TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 469/2024 R.G. per Es. Imm. 202/2025

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)…, con sede legale in ...(OMISSIS)…, Via ...(OMISSIS)…, P.IVA: ...(OMISSIS)…, C.F.: ...(OMISSIS)…, rappresentata e difesa dagli avvocati M. P. ...(OMISSIS)…, C.F.: ...(OMISSIS)… e L. C. ...(OMISSIS)…, C.F.: ...(OMISSIS)….
Pec: ...(OMISSIS)…

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

A. G. M. ...(OMISSIS)…, C.F.: ...(OMISSIS)…, nato a ...(OMISSIS)…, residente a ...(OMISSIS)…, rappresentato e difeso dall'avvocato T. P. C.F.: ...(OMISSIS)…, Pec: ...(OMISSIS)…

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simonetta Bruno

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Angelo Cretti, con studio tecnico in Cividate Camuno (Bs), in Via Cuche n. 1, cell: 3462734145, e-mail: angelo.cretti@gmail.com, PEC angelo.cretti@geopec.it, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 6291 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 1822.

DATE

Data di nomina dell'esperto: 11/12/2024 - 09/07/2025
Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 18/12/2024 - 17/07/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione: 24/12/2025
Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 28/01/2026

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

LOTTO 1

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune ...(OMISSIS)…, in Località ...(OMISSIS)…, catastalmente ...(OMISSIS)…, piano terra.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	-	-	7	A/2	3	2 vani	47 m2 40 m2	170,43 €
Ditta: A. G. M. ...(OMISSIS)…, C.F. ...(OMISSIS)… (1/1)								

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 83.000,00** (ottantatremila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 75.000,00** (settantacinquemila/00)

(valore base d'asta)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare, viste le dimensioni ridotte dell'immobile, tenuto conto che lo stesso presenta delle difformità edilizie minori, il grado di commerciabilità è da definirsi "discreto".

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	vedi pag. 23
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 12
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO	vedi pag. 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 26

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ SI	☒ NO
Condizioni limitative	☐ SI	☒ NO

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

LOTTO 2

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune ...(OMISSIS)…, in Località ...(OMISSIS)…, catastalmente ...(OMISSIS)…, piano terra e primo.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	-	-	8	A/2	3	4,5 vani	99 m2 89 m2	383,47 €
Ditta: A. G. M. ...(OMISSIS)…, C.F. ...(OMISSIS)… (1/1)								

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 190.000,00** (centonovantamila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 170.000,00** (centosettantamila/00)

(valore base d'asta)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare, tenuto conto che l'immobile presenta delle difformità edilizie sanabili, il grado di commerciabilità è da definirsi "sufficiente".

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☐ SI	☒ NO	vedi pagg. 23-24
Conformità catastale	☐ SI	☒ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 12
Spese condominiali arretrate	☐ SI	☒ NO	vedi pag. 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 26

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ SI	☒ NO
Condizioni limitative	☐ SI	☒ NO

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

LOTTO 3

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO: lotto composto da un'unica unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune ...(OMISSIS)…, in Via ...(OMISSIS)…, piano S1.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
NCT	-	-	21	C/6	2	39 m2	41 m2	136,96 €
Ditta: A. G. M. ...(OMISSIS)…, C.F. ...(OMISSIS)… (1/1)								

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità compendio: NO

Valore stimato in situazione di libero mercato: **€ 39.000,00** (trentanovemila/00)

Valore stimato in condizioni di vendita forzata: **€ 35.000,00** (trentacinquemila/00)

(valore base d'asta)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile.

Alla luce dell'attuale andamento del mercato immobiliare, vista la destinazione d'uso dell'immobile, tenuto conto che lo stesso non presenta difformità edilizie, il grado di commerciabilità è da definirsi "buono".

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	☒ SI	☐ NO	
Conformità catastale	☒ SI	☐ NO	
Conformità titolarità	☒ SI	☐ NO	

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 12
Spese condominiali arretrate	☒ SI	☐ NO	vedi pag. 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ SI	☒ NO	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☒ SI	☐ NO	

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative	☐ SI	☒ NO
Condizioni limitative	☐ SI	☒ NO

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

LOTTI 1 e 2

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Atto tra vivi derivante da compravendita del 23/12/2003 n. di rep. ...(OMISSIS)… trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen, n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di A. G. M. ...(OMISSIS)… contro I. L. Q. ...(OMISSIS)…. e I. D. ...(OMISSIS)…;
2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/12/2003 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. S. S. G. S. C. A ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2019 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/05/2023 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)…contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
5) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 06/11/2024 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
6) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2025 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. . ...(OMISSIS)…

LOTTO 3

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1) Atto tra vivi derivante da compravendita del 21/12/2007 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen, n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di A. G. M. ...(OMISSIS)… contro S. S.. DI S. G.. S. E C. ...(OMISSIS)…;
2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/05/2023 n. di rep. ...(OMISSIS)… iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;

3) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2025 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)….

