

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 360/2023

Anagrafica

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Bruno Simonetta

Creditore procedente:

INTRUM ITALY S.P.A.

Bastioni di Porta Nuova, 19
25121 Milano (MI)
C.F. 10311000961

Rappresentata dall'Avvocato:

Avv. Paolo Luciano Ferrari

con studio in via Aurelio Saffi, 1
25121 Brescia (BS)
Tel + 39 0303772079

Mail pferrari@ferrarieassociati.it

Pec paololuciano.ferrari@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti:

BANCA VALSABBINA S.C.P.A.

25078 Vestone (BS)
C.F. 00283510170
Tel +39 3343163900

Esperto incaricato:

Benamati Andrea

via Capoborgo, 76
25085 Gavardo (BS)
C.F. BNMNDR85T10B157B
Tel +39 3343163900

Mail studio@andreabenamati.com

Pec andrea.benamati@geopec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Geometri Brescia nr. 5708

Timbro e firma _____



Date

Nomina dell'esperto	16/04/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/04/2024
Sopralluogo presso l'immobile	22/05/2024
Ispezione presso Agenzia Entrate	27/08/2024
Accesso atti Comune di Lumezzane	19/09/2024

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	1
Descrizione sintetica	Laboratorio artigianale
Ubicazione	Lumezzane (BS) Via Fonte Fano n. 15
Identificativi catastali	NCT Fg.16 mappale 17 sub 3 NCT Fg.16 mappale 17 sub 4 Laboratorio artigianale
Quota di proprietà	1/1 OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di cessione in data 06/02/2017 Notaio De Vanna Gianfranco nn.ri repertorio 4024/2402 Trascrizione Brescia n. 6062/3698 del 14/02/2017
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 678.000,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No vedi pagine 16-19
Conformità catastale	☐ Si ☒ No vedi pagine 5-8
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 9
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 11
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 12, 13

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Atto di cessione in data 06/02/2017

Notaio De Vanna Gianfranco

nn.ri repertorio 4024/2402

Trascrizione Brescia n. 6062/3698 del 14/02/2017

Si allega copia dell'atto di proprietà (Allegato 1A).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (Allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come di seguito:

Sezione NCT – foglio 16 - mappale 17 sub 3
Categoria D/7 – Rendita € 6.882,00

Sezione NCT – foglio 16 - mappale 17 sub 4
Categoria D/7 – Rendita € 6.866,00

L'immobile è stato esaminato esteriormente ed internamente durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza del Custode.

Trattasi di capannone industriale sito in via Fonte Fano al civico n. 15, ubicato nella zona nord del comune di Lumezzane.



L'edificio risulta edificato nei primi anni del 1900.

L'accesso avviene direttamente da pubblica via, via Fonte Fano, tramite ingresso carraio.

L'immobile confina:

- | | |
|---------|-------------------------------|
| - Nord | mappale 14, consortile Anzano |
| - Est | via Fonte Fano |
| - Sud | via Fonte Fano, via Anzano |
| - Ovest | via Anzano |

Il fabbricato nel complesso è costituito da un piano seminterrato e 2 fuori terra:

- Subalterno 3
 - o Piano seminterrato adibito a laboratorio e magazzino con locali accessori di superficie complessiva m² 798,54 con vani di altezza variabile minima m 2,30 massima m 7,40;
 - o Piano terra adibito a magazzino e locali ufficio di superficie complessiva di m² 505,52 con vani di altezza variabile minima 3,35 massima 5,60: di cui superficie produttiva m² 378,89 e superficie ufficio m² 126,63;
- Subalterno 4
 - o Piano terra adibito a laboratori e deposito con locali accessori di superficie complessiva m² 1.055,44 con vani di altezza variabile minima m 2,50 massima m 5,60;
 - o Piano primo adibito a uffici di superficie complessiva m² 44,44 con vani di altezza m 3,10;

Nel complesso l'edificio ha:

- superficie produttiva m² 2.232,87
- superficie uffici m² 171,07

Più superfici di area esterna pari a m² 502,77.

La struttura è in cemento armato e laterizio intonacato. I serramenti si presentano in legno e vetro singolo nelle zone uffici ed in metallo e vetro singolo nelle porzioni produttive. La copertura risulta parzialmente realizzata in amianto.

In merito all'impianto sono presenti generatori di tipo robur, per il riscaldamento di alcune porzioni produttive, e ventilconvettori per il riscaldamento della zona amministrativa.

Il livello di manutenzione generale si presenta scarso.

Per le fotografie si rimanda all'allegato 3A.

QUESITO

2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenti 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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non sono terreni.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Le planimetrie catastali presentano difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- Subalterno 3
 - Piano seminterrato: diversa distribuzione interna dei locali accessori, modifica delle aperture, mancanza di pilastri nel locale laboratorio/magazzino, presenza di scale non esistenti, differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;
 - Piano terra: diversa distribuzione interna dei locali ufficio, mancanza di balcone, mancanza di pilastri nel locale magazzino e diversa conformazione aperture, differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;
- Subalterno 4
 - Piano terra: chiusura di alcuni locali accessori, mancanza di pilastro nel locale laboratorio, differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;
 - Piano primo: differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;

Orientamento del Nord nelle planimetrie errato.

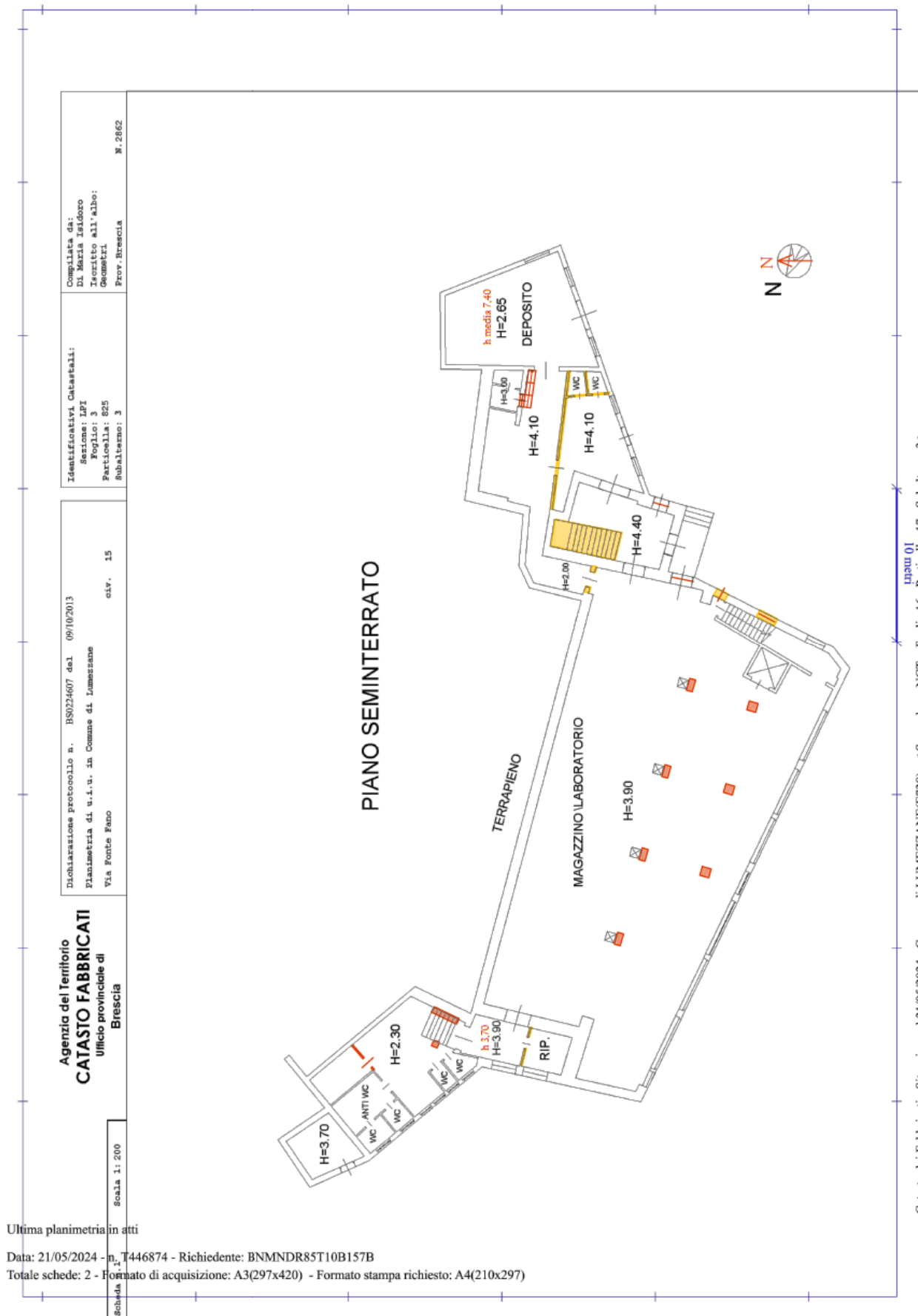
Di seguito gli elaborati grafici in cui sono evidenziate le difformità.

Per rettificare la planimetria catastale bisognerà eseguire prima opportuna pratica edilizia in sanatoria (quantificata in seguito)

L'aggiornamento delle planimetrie catastale comporterà un costo di spese tecniche pari a € 1.281,00 compresi di cassa ed IVA oltre al pagamento delle spese di presentazione di € 200,00.

