitabilità (**cfr All.19**).
- Anno 1982 – P.E. n. 387; C.E. n. 23/82 del per realizzazione terrazzo (**cfr All.20**).
- Anno 1986 – P.E. n. 793/86; C.E. n. 43/86 Condono edilizio per sanatoria autorimessa completo di certificazione di agibilità (**cfr All.21**).

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

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



- Anno 2015 – P.E. n. 20/2015; D.I.A. per modifiche interne al P. I (**cf. All.22**).
- Anno 2015 – P.E. n. 39/2015; PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 05/15 del 11/12/2015 per opere interne e recupero sottotetto ai fini abitativi (**cf. All.23**); relativamente a questa posizione non è stato possibile reperire la certificazione di abitabilità che tuttavia potrà essere comunicata dal professionista che sarà incaricato dall'assegnatario di regolarizzare l'unità residenziale come meglio argomentato nella risposta alla presedente domanda **B3**) a pag. 13 della presente.

In proposito l'analisi dei provvedimenti ricevuti consente di concludere che, al netto della pratica edilizia relativa all'unità residenziale del piano primo (20/2015), non coinvolta nella presente procedura, i provvedimenti amm.vi reperiti sono variamente relativi alle vicende edilizie che hanno riguardato le due unità imm.ri oggetto della presente e cioè : Autorimessa mapp. n. 1962/2 e abitazione al piano sottotetto mapp. 1962/10. Per maggior facilità di comprensione della storia amministrativa delle unità si allegano alla presente i provvedimenti amm.vi completi degli allegati.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è compatibile con la classificazione urbanistica della zona. La situazione di fatto riscontrata è, quanto alle sue consistenze dimensionali complessive, sostanzialmente coerente con gli allegati grafici reperiti, salvo alcune modeste differenze tra le opere assentite e quelle realizzate che si tratteranno nel prossimo capitolo. Parimenti la situazione catastale non rappresenta esattamente lo stato di fatto in quanto per l'autorimessa la planimetria in atti (**cf. All.07**) indica un'altezza di mt. 2,10 in luogo dei mt. 2,20; mentre per l'unità residenziale (**cf. All.08**) si riscontrano alcune modeste differenze sia nella indicazione delle altezze utili che nella distribuzione delle superfici concorrenti alla definizione dell'unità imm.re, in proposito vedasi i grafici di raffronto (**cf. All.24 e All.25**).

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. Quanto all'autorimessa (mapp. 1962/2) si è accertata una maggiore altezza media utile di circa 10 cm che esprime una differenza contenuta nelle tolleranze definite dalla recente L. 105/2024 pertanto si può considerare conforme sotto il profilo amministrativo fatta salva la necessità di adeguare la planimetria catastale con indicazione della corretta altezza media riscontrata. Quanto invece all'unità imm.re residenziale (mapp. 1962/10) le differenze riscontrate e meglio illustrati negli elaborati grafici di confronto prodotti dal sottoscritto ed allegati (**cf. All.24 e All.25**) sono relative alle altezze, che sono state accertate maggiori di quelle assentite per circa 20 cm in colmo e per circa 10 cm in gronda lato est; e per la distribuzione delle superfici che sono parzialmente diverse rispetto a quelle indicate nei grafici allegati al permesso di costruire in sanatoria n. 05/15 del 11/12/2015 per opere interne e recupero sottotetto ai fini abitativi (**cf. All.23**). Va tuttavia soggiunto che la diversa altezza è contenuta nella tolleranza prevista dal c. 1 bis dell'art. 34 bis d.P.R. 380/2001; così come la distribuzione diversa delle superfici è coerente con il dispositivo del successivo comma 2 dello stesso d.P.R. e quindi assentibile salvo per quanto attiene la mancata realizzazione della divisoria tra bagno e disimpegno che, per ragioni di ordine igienico sanitario dovrà essere realizzata con semplice comunicazione al comune di esecuzione dell'intervento in regime di edilizia libera.

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 la dichiarazione di fine lavori per l'immobile trattato in quanto non materialmente esistente oppure non rinvenuta dall'Ufficio.

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 alla quale si aggiunge la disponibilità di un utile accessorio quale l'autorimessa che ne migliora l'appetibilità commerciale a vantaggio della procedura; sarà pertanto possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto completo di autorimessa pertinenziale.

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 autorimessa identificati come unica unità commerciale.