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini ……..…… 6
2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito ……...7

FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

11/12/2024	Nomina dell'esperto
18/12/2024	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
18/12/2024	Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c)
19/12//2024	Convocazione da parte del Custode per accesso
19/12/2024	Richiesta di accesso agli atti Comune ...(OMISSIS)… - uff. tecnico
19/12/2024	Ricerca del titolo di provenienza
06/01/2025	Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia
08/01/2025	Sopralluogo in Località ...(OMISSIS)…
15/01/2025	Richiesta tasse/imposte pregresse e correnti Comune di ...(OMISSIS)… - uff. tributi
15/01/2025	Richiesta Estratto riassunto atto di matrimonio - uff. anagrafe-stato civile
04/02/2025	Verifica c/o Agenzia Entrate di eventuali contratti di affitto
14/03/2025	Richiesta di proroga dei termini per deposito relazione di stima
22/05/2025	Indagini ipocatastali presso Conservatoria di Brescia
09/07/2025	Nomina esperto
17/07/2025	Conferimento d'incarico di stima e giuramento
06/08/2025	Richiesta di proroga dei termini per deposito relazione di stima
06/08/2025	Ricerca del titolo di provenienza
06/08/2025	Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia
07/08/2025	Verifica c/o Agenzia Entrate di eventuali contratti di affitto
19/08/2025	Richiesta di accesso agli atti Comune...(OMISSIS)… - uff. tecnico
12/09/2025	Sopralluogo in Via ...(OMISSIS)…
23/10/2025	Colloquio con responsabile ufficio tecnico Comune ...(OMISSIS)…
21/11/2025	Richiesta tasse/imposte pregresse e correnti Comune ...(OMISSIS)… - uff. tributi
24/12/2025	Consegna della perizia tecnica di stima

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti, comprese quelle ritenute necessarie dall'esperto, eseguito il sopralluogo a seguito di comunicazione del Custode Giudiziario nominato dal G.O.T. presso l'immobile oggetto del pignoramento, ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari, è stato possibile redigere il rapporto di valutazione.
Riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, il CTU espone le seguenti conclusioni.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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

LOTTI 1 - 2 - 3

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, 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).

LOTTI 1 e 2

Dai documenti agli atti e da quanto acquisito, si è potuto verificare che l'esecutato è divenuto proprietario degli immobili identificati con i LOTTI 1 e 2 a seguito di atto di compravendita, stipulato in data 23/12/2003, rogante Notaio A. A. ...(OMISSIS)…, rep. n. ...(OMISSIS)…, racc. n. ...(OMISSIS)…, registrato a ...(OMISSIS)… il ...(OMISSIS)… al n. ...(OMISSIS)…, serie 1T, la cui copia è allegata alla presente relazione.

LOTTO 3

Dai documenti agli atti e da quanto acquisito, si è potuto verificare che l'esecutato è divenuto proprietario dell'immobile identificato con il LOTTO 3 a seguito di atto di compravendita, stipulato in data 21/12/2007, rogante Notaio E. C., rep. n. ...(OMISSIS)…, registrato a ...(OMISSIS)… il ...(OMISSIS)… ai nn. ...(OMISSIS)…, la cui copia è allegata alla presente relazione.

3) Acquisisca, sempre se non giù 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.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

A seguito della domanda presentata si allega “Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio” rilasciato dal Comune ...(OMISSIS)….

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

LOTTI 1 e 2

Ubicazione

L’edificio in cui è ubicata la proprietà dell’esecutato è posto in zona periferica del Comune ...(OMISSIS)… , meta sciistica in inverno e escursionistica in estate situata a un’altitudine di metri 1.144, poco distante dal Comune ...(OMISSIS)….

Le unità immobiliare oggetto di pignoramento sono poste ai piani terra e primo di un complesso immobiliare residenziale formato da tre corpi di fabbrica denominati “A”, “B” e “C”.

L’accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada comunale tramite una scala esterna.

Localizzazione

■	Provincia	Brescia
■	Comune	...(OMISSIS)…
□	Frazione	
□	Località	
□	Quartiere	
■	Via/Piazza	...(OMISSIS)…
■	Civico	n. 9

Zona

■ Urbana

□ Centrale □ Semicentrale ■ Periferica

□ Extra urbana

□ Agricola □ Industriale □ Artigianale □ Residenziale

Destinazione urbanistica dell’immobile

■ residenziale □ direzionale □ commerciale

□ turistico-ricettivo □ industriale □ artigianale

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

☐ terziario ☐ sportiva ☐ agricolo

Tipologia immobiliare

☐ terreno

☐ fabbricato: ☐ indipendente ■ in condominio

Stato di conservazione

☐ nuovo ☐ ristrutturato ☐ seminuovo ■ usato

☐ abbandonato ☐ rudere ☐ altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐ fabbricato in linea ☐ fabbricato rurale

☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamiliare ■ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare

■ 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 ☐ atro: ufficio

Caratteristiche generali dell'immobile

■ struttura in elevazione	struttura portante in cemento armato
■ solai	solette in lastre e in latero-cemento
■ copertura	struttura in legno e copertura con tegole
■ murature perimetrali	murature piano terra in cemento armato e piani superiori in laterizio. Rivestimento esterno con perline
☐ isolamenti/coibentazioni	
■ divisori tra unità	tavolati in laterizio intonacato
■ infissi esterni	serramenti in legno con scuri
■ pavimenti e rivestimenti	piastrelle di ceramica
■ impianto di riscaldamento	stufa a pellet
■ impianto sanitario	approvvigionamento acquedotto comunale
■ impianto a gas	gpl
■ impianto elettrico	illuminazione sotto traccia
☐ impianto climatizzazione	
■ altri impianti	impianto citofonico
■ allaccio fognatura	fognatura comunale
☐ fonti rinnovabili	
■ finiture esterne	rivestimento in perline di legno

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

■ n. totale dei piani 2 piani fuori terra

Dimensione

□ piccola

■ media

□ grande

Forma di mercato

■ concorrenza monopolistica

□ concorrenza monopolistica ristretta

□ oligopolio

□ monopolio

□ monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

■ lato acquirente

■ privato

■ società

□ cooperativa

□ ente

■ lato venditore

□ privato

□ società

□ cooperativa

■ ente (Es. Imm.)

Filtering

□ assente

□ up

■ down

Fase del mercato immobiliare

□ recupero

□ espansione

□ contrazione

■ recessione

<u>Mappe geografiche</u> – Inquadramento

...(OMISSIS)…

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In data 08/01/2025 alle ore 10.30, a seguito della convocazione del Custode Giudiziario avv. M. Z. ...(OMISSIS)… , in presenza dello stesso e dell'esecutato, si è proceduto a rilevare graficamente e fotografare lo stato attuale dei beni.

Le unità immobiliari consistono in un appartamento sito al piano terra e un appartamento posto al piano primo di un complesso condominiale costituito da tre corpi costruiti alla fine degli anni 90.

L'accesso alle unità oggetto di esecuzione avviene tramite una scala esterna comune a più rampe.

L'unità immobiliare identificata al LOTTO 1, posta al piano terra, è composta da:

- un soggiorno, un angolo cottura, un bagno, un anti bagno, un balcone, un ingresso (portico) e un giardino pavimentato. I locali hanno un'altezza utile di m. 2,40.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

L'accesso pedonale all'immobile avviene dalla strada comunale tramite un cancelletto e una scala esterna comune (subb. 2 e 3).

L'unità immobiliare identificata al LOTTO 2, posta al piano primo (sottotetto), è composta da:

- un soggiorno, un angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere, un balcone e una scala di accesso dal piano terra. I locali hanno un'altezza utile di m. 1,62 in gronda e 3,60 in colmo;
- al piano terra: un giardino e un ingresso (portico).

L'accesso pedonale all'immobile avviene dalla strada comunale tramite un cancelletto e una scala esterna comune (subb. 2 e 3).

LOTTO 1

Confini (catastali)

■ Nord particella ...(OMISSIS)… subb. 5 e 8 (portico)

■ Est particella ...(OMISSIS)… sub. 8 (giardino)

■ Sud particella ...(OMISSIS)… sub. 3 (bene comune)

■ Ovest particelle ...(OMISSIS)… sub. 25

Consistenza

■ rilievo: ■ interno □ solo esterno

■ diretto il loco

□ desunto graficamente da: □ planimetria catastale □ elaborato grafico depositato

■ data del sopralluogo 08/01/2025

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: primo terra

■ ascensore □ presente ■ assente

■ n. 1 servizio 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 ■ gas propano liquido □ olio combustibile □ elettrico

□ pompa di calore □ biocombustibili □ teleriscaldamento

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

elementi radianti:

■ radiatori □ pavimento/soffitto □ aria ■ altro: termoconvettori

■ impianto di condizionamento

□ presente ■ assente

■ impianto solare termico

□ presente ■ assente

■ impianto elettrico

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

■ impianto idraulico

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

■ impianto antintrusione

□ presente ■ assente

■ impianto geotermico

□ presente ■ assente

■ impianto domotica

□ presente ■ assente

Manutenzione fabbricato □ minimo ■ media □ massimo

Manutenzione unità immobiliare □ minimo ■ media □ massimo

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda le murature esterne che gli infissi interni ed esterni, le pavimentazioni interne e gli apparecchi sanitari.