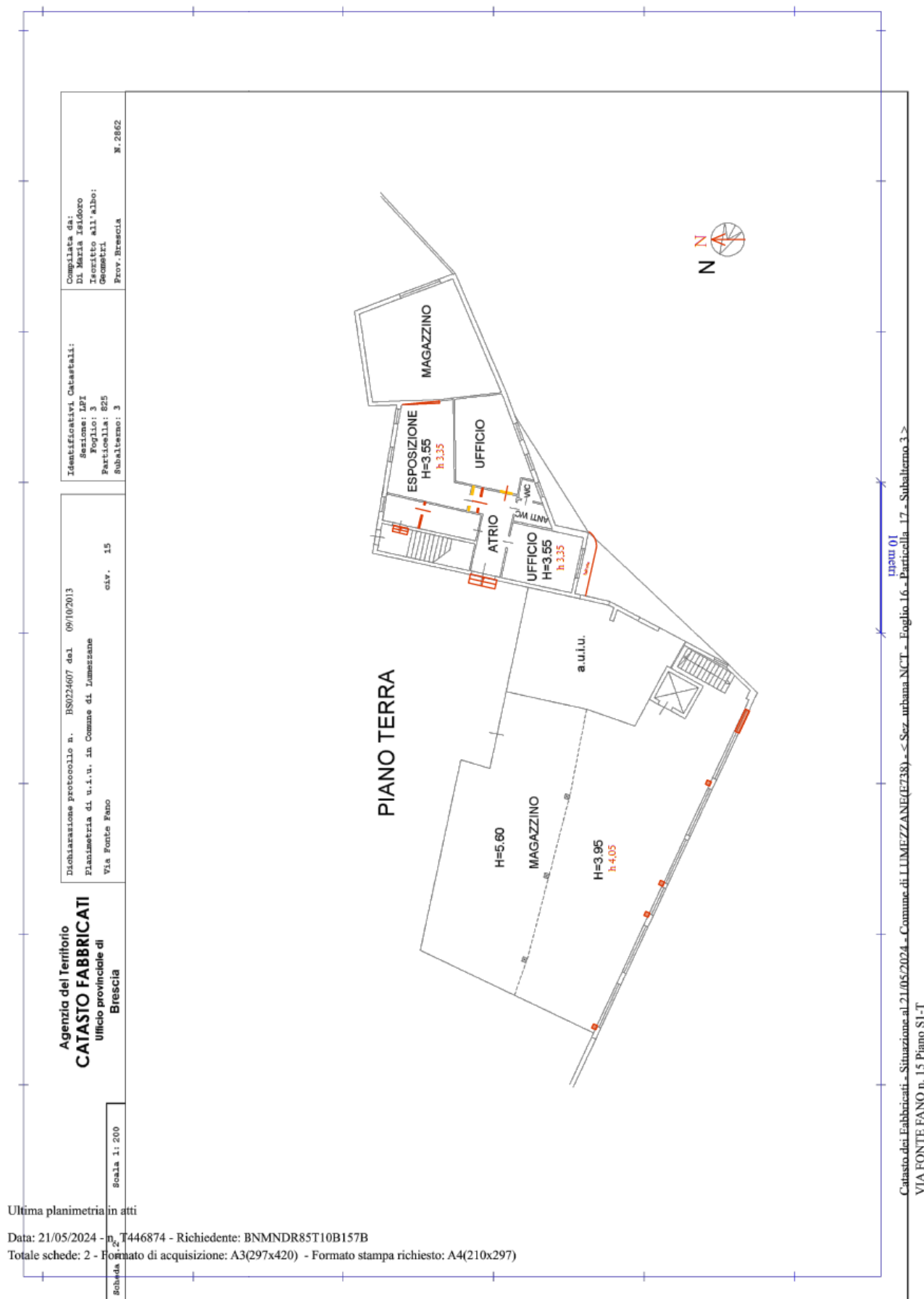
Si allegano documenti catastali (Allegato 4A).

Data: 21/05/2024 - n. T446874 - Richiedente: BNMNDR85T10B157B



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/05/2024 - Comune di LIMEZZANE(E738) - < Sez. urbana NCT - Foglio.16 - Particella 17 - Subalterno 3 >

VIA FONTE FANO n. 15 Piano S1-T



QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

Gli immobili risultano parzialmente occupati dalla società SG Posaterie Srl, in forza del contratto di locazione di cui al punto che segue.

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso gli immobili in data 20/08/2024

Le unità risultano parzialmente locate (formula 6+6) con contratto del 27/06/2023 alla società SG Posaterie Srl.

27/08/2024 data acquisizione contratto Agenzia Entrate.

Le imposte risultano pagate.

Il canone di locazione risulta non congruo.

Con il medesimo contratto gli immobili sono stati locati parzialmente in quanto il fabbricato si presenta, in alcune porzioni, in condizioni precarie, inoltre, per quanto riguarda l'immobile identificato al sub. 4, è consentito il solo uso del piano terra.

Si allega il contratto di locazione reperito (Allegato 5).

QUESITO

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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, dalle indagini, dalla localizzazione dell'immobile, del piano e della sua vetustà, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente valore

VALORE LOCATIVO

€ 23.000,00

QUESITO - PARTE D
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 39869/6457 del 08/09/2017 PIGNORAMENTO GIUDIZIALE

- **a Favore: Banca Valsabbina SCPA**
- **a Carico: OMISSIS**

Iscrizione nn. 4067/624 del 02/02/2023 PIGNORAMENTO GIUDIZIALE

- **a Favore: Organa SPV SRL**
- **a Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

1b) 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;

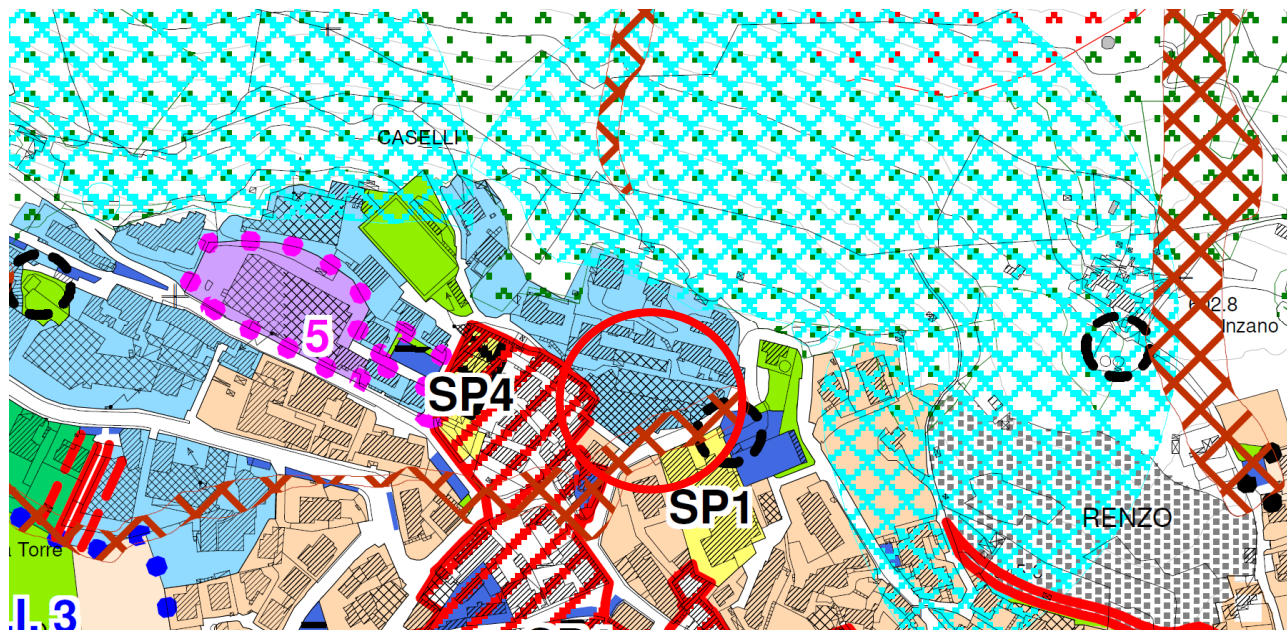
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto. Conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

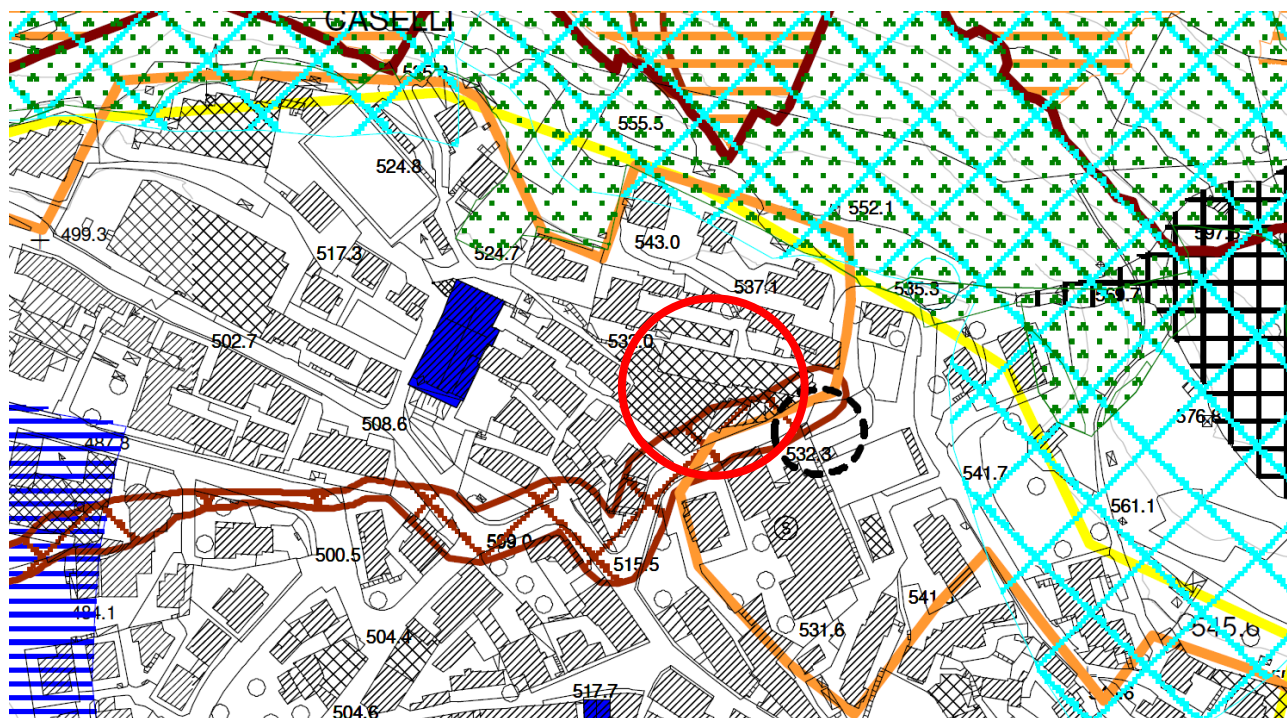
L'immobile risulta inserito come segue:

- Comune di Lumezzane - PGT VIGENTE

 Residenziale mista - zona "B2" (NTA Art. 7)

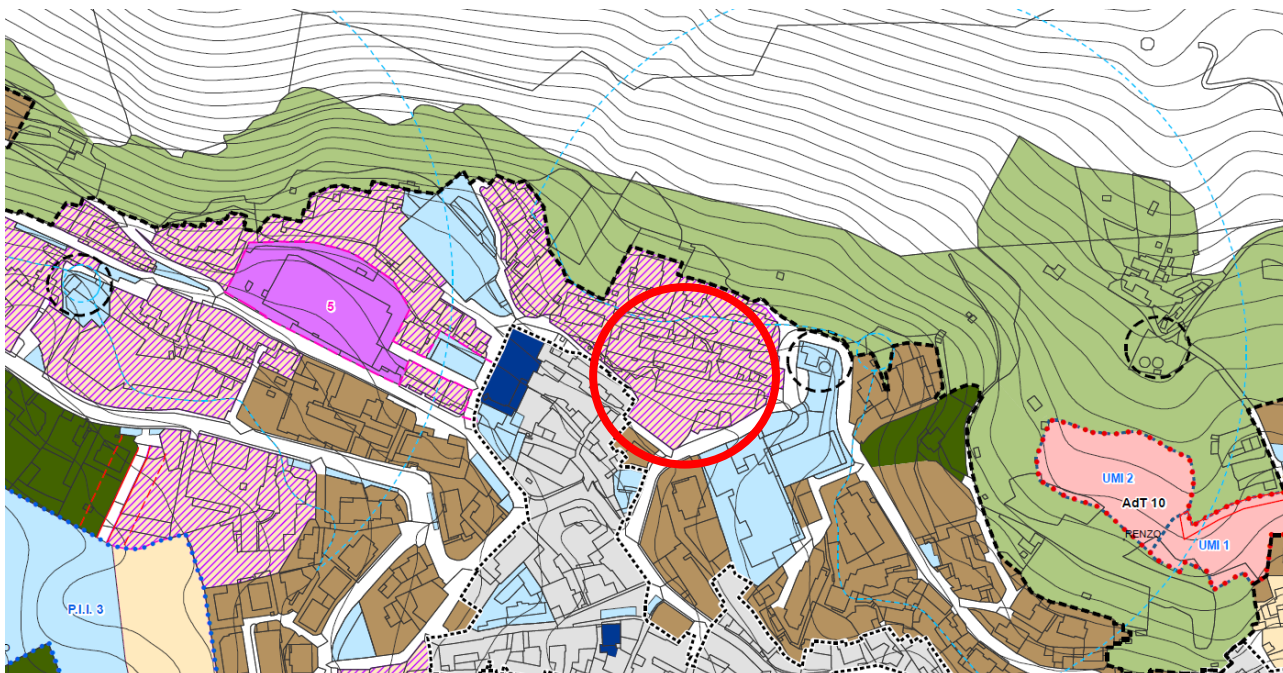


La zona risulta gravata da:

 zone comprovanti gravi limitazioni perché ricadenti nella classe 4 di “fattibilità geologica”

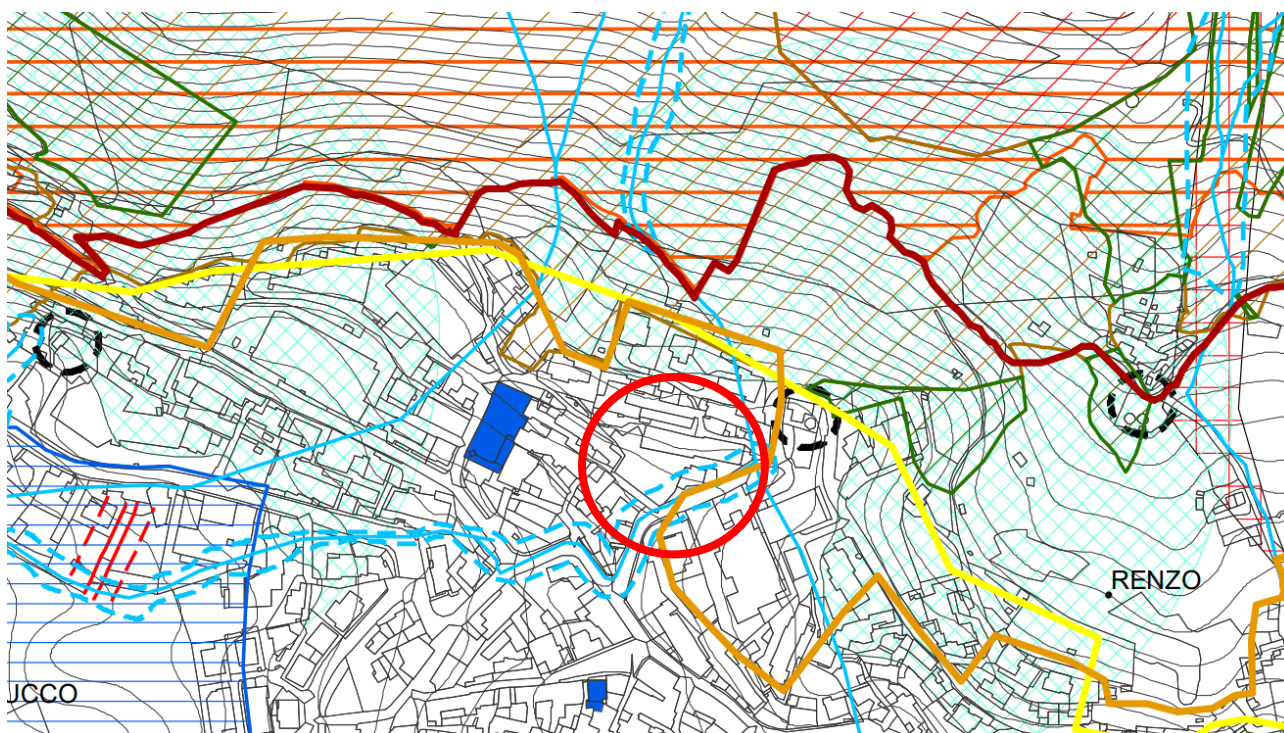
- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO

 *ARRU: aree di riconversione e riqualificazione urbana*



La zona risulta gravata da:

 *zone di rispetto del reticolo idrico minore RIM*



QUESITO

- 1) 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.
- 2) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia ed urbanistica

QUESITO

1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Relativamente agli immobili sono state rinvenute le seguenti pratiche:

1. Licenza Edilizia n.70/11 prot.15264/73 del 06/06/1974
2. Licenza Edilizia n.664/11 prot.6763/75 del 15/09/1975
3. Concessione Edilizia in sanatoria n.187 prot.457/86 del 03/11/1989
4. Denuncia di Inizio Attività n.5643 del 18/03/2011

La destinazione d'uso dell'immobile è industriale/artigianale, compatibile con lo strumento urbanistico, conforme alla destinazione catastale.

Si allegano i provvedimenti edilizi (Allegato 7).

QUESITO

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, precisandone 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 della violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e smi, 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);
nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà:
verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Dagli elaborati grafici reperiti in comune si riscontrano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