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 le unità di cui alla presente, consistono in unico alloggio situato al piano secondo di un più ampio edificio ed un'autorimessa distintamente identificata e realizzata in epoca anteriore all'unità imm.re di cui trattasi con la quale non ha alcuna relazione di pertinenzialità. Non sono stati pignorati altri immobili e segnatamente autorimesse o posti auto. In proposito si rileva comunque che la tav. 03, allegata al permesso di costruire in sanatoria n. 05/15 del 11/12/2015 per opere interne e recupero sottotetto ai fini abitativi (**cf. All.23**), reca una planimetria dove viene indicata come superficie a parcheggio **"pertinenziale all'unità abitativa del sottotetto"** una superficie di 16,00 mq. . Tuttavia si ritiene che tale definizione sia impropria poiché più verosimilmente sembrerebbe che si sia adempiuto alla prescrizione che vuole sia indicata la dotazione delle superfici a parcheggio in relazione al volume residenziale di progetto ma a tale indicazione non è seguita la formale costituzione del vincolo pertinenziale e la planimetria catastale non identifica tale superficie come pertinenza dell'unità n. 1962/10. Pertanto, allo stato, resta invariato l'utilizzo comune dell'area cortilizia.

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*

STUDIO FERITI

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



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 ignorati.

- **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

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

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



provveduto svolgere l'analisi peritale.

- **Limitazioni:**

L'unità oggetto di valutazione è un immobile che in relazione alle sua dimensione e dotazioni non appare frequentemente presente nel tessuto urbano del paese. Inoltre come già accennato, la congiuntura economica e la scarsa dinamicità 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.re 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 **25/07/2024**.

- **La data del rapporto:**

Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del **05/08/2024**.

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 10/06/2024 e sono invariate. Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 18/06/2024 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 situata al secondo piano o sottotetto, in un più ampio edificio che ospita al piano primo altra unità residenziale, con relative parti comuni, destinata ad abitazione organizzata su unico livello ed un locale destinato ad autorimessa al piano terra. L'abitazione esprime le seguenti consistenze : al piano terra Autorimessa di mq. 17,00 con antistante corte comune condominiale; locali di abitazione al piano secondo o sottotetto di mq. 60,00 e terrazzo di mq. 15,00.

Si annota anche la presenza di un sottotetto o solaio non abitabile ma utilizzabile

come accessorio/deposito almeno per la porzione la cui superficie supera l'altezza minima di mt. 1,50; tale superficie lorda è rilevata in mq. 17,00. L'unità gode inoltre, in proporzione alle sue dimensioni, delle parti comuni quali vano scala d'accesso all'alloggio e corte comune che sono considerate nella valutazione e comprese nella stessa.

- **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 discreto stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in laminato di parquet nel monolocale e piastrelle in bagno e sul terrazzo. I due ripostigli sono finiti al rustico, mancano intonaci, pavimenti e l'orditura in legno dell'intradosso del tetto è a vista. L'intradosso della copertura inclinata nella zona abitata lascia in vista la struttura primaria in legno mentre il soffitto appare finito con materiale coibente di buona qualità. Intonaci al civile, serramenti in legno di qualità media.

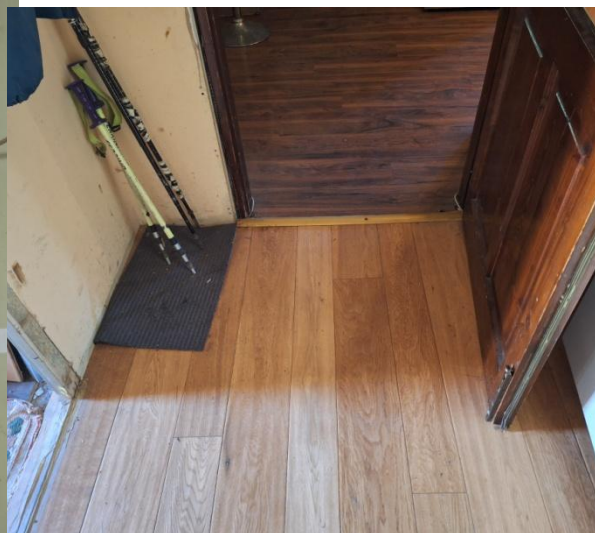


COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
PWA: 04527310981 - albo geometri brescia n. 3088

arch. mario bonafini
via andrea, 1 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: mario.bonafini@gmail.com
geom. alessio bonafini
via cassia, 1 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: alessio.bonafini@gmail.com



Il riscaldamento è ottenuto con stufa a pellets, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato con caldaia alimentata a gas metano di rete collocata al piano inferiore.