La pavimentazione del giardino/balcone esterno, a seguito di lamentele pervenutegli dal proprietario dell'immobile sottostante per infiltrazioni di acqua, è stata ricoperta provvisoriamente con telo impermeabile dall'esecutato.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Classe energetica

☐ classe desunta dall'APE: ☐ A+ ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F ☐ G

■ non desumibile o APE mancante

Inquinamento

■ atmosferico	☐ presente	■ assente
■ acustico	☐ presente	■ assente
■ elettromagnetico	☐ presente	■ assente
■ ambientale	☐ presente	■ assente

Esposizione prevalente dell'immobile	☐ minimo	■ medio	☐ massimo
Luminosità dell'immobile	☐ minimo	■ medio	☐ massimo
Panoramicità dell'immobile	☐ minimo	■ medio	☐ massimo
Funzionalità dell'immobile	☐ minimo	■ medio	☐ massimo
Finiture dell'immobile	☐ minimo	■ medio	☐ massimo

LOTTO 2

Confini (catastali)

■ Nord	spazio sovrastante il giardino del sub. 5
■ Est	spazio sovrastante il giardino del sub. 7
■ Sud	spazio sovrastante il giardino del sub. 7
■ Ovest	spazio sovrastante sub. 25 (a.u.i.)

Consistenza

■ rilievo: ■ interno ☐ solo esterno

■ diretto il loco

☐ desunto graficamente da: ☐ planimetria catastale ☐ elaborato grafico depositato

■ data del sopralluogo 08/01/2025

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: primo

■ ascensore ☐ presente ■ assente

■ n. 1 servizio igienici

■ wc ■ lavabo ■ bidet ☐ doccia

☐ doccia idrom. ☐ vasca ■ vasca con doccia ☐ vasca idrom.

☐ scaldabagno elettrico

■ impianto di riscaldamento

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

alimentazione:

□ metano ■ gas propano liquido □ olio combustibile □ elettrico

□ pompa di calore □ biocombustibili □ teleriscaldamento

elementi radianti:

■ radiatori □ pavimento/soffitto □ aria ■ altro: termoconvettore

■ impianto di condizionamento

□ presente ■ assente

■ impianto solare termico

□ presente ■ assente

■ impianto elettrico

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

■ impianto idraulico

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

■ impianto antintrusione

□ presente ■ assente

■ impianto geotermico

□ presente ■ assente

■ impianto domotica

□ presente ■ assente

Manutenzione fabbricato □ minimo ■ media □ massimo

Manutenzione unità immobiliare □ minimo ■ media □ massimo

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda: le murature esterne, gli infissi interni ed esterni, le pavimentazioni interne e gli apparecchi sanitari.

Classe energetica

□ classe desunta dall'APE: □ A+ □ A □ B □ C □ D □ E □ F □ G

■ non desumibile o APE mancante

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Inquinamento

■ atmosferico	□ presente	■ assente
■ acustico	□ presente	■ assente
■ elettromagnetico	□ presente	■ assente
■ ambientale	□ presente	■ assente

Esposizione prevalente dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo
Luminosità dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo
Panoramicità dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo
Funzionalità dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo
Finiture dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo

LOTTO 3

Ubicazione

L'edificio in cui è ubicata la proprietà oggetto di pignoramento è posto in zona periferica del Comune ...(OMISSIS)…, in Via ...(OMISSIS)….

L'unità immobiliare è posta al piano interrato di un complesso immobiliare residenziale denominato ...(OMISSIS)… composto da due fabbricati indicati come "Palazzina A" e "Palazzina B" con annessa area circostante pertinenziale.

L'accesso alle unità immobiliari avviene dalla strada comunale tramite un corsello.

Localizzazione

■	Provincia	Brescia
■	Comune	...(OMISSIS)…
□	Frazione	
□	Località	
□	Quartiere	
■	Via/Piazza	Via ...(OMISSIS)…
■	Civico	n. 24

Zona

■ Urbana

□ Centrale □ Semicentrale ■ Periferica

□ Extra urbana

□ Agricola □ Industriale □ Artigianale □ Residenziale

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Destinazione urbanistica dell'immobile

■ residenziale ☐ direzionale ☐ commerciale
☐ turistico-ricettivo ☐ industriale ☐ artigianale
☐ terziario ☐ sportiva ☐ agricolo

Tipologia immobiliare

☐ terreno
☐ fabbricato: ☐ indipendente ■ in condominio

Stato di conservazione

☐ nuovo ☐ ristrutturato ☐ seminuovo ■ usato
☐ abbandonato ☐ rudere ☐ altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐ fabbricato in linea ☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamiliare ■ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte