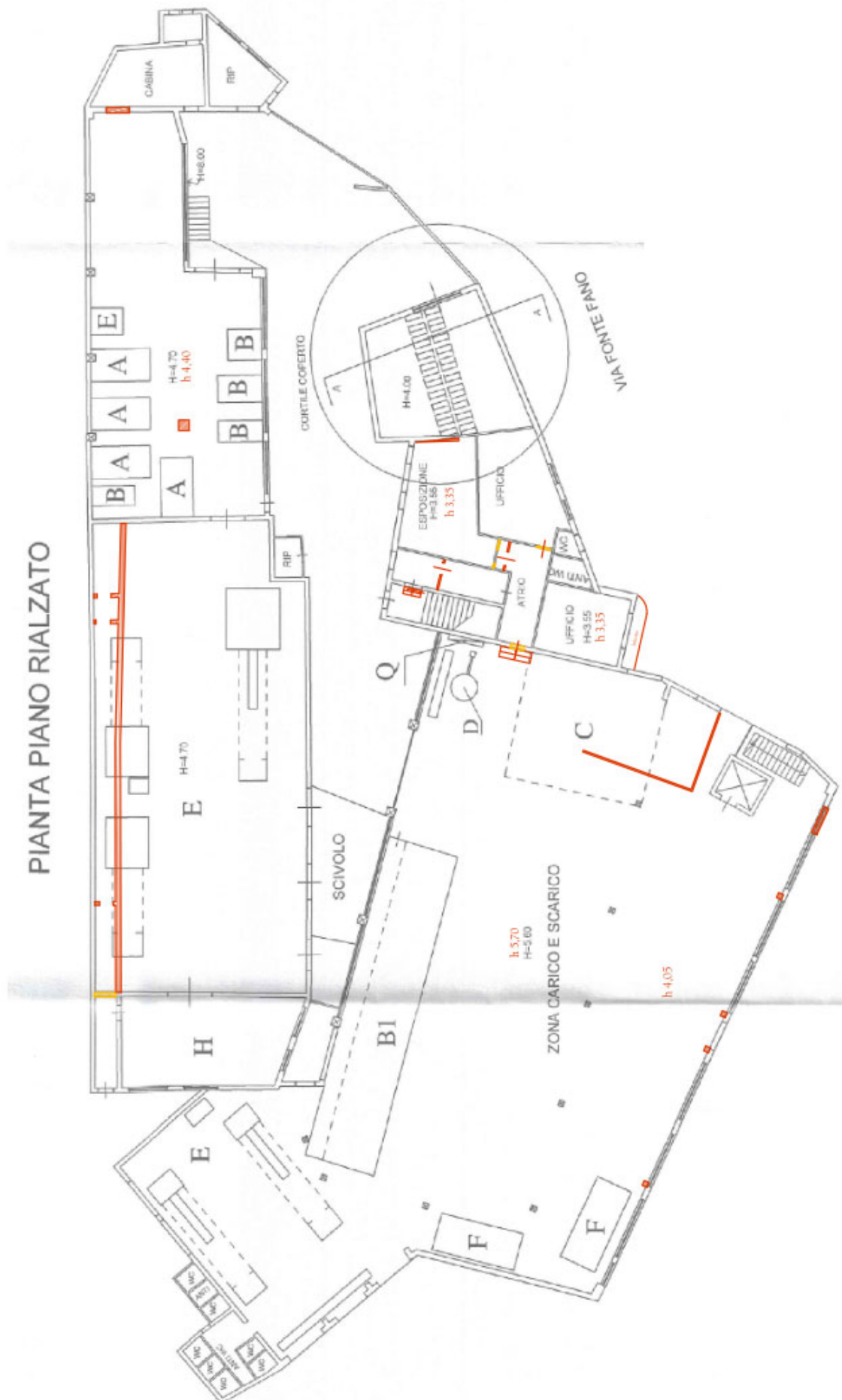
- Piano seminterrato: diversa distribuzione interna dei locali accessori, modifica delle aperture, mancanza di pilastri nel locale laboratorio/magazzino, presenza di scale non esistenti, differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;
- Piano terra: chiusura di alcuni locali accessori, mancanza di pilastro nel locale laboratorio, diversa distribuzione interna dei locali ufficio, mancanza di balcone, mancanza di pilastri nel locale magazzino e diversa conformazione aperture, differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;
- Piano primo: differenti altezze rispetto a quelle dichiarate;

La situazione risulta sanabile presentando pratica edilizia in sanatoria ed idoneità statica per un costo di spese tecniche pari ad € 6.405,00 al lordo di cassa ed IVA oltre a diritti a favore del comune per € 120 e sanzione minima di € 1.032,00.

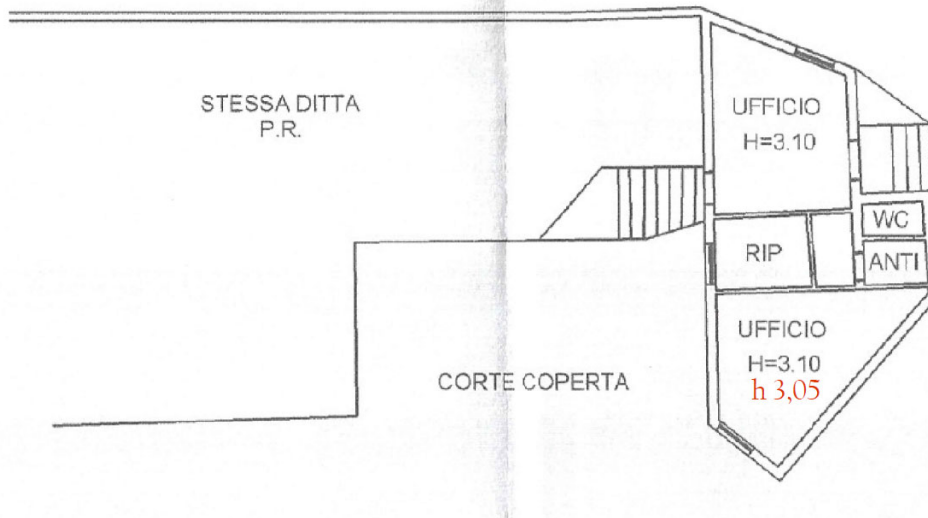
A detti costi va aggiunta la rettifica catastale di cui al quesito 3.

Di seguito gli elaborati grafici in cui sono evidenziate le difformità.





PIANTA PIANO PRIMO



QUESITO

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non sono terreni.

QUESITO

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

Non è stata reperita dal Comune di Lumezzane alcuna dichiarazione di fine lavori.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

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.

RISPOSTA

Trattandosi di unico edificio non comodamente divisibile non si ritiene funzionale la suddivisione in più 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

RISPOSTA

Gli immobili risultano pignorati per intero.

3) Nel caso di un 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.

RISPOSTA

Trattasi di immobili di unica natura.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:	1900/2011
Destinazione d'uso:	Industriale/artigianale
Ubicazione:	Lumezzane, via Fonte Fano n. 15
Identificativi catastali	NCT Fg.16 mappale 17 sub 3 NCT Fg.16 mappale 17 sub 4
Quota di proprietà	1/1 OMISSIS (esecutato)
Stato di conservazione:	Scarso
Superficie commerciale	m² 2.454,22

Calcolo superficie commerciale

Sub.	Locali	Superficie m ²	Coff.	Quota	Sup Commerciale	
Subb. 3-4	Area produttiva	2.232,87	1	1	2.232,87	m ²
	Area uffici	171,07	1	1	171,07	m ²
	Aree esterne	502,77	0,10	1	50,28	m ²
					2.454,22	m ²
TOTALE					2.454,22	m²

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Dall'analisi effettuata vista la vetustà dell'immobile si ricava un valore di 280 €/m²

Per cui si ricava un valore **€ 687.181,60**

Decurtazioni:

- Spese per sanatoria abusi edilizi € 7.557,00
- Spese per aggiornamento catastale € 1.481,00
- TOTALE € 9.038,00**

VALORE DI MERCATO LORDO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO
€ 678.000,00

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	2
Descrizione sintetica	Area urbana
Ubicazione	Lumezzane (BS) Via Dante Alighieri n. 58
Identificativi catastali	NCT Fg.16 mappale 34 sub 7 Area urbana
Quota di proprietà	9/18 OMISSIS 3/36 OMISSIS 3/36 OMISSIS 2/54 OMISSIS 5/54 OMISSIS 11/54 OMISSIS
Diritto di proprietà	Successione testamentaria in data 05/02/2019 Notaio Rebuffoni Antonella nn.ri repertorio 54547/28628 Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 140,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia		vedi pagina 10
Conformità catastale	☒ Si ☐ No	vedi pagina 4
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagina 6
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No ☒ Si	se Si vedi pagine 7,8

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Successione testamentaria in data 05/02/2019
Notaio Rebuffoni Antonella
nn.ri repertorio 54547/28628
Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020

Si allega copia dell'atto di proprietà (allegato 1B).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Sezione NCT – foglio 16 - mappale 34 sub 7
Categoria F/1 – Consistenza m² 68

L'immobile è stato esaminato durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza del Custode.

Trattasi di area urbana sita in via Dante Alighieri al civico n. 58, ubicata nel comune di Lumezzane.



Trattasi di area scoperta insistente su via Dante Alighieri, costituita da una porzione che serve da passaggio per accedere all'edificio di cui al mappale 34 ed una porzione costituita da una piccola striscia di area in fregio alla strada vicinale del Prete.

L'area confina:

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| - Nord | mappale 10 |
| - Est | strada vicinale del prete, mappale 32 |
| - Sud | via Dante Alighieri |
| - Ovest | mappale 34 |

Per le fotografie si rimanda all'allegato 3B.

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

L'immobile in oggetto non è un terreno.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

La planimetria catastale risulta congrua con lo stato rilevato.

Si rimanda alla documentazione catastale (allegato 4B).

QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

RISPOSTA

L'immobile risulta libero.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso l'immobile in data 20/08/2024.

Non risultano contratti di locazione attivi.

QUESITO

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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Trattasi di porzione di area di passaggio di superficie m² 68,00 per cui il valore locativo è pari a € 50,00. Vista la quota pignorata pari a 5/54 il valore locativo di pertinenza è pari a:

VALORE LOCATIVO

€ 4,62

QUESITO - PARTE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 19511/3188 del 27/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Banca Valsabbina SCPA**
- **a Carico: OMISSIS**

Iscrizione n. 4067/624 del 02/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Organa SPV SRL**
- **a Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

1b) *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;

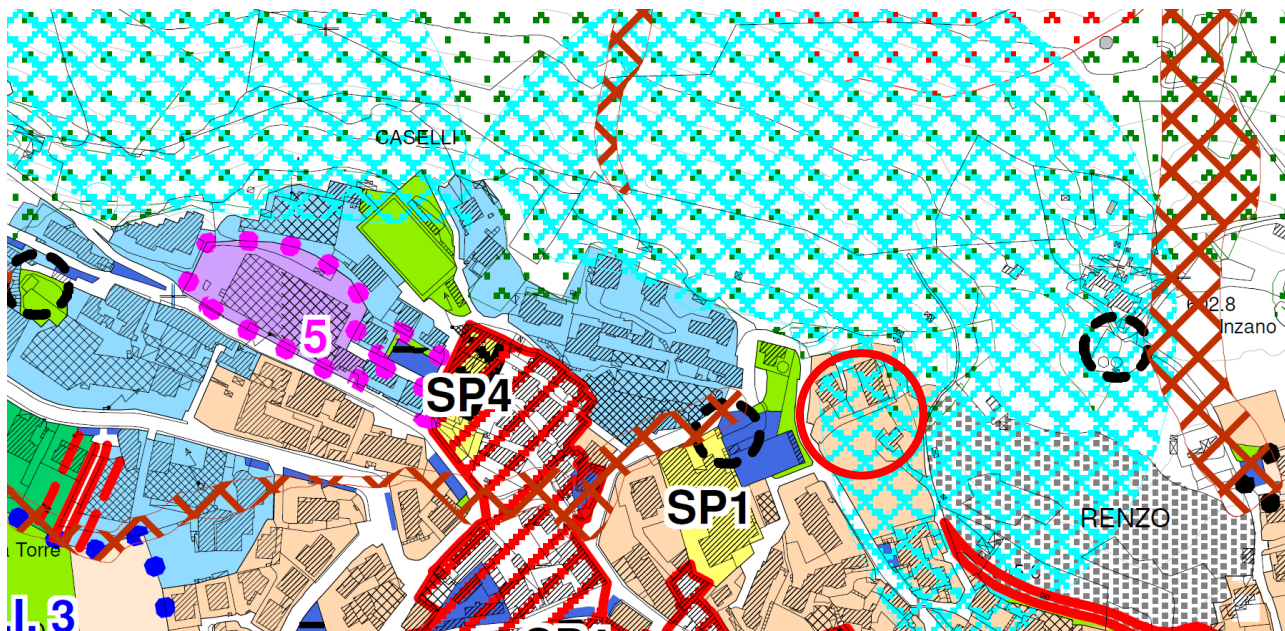
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto. Conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