STUDIO FERITI

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

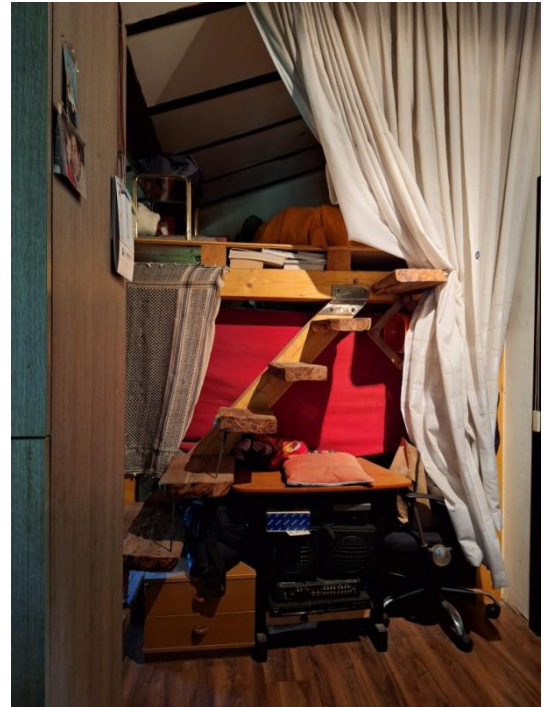
COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030.787943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
RIVA, 04577310981 - albo geometri brescia n. 3088

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

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



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.



STUDIO FERITI

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



- **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).

3. La valutazione

- **Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per l’immobile considerato che di fatto, costituisce unità residenziale con utili accessori quali terrazzo, ripostigli e l’autorimessa, 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		€ 55.000,00	€ 42.376,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	5%	5%	
PREZZO CORRETTO		€ 52.250,00	€ 40.257,20	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	60,00	74,00	60,00
SUP.VERANDA	mq.	0,00	0,00	0,00
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	15,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.	0,00	0,00	17,00
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP.ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	mq.			17,00
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	3	2	2
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	3	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.	60,00	60,00	74,00	74,00
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	0,25	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.		60,00		74,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	870,83	€	544,02

divergenza % assoluta prezzi medi marginali			60,07
---	--	--	-------

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 45,83	€ 35,31
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 544,02	€ 544,02
SUP. VERANDA		€/mq.	€ 163,20	€ 163,20
SUP. GIARD = SUP. PRINC.		€/mq.	€ 54,40	€ 54,40
SUP. GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 27,20	€ 27,20
SUP. GIARD >2 v.S.P.		€/mq.	€ 5,44	€ 5,44
SUP. BALCONE		€/mq.	€ 163,20	€ 163,20
SUP. SOTTOTETTO		€/mq.	€ 136,00	€ 136,00
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 108,80	€ 108,80
SUP. ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 108,80	€ 108,80
SUP. CANTINE		€/mq.	€ 163,20	€ 163,20
SUP. GARAGE		€/mq.	€ 326,41	€ 326,41
		€/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		€.	€ 13.200,00	€ 16.280,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.800,00	€ 2.220,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 550,00	€ 423,76

*** 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-

COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030. 807943 - email: lorenzoferiti@studioferiti.com
P.IVA: 04537310981 - albo geometri brescia n. 3080

arch. mario bonafini
via alghero, 4 - 25010 GALLARATE (VA)
tel. 0332. 800001 - email: mario.bonafini@studioferiti.com

geom. alessio bonafini
via cavallotti, 2 - 25010 GALLARATE (VA)
tel. 0332. 800001 - email: alessio.bonafini@studioferiti.com

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		52.250,00	€		40.257,20
DATA	€ 45,83	+	€ -	€ 35,31	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 544,02	+	€ -	€ 544,02	-	-€ 7.616,23
SUP. VERANDA	€ 163,20	+	€ -	€ 163,20	+	€ -
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	€ 54,40	+	€ -	€ 54,40	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 27,20	+	€ -	€ 27,20	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 5,44	+	€ -	€ 5,44	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 163,20	+	€ 2.448,07	€ 163,20	+	€ 2.448,07
SUP. SOTTOTETTO	€ 136,00	+	€ 2.312,07	€ 136,00	+	€ 2.312,07
SUP. PORTICATO	€ 108,80	+	€ -	€ 108,80	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 108,80	+	€ -	€ 108,80	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 163,20	+	€ -	€ 163,20	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 326,41	+	€ 5.548,97	€ 326,41	+	€ 5.548,97
		+			+	
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	€ 13.200,00	-	-€ 13.200,00	€ 16.280,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 1.800,00	+	€ -	€ 2.220,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 550,00	+	€ 550,00	€ 423,76	-	-€ 423,76
PREZZO CORRETTO	€		46.909,11	€		39.526,32
Verifica dell'attendibilità della stima Test superato d <15/20%						
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B						18,68