Tipologia edilizia dell'unità immobiliare

☐ 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 ☐ atro: ufficio

Caratteristiche generali dell'immobile

■ struttura in elevazione	struttura portante in cemento armato
■ solai	solai prefabbricati
☐ copertura	
■ murature perimetrali	murature in c.a.
☐ isolamenti/coibentazioni	
■ divisori tra unità	blocchi in conglomerati cementizi (prismi)
■ infissi esterni	porta sezionale in alluminio
■ pavimenti e rivestimenti	pavimento in cemento al quarzo
☐ impianto di riscaldamento	
☐ impianto sanitario	
☐ impianto a gas	
■ impianto elettrico	illuminazione sotto traccia
☐ impianto climatizzazione	
☐ altri impianti	

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

■ allaccio fognatura fognatura comunale

□ fonti rinnovabili

□ finiture esterne

□n. totale dei piani

Dimensione

□ piccola

■ media

□ grande

Forma di mercato

■ concorrenza monopolistica

□ concorrenza monopolistica ristretta

□ oligopolio

□ monopolio

□ monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

■ lato acquirente

■ privato

■ società

□ cooperativa

□ ente

■ lato venditore

□ privato

□ società

□ cooperativa

■ ente (Es. Imm.)

Filtering

□ assente

□ up

■ down

Fase del mercato immobiliare

□ recupero

□ espansione

□ contrazione

■ recessione

<u>Mappe geografiche</u> – Inquadramento

...(OMISSIS)…

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto la planimetria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

In data 12/09/2025 alle ore 10.00, a seguito della convocazione del Custode Giudiziario avv. M. Z. ...(OMISSIS)…, in presenza dello stesso e dell'esecutato, si è proceduto a rilevare graficamente e fotografare lo stato attuale del bene.

L'unità immobiliare consiste in un'autorimessa con altezza utile di m. 2,80 sita al piano seminterrato di un complesso condominiale oggetto di nuova costruzione nel 2006 a seguito della totale demolizione del fabbricato originario edificato ante 1 settembre 1967.

L'accesso alle unità oggetto di esecuzione avviene tramite un corsello esterno.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Confini (catastali)

■ Nord particella ...(OMISSIS)… sub. 20

■ Est particella ...(OMISSIS)… sub. 83 (passaggio comune)

■ Sud particella ...(OMISSIS)… sub. 22

■ Ovest controterra

Consistenza

■ rilievo: ■ interno □ solo esterno

■ diretto il loco

□ desunto graficamente da: □ planimetria catastale □ elaborato grafico depositato

■ data del sopralluogo 12/09/2025

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

■ livello di piano: piano interrato

■ ascensore □ presente ■ assente

□ servizio 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 □ 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

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

■ impianto elettrico

■ presente □ assente

se presente: ■ autonomo □ centralizzato

■ impianto idraulico

□ presente ■ assente

se presente: □ autonomo □ centralizzato

■ impianto antintrusione

□ presente ■ assente

■ impianto geotermico

□ presente ■ assente

■ impianto domotica

□ presente ■ assente

Manutenzione fabbricato □ minimo ■ media □ massimo

Manutenzione unità immobiliare □ minimo ■ media □ massimo

Classe energetica

□ classe desunta dall'APE: □ A+ □ A □ B □ C □ D □ E □ F □ G

■ non desumibile o APE mancante

Inquinamento

■ atmosferico	□ presente	■ assente
■ acustico	□ presente	■ assente
■ elettromagnetico	□ presente	■ assente
■ ambientale	□ presente	■ assente

Esposizione prevalente dell'immobile	■ minimo	□ medio	□ massimo
Luminosità dell'immobile	■ minimo	□ medio	□ massimo
Panoramicità dell'immobile	■ minimo	□ medio	□ massimo
Funzionalità dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo
Finiture dell'immobile	□ minimo	■ medio	□ massimo

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

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.

LOTTI 1 - 2 - 3

Per quanto riguarda il certificato di destinazione urbanistica, dato che gli immobili pignorati non riguardano terreni o aree libere, non è stato necessario acquisirlo.

Con lo scopo di meglio localizzare le unità immobiliari si è provveduto a richiedere l'estratto di mappa.

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.

LOTTO 1

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra, visti gli atti di provenienza per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

Confronto tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Dalla comparazione tra la planimetria catastale prot. 000306968 del 20/10/2003 e quanto rilevato in loco, non vi sono discrepanze rilevanti.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dalla comparazione tra l'elaborato tecnico (Tav. 6) prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)…e quanto rilevato in loco, si fa osservare che nell'elaborato di progetto è rappresentata una scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra. Trattandosi di due proprietà distinte, tale scala non è stata realizzata.

Comparazione tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dalla comparazione tra la planimetria catastale prot. ...(OMISSIS)… e l'elaborato tecnico (Tav. 6) prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… si evince che nella planimetria catastale non è raffigurata la scala interna di collegamento con il piano seminterrato rappresentata nella tavola di progetto e non realizzata.

LOTTO 2

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra, visti gli atti di provenienza per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

Confronto tra i dati catastali e lo stato di fatto:

Dalla comparazione tra la planimetria catastale prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e quanto rilevato in loco vi è una discrepanza per quanto riguarda l'accesso posto al piano terra in quanto la scheda catastale non è aggiornata con la posa del serramento esterno.

Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dalla comparazione tra l'elaborato tecnico (Tav. 6) prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e quanto rilevato in loco, si fa osservare che:

- nell'elaborato di progetto sono rappresentati un vano nell'angolo e un vano nella camera matrimoniale, entrambi non riscontrato in loco;
- nell'elaborato di progetto nel soggiorno e nella camera singola sono indicati con il tratteggio delle superfici non abitabili (arredo fisso) in quanto l'altezza è inferiore a m. 1,50. In loco tale zona non è occupata da arredo fisso ed ha un'altezza misurata sotto travetto, a ridosso delle pareti perimetrali, di m. 1,62 anziché 1,24.

Comparazione tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dalla comparazione tra la planimetria catastale prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e l'elaborato tecnico (Tav. 6) prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… si fa osservare che nell'elaborato di progetto:

- sono rappresentati un vano nell'angolo cottura e un vano nella camera matrimoniale, non rappresentati nella planimetria catastale;
- nel soggiorno e nella camera singola sono indicati con il tratteggio delle superfici non abitabili (arredo fisso) in quanto l'altezza è inferiore a m. 1,50, nella planimetria catastale è indicata un'altezza di m. 2,40 per tutto il piano. Si presume sia indicata come altezza media abitabile;

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

- nella planimetria catastale l'accesso alle scale avviene tramite un portico aperto che in loco è stato chiuso con un serramento in legno composto da finestra e una porta.

LOTTO 3

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra, visti gli atti di provenienza per quanto attinente all'unità immobiliare, si evince quanto segue:

Confronto tra i dati catastali e stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e lo stato dei luoghi non risultano difformità grafiche rilevanti.

Comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

Dal raffronto effettuato tra l'elaborato tecnico (Tav. 03) allegato alla DIA prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e lo stato dei luoghi non risultano difformità grafiche rilevanti.

Comparazione tra i dati catastali e i titoli edilizi:

Dal raffronto effettuato tra la planimetria catastale prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… e l'elaborato tecnico (Tav. 03) allegato alla DIA prot. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… non risultano difformità grafiche rilevanti.

- 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.

LOTTI 1 e 2

Gli immobili sono occupati dall'esecutato.

In data 04/02/2025 lo scrivente CTU ha inviato domanda via e-mail all'Agenzia delle Entrate di Brescia. Quest'ultima ha risposto che non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato relativi agli immobili pignorati.

LOTTO 3

L'immobile è occupato dall'esecutato.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

In data 07/08/2025 lo scrivente CTU ha inviato domanda via e-mail all'Agenzia delle Entrate di Brescia. Quest'ultima ha risposto che non risultano registrati contratti di locazione, affitto e/o comodato relativi all'immobile pignorato.

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.

Tenendo conto:

- dalla destinazione d'uso dei beni pignorati;
- dello stato dei luoghi;
- dell'ubicazione del bene;
- e, in special modo, dell'andamento attuale del mercato immobiliare;

LOTTO 1

il canone d'affitto annuo è stimato in **€ 3.600,00**.

LOTTO 2

il canone d'affitto annuo è stimato in **€ 6.000,00**.

LOTTO 3

il canone d'affitto annuo è stimato in **€ 1.800,00**.

- 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 ipo-catastale 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;

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

- 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.

In data 15/01/2025 il C.T.U. ha depositato presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune ...(OMISSIS)… la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 21/02/2025 il responsabile ha risposto via Pec che l'esecutato risulta debitore nei confronti del Comune ...(OMISSIS)… dei seguenti debiti di natura tributaria:

- IMU anno 2019 AVVISO DI ACCERTAMENTO € 852,00;
- IMU anno 2020 € 615,00;
- IMU anno 2022 € 615,00;
- IMU anno 2023 € 615,00;
- TARI anno 2019 € 190,00;
- TARI anno 2020 € 190,00;
- SERVIZIO IDRICO anno 2019 € 254,65;
- SERVIZIO IDRICO anno 2020 € 254,65;
- SERVIZIO IDRICO anno 2024 € 304,70

Per un totale di **€ 3.891,00** (al netto delle sanzioni ed interessi)

LOTTI 1 e 2

Dalle verifiche effettuate non risultano diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune ...(OMISSIS)… e tutt'ora vigente, si è riscontrato che gli immobili oggetto di stima ricadono in zona "***Ambiti di ristrutturazione residenziale***" art. 113 delle NTA del Piano delle Regole".

Gli immobili ricadono in zona di vincolo idrogeologico.