RISPOSTA

L'immobile risulta inserito come segue:

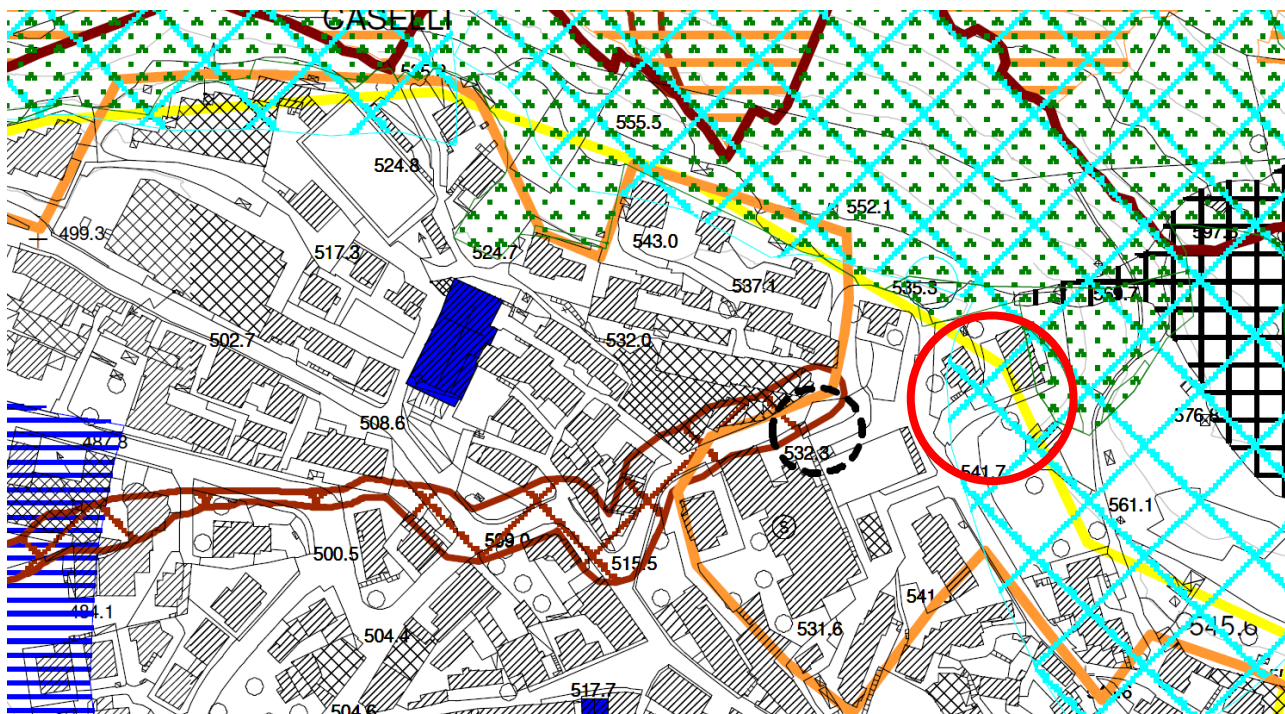
- Comune di Lumezzane - PGT VIGENTE

 *Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto - zona "B1"*
(NTA Art. 6)



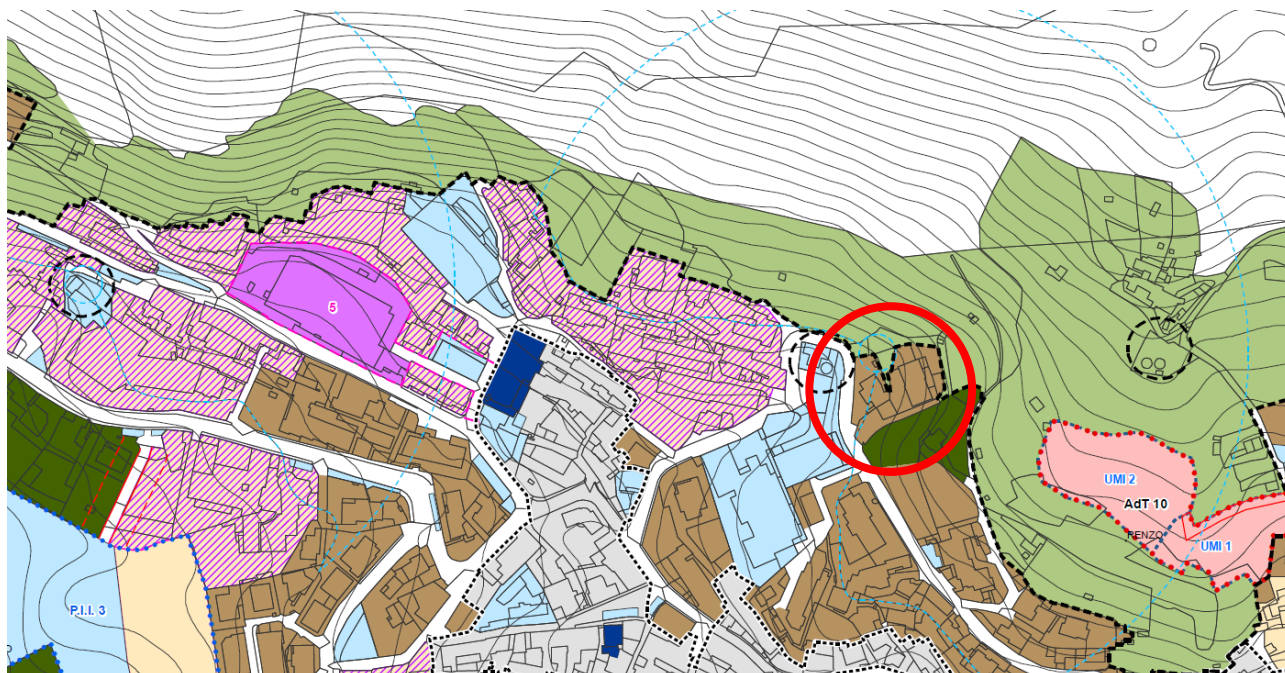
La zona risulta gravata da:

 *Zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*



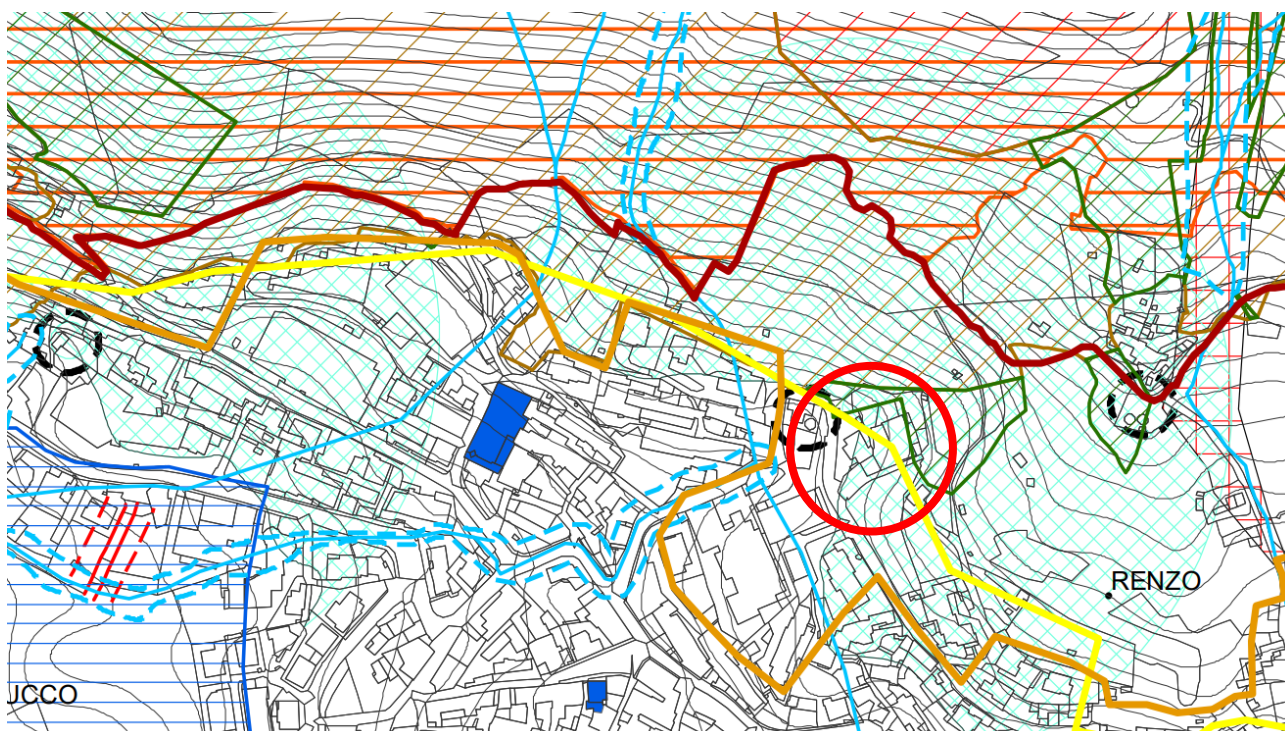
- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO

-  *R1- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale*



La zona risulta gravata da:

-  *Zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*
-  *Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*



QUESITO

- 1) 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.
- 2) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia e urbanistica

QUESITO

1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Relativamente all'immobile non è stato rinvenuto nessun provvedimento edilizio.