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			€	43.217,71
ed in cifra tonda			€	43.200,00
Valore locativo di mercato:	5,00%		€	2.160,00
Arrotondato			€	2.100,00

STUDIO FERITI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

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

COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030. 887943 - email: lorenzoferiti@gmail.com
P.IVA. 04537310981 - albo geometri brescia n. 3080

arch. mario bonafini
via andrea, 4 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030. 887943 - email: mario.bonafini@gmail.com

geom. alessio bonafini
via carola, 2 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030. 887943 - email: alessio.bonafini@gmail.com

SCHEDA COMPARABILI REPERITI:

GIANICO:

A: 60 mq € 55.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/112906093/>

B: 74 MQ € 42.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/108842209/#foto11>

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. 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 **€. 2.000,00** che si sommano agli **€ 800,00** stimati per aggiornamento planimetrie catastali.

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

VALORE LORDO STIMATO:	€ 43.200,00
DETRAZIONI:	
-Per tributi e imposte comunali non versati:	€ 971,73
-Per corrispettivi professionali:	€ 2.800,00
-Per realizzazione divisoria disimpegno bagno:	€ 1.000,00
RESTANO:	€ 38.428,27

VALORE NETTO ARROTONDATO CESPITE IN COMUNE DI GIANICO FG.3 MAPP. 1962 SUB.2 E MAPP. 1962 SUB.10 :

€ 38.400,00

(Diconsi euro TRENTOTTOMILAQUATTROCENTO/00)

STUDIO FERITI

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

COPIA OMISSIS



geom. lorenzo feriti
VIA GERONI, 27 - 25040 GIANICO (BS)
tel. 030 367943 - email: lorenzoferiti@studioferiti.com
P.IVA: 04537310981 - albo geometri brescia n. 3089

arch. mario bonafini
via andrea, 1 - 25010 GALLARATE (BS)
tel. 030 367943 - email: mario.bonafini@studioferiti.com

geom. alessio bonafini
via carola, 1 - 25010 GALLARATE (BS)
tel. 030 367943 - email: alessio.bonafini@studioferiti.com

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.

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 05/08/2024

II C.T.U.

STUDIO FERITI

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



4 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

ALL.01 ATTO DI PROVENIENZA - NOT. CHIARA FORINO.PDF
ALL.02 ESTRATTO DI MATRIMONIO.pdf
ALL.03 COMUNICAZIONE PRIMO ACCESSO ALL'ESECUTATO.pdf
ALL.04 relazione iniziale del custode.pdf
ALL.05 ESTRATTO MAPPA 1962.pdf
ALL.06 ELABORATO PLANIMETRICO.pdf
ALL.07 PLN_Fg-3_PIIA-1962_Sub-02.pdf
ALL.08 PLN_Fg-3_PIIA-1962_Sub-10.pdf
ALL.09 Visura storica mapp 1962 sub 2.pdf
ALL.10 Visura storica mapp 1962 sub 10.pdf
ALL.11 RICHIESTA A.E. STATO LOCATIVO CON ALLEGATI.pdf
ALL.12 Agenzia Entrate STATO LOCATIVO.pdf
ALL.13 ELENCO FORMALITA' _1744916063.pdf
ALL.14 NOTA MUTUO -DOC_1744913485.pdf
ALL.15 PIGNORAMENTO_1744912952.pdf
ALL.16 ACCETTAZIONE_ P. E. N. 114_2024 - posizione debitoria .pdf
ALL.17 POSIZIONE DEBITORIA VERSO COMUNE.pdf
ALL.18 485967 cmvalle62_accesso_documentale_domanda.pdf
ALL.19 PE 57_1972_.pdf
ALL.20 PE 387_1982.pdf
ALL.21 Cond_Ed 43_1986.pdf
ALL.22 PE 20_2015.pdf
ALL.23 PE 39_2015.pdf
ALL.24 ELABORATO GRAFICO DI RAFFRONTI.pdf
ALL.25 VERIFICA TOLLERANZE.pdf