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da:

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

1) Atto tra vivi derivante da compravendita del 23/12/2003 n. di rep. ...(OMISSIS)… trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen, n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di A. G. M. ...(OMISSIS)… contro I. L. Q. ...(OMISSIS)…. e I. D. ...(OMISSIS)…;
2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/12/2003 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. S. S. G. S. C. A ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
3) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/07/2019 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
4) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/05/2023 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)…contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
5) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 06/11/2024 n. di rep. ...(OMISSIS)…, iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
6) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2025 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. . ...(OMISSIS)…

LOTTO 3

Dalle verifiche effettuate non risultano diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico, canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Dall'analisi del Piano di Governo del Territorio adottato dal Comune ...(OMISSIS)…, tutt'ora vigente, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima ricade in zona "***Ambiti di ristrutturazione residenziale***" art. 113 delle NTA del Piano delle Regole".

L'immobile ricade in zona di vincolo "Aree rispetto fiumi – Fiume ...(OMISSIS)… – Torrente ...(OMISSIS)…".

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta colpita da:

1) Atto tra vivi derivante da compravendita del 21/12/2007 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen, n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di A. G. M. ...(OMISSIS)… contro S. S.. DI S. G.. S. E C. ...(OMISSIS)…;

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/05/2023 n. di rep. ...(OMISSIS)… iscritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)…;
3) Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2025 n. di rep. ...(OMISSIS)…, trascritta il ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)…, reg. gen. n. ...(OMISSIS)…, reg. part. n. ...(OMISSIS)…, a favore di B. D. C. C. D. M. – S. C. ...(OMISSIS)… contro A. G. M. ...(OMISSIS)….

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.

LOTTI 1 e 2

Da quanto è stato riferito dall'esecutato non risulta alcun regolamento di condominio e tanto meno un Amministratore.

LOTTO 3

Dalla "tabella millesimi di proprietà" allegata all'atto notarile di compravendita, per l'immobile oggetto di stima risultano 10,82/1000 di proprietà.

A seguito di richiesta telefonica all'amministratore si allega il regolamento di condominio e la situazione debitoria dell'esecutato.

Le spese condominiali insolute ammontano a **€ 485,90**.

- 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;

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

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.

LOTTI 1 e 2

A seguito della domanda presentata in data 19/12/2024 risultano presentate in Comune le seguenti pratiche edilizie:

- C.E. con contributo del 22/10/1999, reg. costruzioni n. ...(OMISSIS)… prot. n. ...(OMISSIS)…;
- Proroga del termine dell'ultimazione dei lavori della C.E. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… prot. n. ...(OMISSIS)…;
- Denuncia cementi armati prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)…;
- DIA del ...(OMISSIS)… prot. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)…;
- C.E. n. ...(OMISSIS)… del ...(OMISSIS)… prot. n. ...(OMISSIS)…;
- Fine lavori e svincolo cauzione del ...(OMISSIS)… protocollata il ...(OMISSIS)…;
- Comunicazione di fine lavori parziale del 30/01/2006 protocollata il ...(OMISSIS)…;
- Certificato di Agibilità prot. n. ...(OMISSIS)… del 05/07/2007.

LOTTO 3

A seguito della domanda presentata in data 19/08/2025 risultano presentate in Comune le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)… di prot. del ...(OMISSIS)…;
- Permesso di costruire n. ...(OMISSIS)… n. ...(OMISSIS)… di prot. del ...(OMISSIS)…;
- DIA n. ...(OMISSIS)… presentata il ...(OMISSIS)… prat. n. ...(OMISSIS)…;
- Verbale di Collaudo statico del ...(OMISSIS)… prot. n. ...(OMISSIS)…;
- In data 12/12/2007 è stata presentata al Comune ...(OMISSIS)… domanda per il rilascio del certificato di agibilità;
- Dichiarazione di inizio lavori del ...(OMISSIS)… ove si evince che la data di fine lavori non è ancora comunicabile;
- Certificato di Agibilità prot. n. ...(OMISSIS)… rilasciato il 24/09/2009.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

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 caos 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.

LOTTO 1

Come già anticipato alle pag. 21 della presente relazione di stima, si segnala la discrepanza tra la pianta di progetto e quanto rilevato in loco.

Trattasi di modifica regolarizzabile con SCIA in sanatoria.

I costi ammontano a circa **€ 2.000,00** di cui:

€ 516,00 (a titolo di oblazione);

€ 1.500,00 (spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria).

Per quanto riguarda la chiusura del portico posto al piano primo si deve ripristinare la situazione originaria con la rimozione del serramento in legno di accesso al corridoio che porta all'appartamento (sub. 7) posto in accordo con il proprietario dell'appartamento confinante.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

LOTTO 2

Come già anticipato alle pag. 21 della presente relazione di stima, si segnala la discrepanza tra le altezze interne riportate in progetto e quelle effettivamente riscontrate in loco.

Si presume che tale abuso sia stato realizzato in occasione dei lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi autorizzati con C.E. n. ...(OMISSIS)… del 22/02/2003 prot. n. ...(OMISSIS)….