QUESITO

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, precisandone 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 della 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Non è stato possibile riscontrare difformità, in quanto non è stato rinvenuto nessun provvedimento edilizio.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

L'immobile in oggetto non è un terreno.

QUESITO

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

Relativamente all'immobile non è stato rinvenuto nessun provvedimento edilizio.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

Immobile di unica natura ad oggi non suddividibile in 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per la quota di 5/54 di proprietà.

- 3) *Nel caso di un 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.*

RISPOSTA

Trattasi di immobile di unica natura.

- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Destinazione d'uso:	Area Urbana
Ubicazione:	Lumezzane, via Dante Alighieri n. 58
Identificativi catastali	Fg. NCT 16 mappale 34 sub 7
Quota di proprietà	5/54 OMISSIS
Stato di conservazione:	Scarso
Superficie commerciale	m ² 68,00

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Dalle indagini effettuate, vista la natura dell'area e la sua funzione il valore che il sottoscritto ha considerato è pari a € 1.500,00

Tale valore è da considerarsi per l'intero, per cui la quota pignorata pari a 5/54 ha valore arrotondato di:

VALORE DI MERCATO **€ 140,00**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	3
Descrizione sintetica	Terreno
Ubicazione	Lumezzane (BS), località Corna del Sonclino
Identificativi catastali	Fg.1 mappale 167 Terreno
Quota di proprietà	1/2 OMISSIS 1/2 OMISSIS
Diritto di proprietà	Compravendita in data 25/10/2011 Notaio Pugliese Felice nn.ri repertorio 3742/3134 Trascrizione Brescia n. 44773/27830 del 03/11/2011 Successione testamentaria in data 26/02/20008 Notaio Rebuffoni Antonella nn.ri repertorio 31446/14432 Trascrizione Brescia n. 1254 del 28/02/2008
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore in libero mercato	€ 39.000,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conformità catastale

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 6
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 7, 8

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Compravendita in data 25/10/2011
Notaio Pugliese Felice
nn.ri repertorio 3742/3134
Trascrizione Brescia n. 44773/27830 del 03/11/2011

Successione testamentaria in data 26/02/20008
Notaio Rebuffoni Antonella
nn.ri repertorio 31446/14432
Trascrizione Brescia n. 1254 del 28/02/2008

Si allega copia dell'atto di proprietà (allegato 1C).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

**Foglio 1 – mappale 167 – Qualità Classe PASC/CESPUG U – Superficie ha2 are90 ca17
Reddito Dominicale € 14,99 – Reddito Agrario € 7,49**

L'immobile è stato esaminato durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza del Custode.

Trattasi di terreno sito a confine nella zona nord del comune di Lumezzane, in località Corna del Sonclino.



Il terreno confina:

- | | |
|---------|-----------------------------------|
| - Nord | mappale 8, 21 – Comune di Sarezzo |
| - Est | mappale 166 |
| - Sud | mappale 220 |
| - Ovest | mappale 2, 3 |

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.

RISPOSTA

Si rimanda all'allegato 4C per l'estratto mappa e all'allegato 8 per il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Trattasi di terreno.

QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

RISPOSTA

L'immobile risulta libero.

QUESITO

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.

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso l'immobile in data 20/08/2024.

Non risultano contratti di locazione attivi.

QUESITO

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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, dalle indagini, dalla localizzazione dell'immobile, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente valore

VALORE LOCATIVO

€ 1.600,00

QUESITO - PARTE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 39869/6457 del 08/09/2017 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Banca Valsabbina SCPA**
- **a Carico: OMISSIS**

Iscrizione nn. 4067/624 del 02/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Organa SPV SRL**
- **a Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

1b) 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;

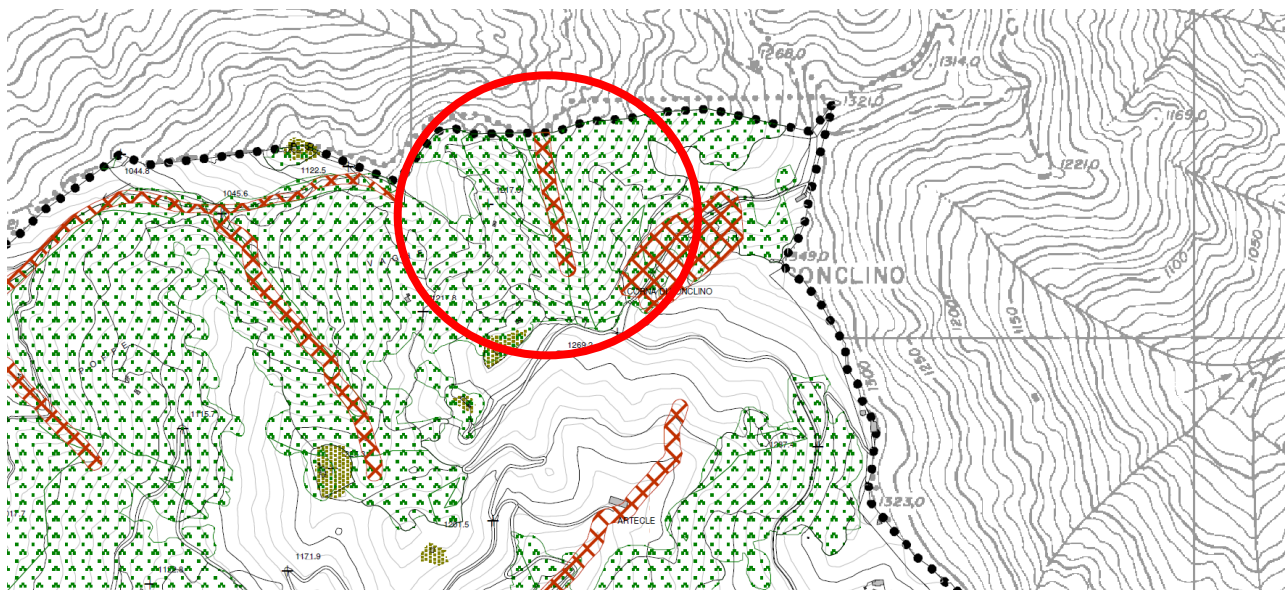
Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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.

RISPOSTA

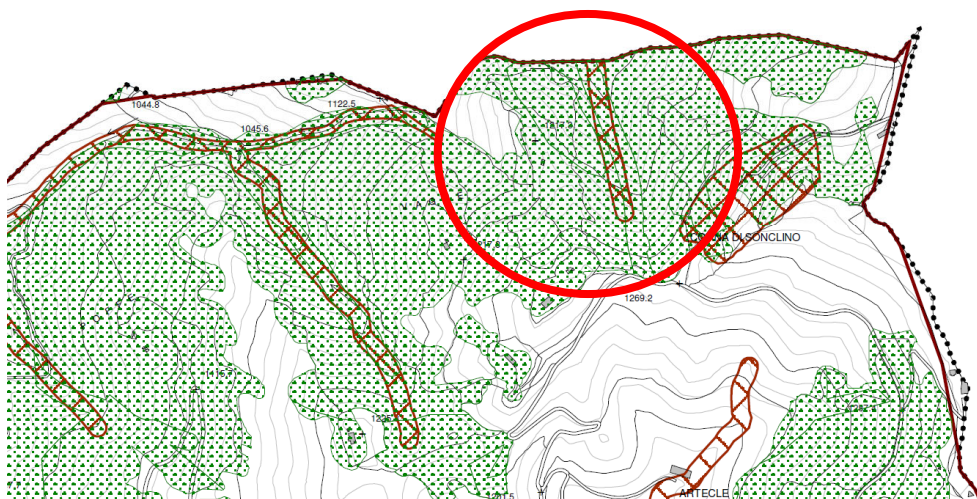
L'immobile risulta inserito come segue:



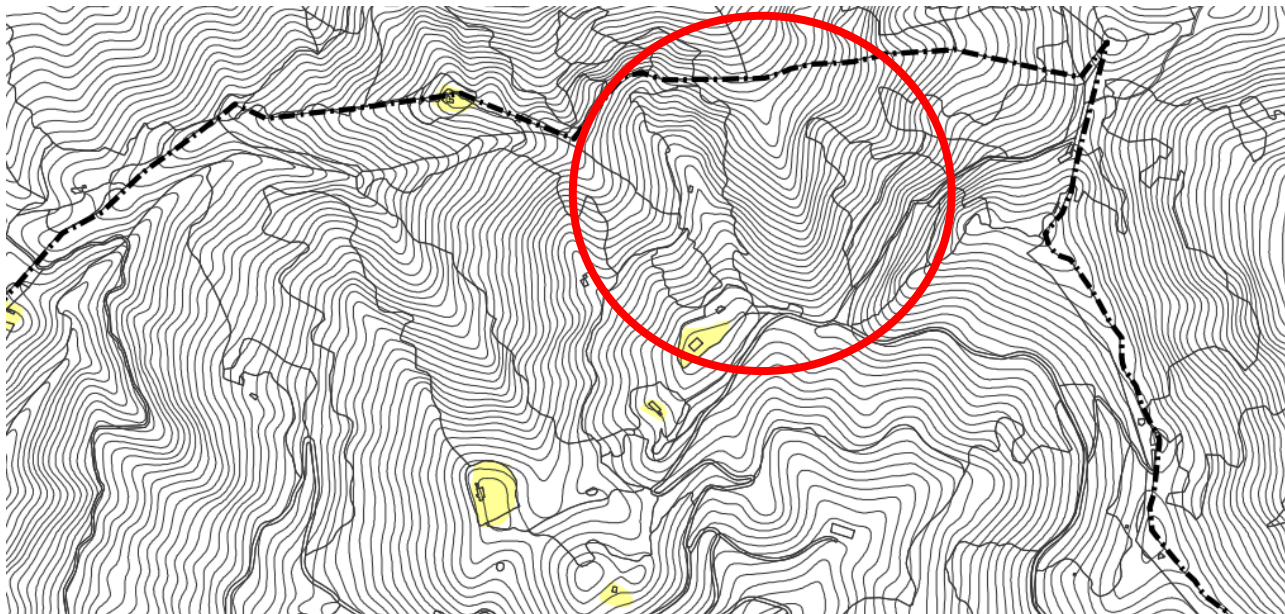
 *Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*



Zone comprovanti gravi limitazioni perché ricadenti nella classe 4 di “fattibilità geologica”



- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO



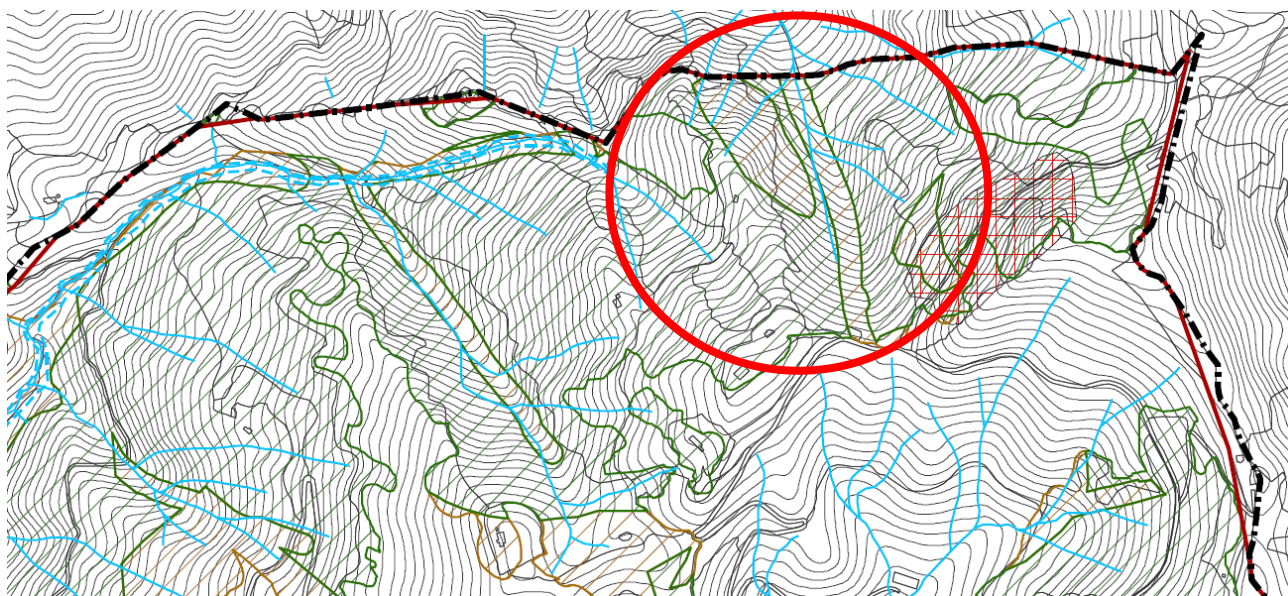
La zona risulta gravata da:



Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04



Zone comprovanti gravi limitazioni perché ricadenti nella classe 4 di "fattibilità geologica"



QUESITO

- 1) 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.
- 2) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia e urbanistica

QUESITO

- 1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Trattasi di terreno.

QUESITO

- 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, precisandone 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 della 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Trattasi di terreno.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

Il terreno in oggetto è conforme alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO

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

Trattasi di terreno.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Immobile di unica natura ad oggi non suddividibile in 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/2 di proprietà.

Sarebbe possibile suddividere il terreno in n. 2 porzioni di pari metratura e pari valore.

In tal caso si considerano spese professionali di frazionamento per un importo complessivo di cassa ed IVA di € 3.339,50.

3) *Nel caso di un 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.*

RISPOSTA

Trattasi di immobile di unica natura.

4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Destinazione d'uso:	Terreno
Ubicazione:	Lumezzane, località Corna del Sonclino
Identificativi catastali	Fg.1 mappale 167
Quota di proprietà	1/2 OMISSIS
Stato di conservazione:	Scarso
Superficie commerciale	m ² 29.017,00

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Dall'analisi effettuata con i bollettini di mercato, il portale immobili comparabili presenti in zona e le opportune indagini dirette con operatori di mercato di zona si ricava un valore di 27.000,00 €/ha

Per cui ha $2,9017 \times \text{€}/\text{ha } 27.000,00 = \text{€ } 78.345,90$

Tale valore è da considerarsi per l'intero, per cui la quota pignorata pari a 1/2 ha valore arrotondato di:

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO **€ 39.000,00**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	4
Descrizione sintetica	Terreno
Ubicazione	Lumezzane (BS), via Caselli
Identificativi catastali	Fg.14 mappale 477 – 478 – 479 Terreno
Quota di proprietà	4/8 OMISSIS 2/8 OMISSIS 1/8 OMISSIS 1/8 OMISSIS
Diritto di proprietà	Successione testamentaria in data 05/02/2019 Notaio Rebuffoni Antonella nn.ri repertorio 54547/28628 Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 38.500,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conformità catastale

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 6

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 7, 8

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Successione testamentaria in data 05/02/2019
Notaio Rebuffoni Antonella
nn.ri repertorio 54547/28628
Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020

Si allega copia dell'atto di proprietà (allegato 1B).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come di seguito:

**Foglio 14 – mappale 477 – Qualità Classe PASC/CESPUG U – Superficie are17 ca98
Reddito Dominicale € 0,93 – Reddito Agrario € 0,46**

**Foglio 14 – mappale 478 – Qualità Classe PASC/CESPUG U – Superficie are00 ca40
Reddito Dominicale € 0,02 – Reddito Agrario € 0,01**

**Foglio 14 – mappale 479 – Qualità Classe PASC/CESPUG U – Superficie are00 ca12
Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01**

Gli immobili sono stati esaminati durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza del Custode.

Trattasi di terreni siti nel comune di Lumezzane, in via Caselli.



I terreni confinano:

- Nord mappale 32, via Caselli
- Est mappale 64
- Sud via Caselli/Valle dei fiori
- Ovest mappale 27

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si rimanda all'allegato 4D per l'estratto mappa e all'allegato 8 per i certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

- 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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

Gli immobili risultano liberi.

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso gli immobili in data 20/08/2024.

Non risultano contratti di locazione attivi.

QUESITO

- 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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Trattandosi ad oggi di area non edificata e con dislivello importante, il valore locativo si stima di € 400,00.

QUESITO - PARTE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

- 1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 19511/3188 del 27/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Banca Valsabbina SCPA**
- **a Carico: OMISSIS**

Iscrizione nn. 4067/624 del 02/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Organa SPV SRL**
- **a Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

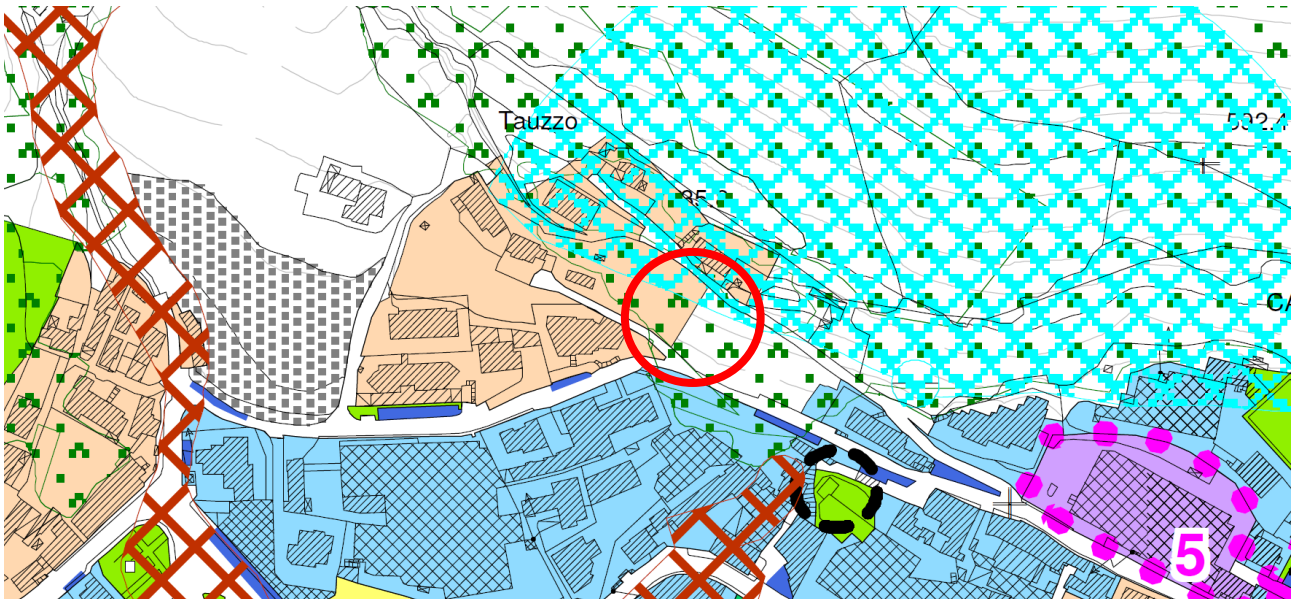
- 1b) *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
Sequestri penali ed amministrativi;
Canoni, livelli, 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.