A seguito di confronto avvenuto con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune ...(OMISSIS)…, si è appurato che tali opere eseguite in difformità, sono sanabili dall'aggiudicatario mediante presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria.

Il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia. Il contributo di costruzione è dato dalla somma degli oneri e del costo di costruzione.

La cifra da pagare è determinata indicativamente in **€ 11.000,00** di cui:

€ 7.500,00 (a titolo di oblazione);

€ 2.500,00 (spese tecniche per presentazione PdC in sanatoria);

€ 1.000,00 (spese tecniche per variazione catastale).

Per quanto riguarda la chiusura del portico posto al piano primo si deve ripristinare la situazione originaria con la rimozione del serramento in legno di accesso alla scala che porta all'appartamento posto al piano sottotetto posto in accordo con il proprietario dell'appartamento confinante.

LOTTO 3

Non sono stati attuati interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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 distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Parte del quesito non è pertinente al tipo di immobile trattato.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

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

LOTTI 1 e 2

- Proroga del termine dell'ultimazione dei lavori della C.E. n. ...(OMISSIS)… del 13/10/2002 prot. n. ...(OMISSIS)…;
- Comunicazione di fine lavori parziale del 30/01/2006 protocollata il ...(OMISSIS)…;

LOTTO 3

- Dichiarazione di inizio lavori del 30/07/2008 ove si attesta che la data di fine lavori non è ancora comunicabile.

- 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.

Visto la possibilità di accedere separatamente i beni pignorati sono vendibili in tre lotti.

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 conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Gli immobili oggetto di stima sono stati pignorati per l'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.

Gli immobili oggetto di stima sono caratterizzati da un'unica natura edilizia.

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,

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

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 esistere vincoli di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie 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'espero 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

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stesso di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per l'immobile oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- dell'accessibilità;
- della disposizione dei vani;
- dell'incidenza dei beni comuni non censibili;
- il valore dell'immobile si stima in:

LOTTI 1 e 2

- 2.100,00 €/m2;

LOTTO 3

- 1.000,00 €/m2.

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

Calcolo superfici

La superficie lorda delle unità immobiliari (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell'esecutato deriva dalle misure rilevate in loco e calcolata graficamente con autocad.

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro intero spessore, mentre i muri divisori con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

LOTTO 1

Superfici commerciali e valore

Edificio residenziale: quota di proprietà: 100%

Piano Primo

Appartamento:	m2 40,00 x €/m2 2.100,00 x 0,80* =	67.200,00 €
Balcone:	m2 30,50 x €/m2 2.100,00 x 0,25* =	16.012,50 €
		83.212,50 €

* coefficienti correttivi

Valore che si arrotonda a **€ 83.000,00** (euro ottantatremila/00)

LOTTO 2

Superfici commerciali e valore

Edificio residenziale: quota di proprietà: 100%

Piano sottotetto

Appartamento:	m2 94,95 x €/m2 2.100,00 x 0,90* =	179.455,50 €
Balcone:	m2 9,10 x €/m2 2.100,00 x 0,25* =	4.777,50 €
Giardino:	m2 35,10 x €/m2 2.100,00 x 0,10* =	7.371,00 €
		191.604,00 €

* coefficienti correttivi

Valore che si arrotonda a **€ 190.000,00** (euro centonovantamila/00)

LOTTO 3

Superfici commerciali e valore

Edificio residenziale: quota di proprietà: 100%

Piano Interrato

Autorimessa:	m2 43,43 x €/m2 1.000,00 x 0,90* =	39.087,00 €

* coefficienti correttivi

Valore che si arrotonda a **€ 39.000,00** (euro trentanovemila/00)

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32

CONCLUSIONI

LOTTO 1

Valore immobile: **€ 83.000,00** (euro ottantatremila/00)

I costi che rimangono a carico dell'acquirente ammontano a **€ 2.000,00**, di cui:

€ 516,00 (a titolo di oblazione);

€ 1.500,00 (spese tecniche per presentazione SCIA in sanatoria).

LOTTO 2

Valore immobile: **€ 190.000,00** (euro centonovantamila/00)

I costi che rimangono a carico dell'acquirente ammontano a **€ 11.000,00**, di cui:

€ 7.500,00 (a titolo di oblazione);

€ 2.500,00 (spese tecniche per presentazione PdC in sanatoria)

€ 1.000,00 (spese tecniche per variazione catastale)

LOTTO 3

Valore immobile: **€ 39.000,00** (euro trentanovemila/00)

Le spese condominiali insolute ammontano a **€ 485,90**

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

Cividate Camuno, lì 24/12/2025

Il consulente tecnico d'ufficio

Geom. Angelo Cretti

Firmato Da: ANGELO CRETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5615ea613021b34cf6d64c20d98bce32