RISPOSTA

Gli immobili risultano inseriti come segue:

- Comune di Lumezzane - PGT VIGENTE

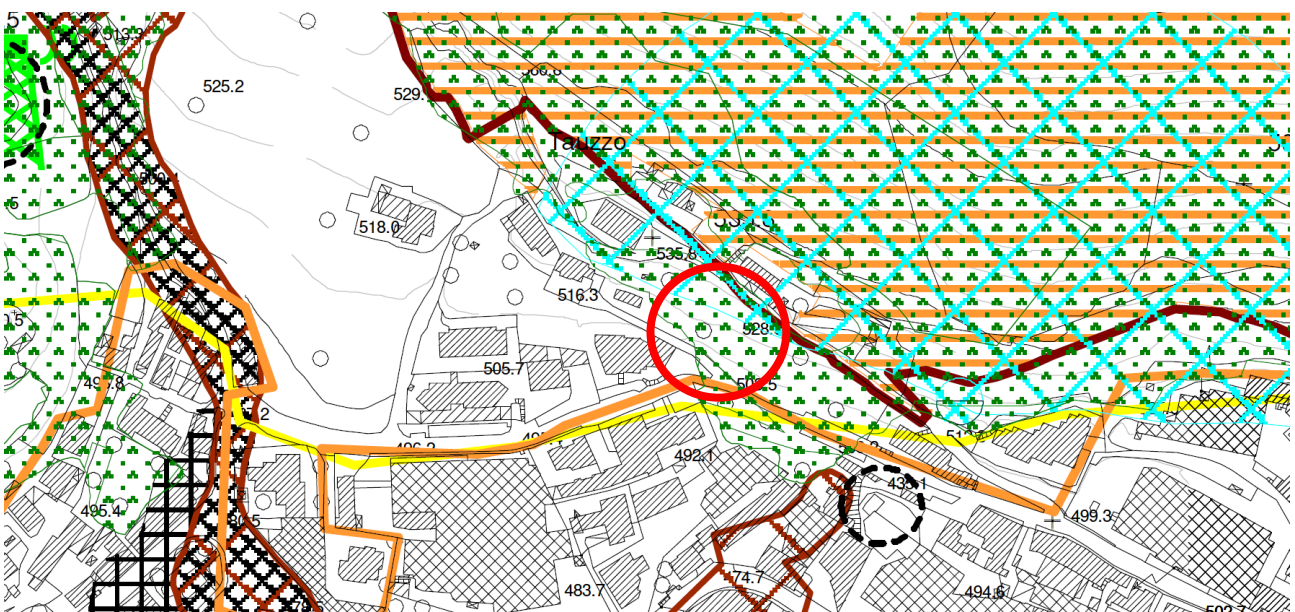
 *Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto - zona "B1"*
(NTA Art. 6)



La zona risulta gravata da:

 *territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*

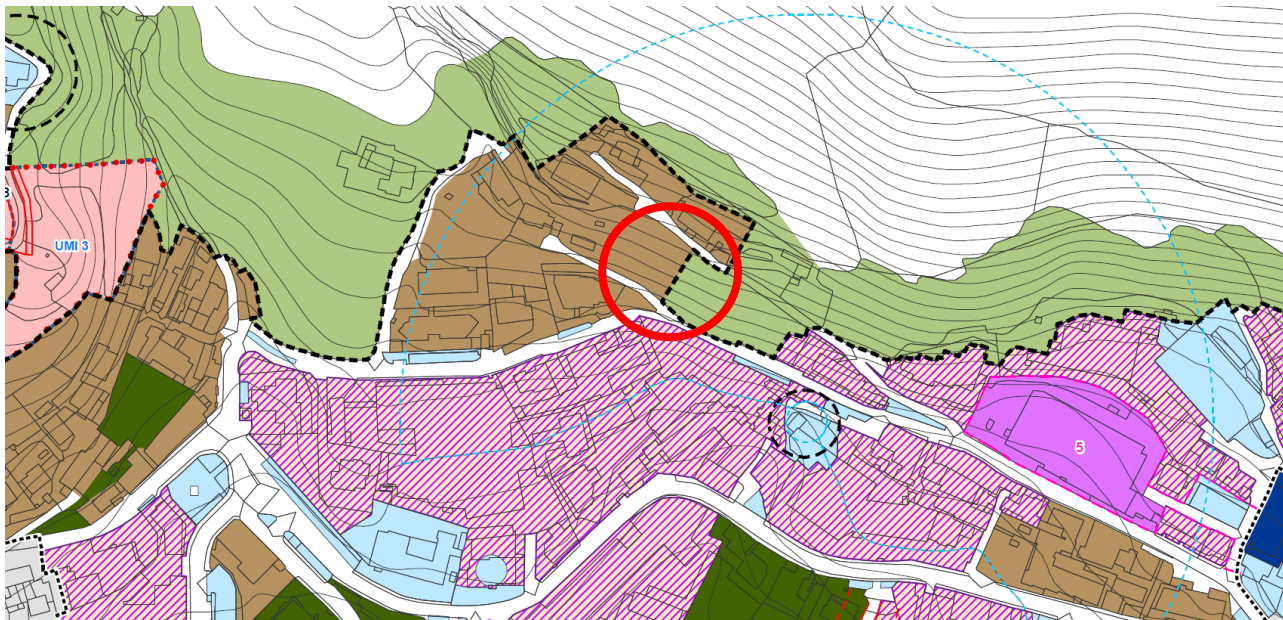
 *zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*



- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO

 *R1- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale*

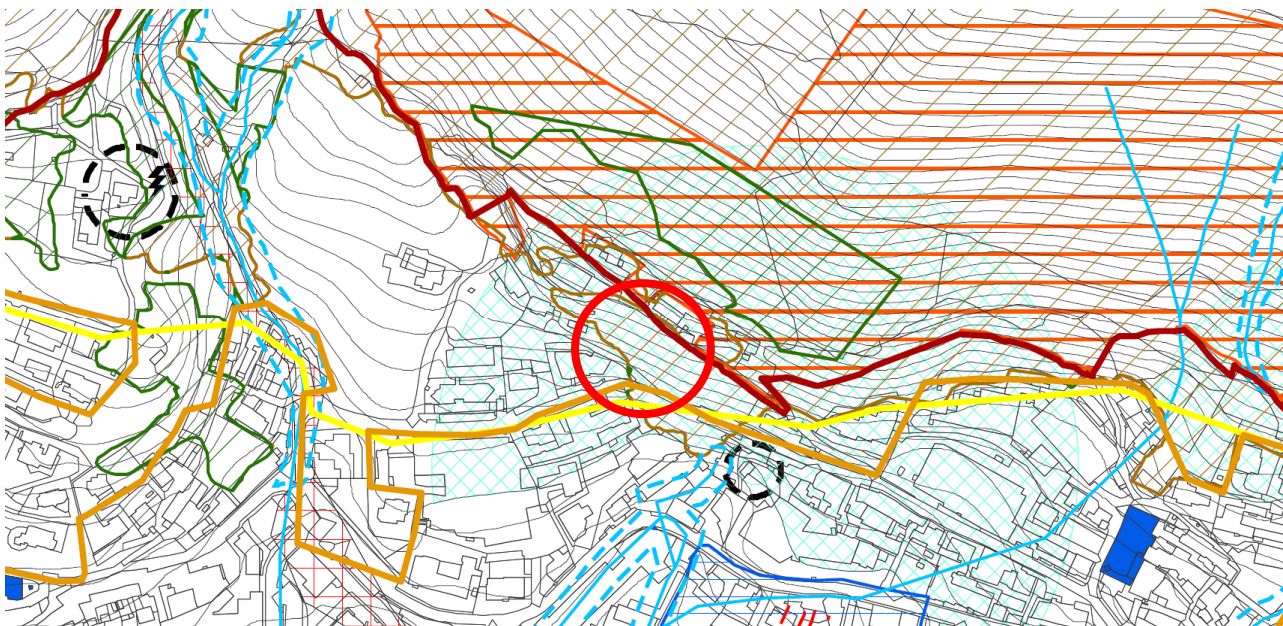
 *VC – verde di connessione tra territorio rurale e edificato*



La zona risulta gravata da:

 *Zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*

 *Territori coperti da boschi a trasformazione speciale sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*



QUESITO

- 1) *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.*
- 2) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.*

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia e urbanistica

QUESITO

- 1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO

- 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, precisandone 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 della violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e smi, 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

I terreni in oggetto sono conformi alla destinazione urbanistica risultante dai certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO

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

Trattasi di terreni.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Immobile di unica natura ad oggi non suddividibile in 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

RISPOSTA

Il presente lotto costituito da n. 3 mappali risulta pignorato per la quota di 2/8.

Lo stesso non risulta facilmente frazionabile.

3) *Nel caso di un 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.*

RISPOSTA

Trattasi di immobili di diversa natura.

4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:

Destinazione d'uso:

Ubicazione:

Terreno

Lumezzane, via Caselli

Identificativi catastali

Fg.14 mappale 477 – 478 – 479

Quota di proprietà

2/8 OMISSIS

Stato di conservazione:

Scarso

Superficie commerciale

m² 1.798,00 - m² 40,00 - m² 12,00

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Le aree pignorate risultano parzialmente inserite in area edificabile sia consultando il PGT vigente che quello in fase di approvazione; la porzione edificabile ha estensione di circa m² 640,00 con un indice edificatorio di 0,60 m²/m², da cui deriva una SLP realizzabile di m² 384,00.

Dall'analisi effettuata risulta quindi che il valore dell'immobile è il seguente:

- | | |
|---|--------------|
| - Porzione edificabile estensione m ² 640,00 | € 150.000,00 |
| - Porzione non edificabile m ² 1.210,00 | € 3.960,00 |

Tale valore è da considerarsi per l'intero, per cui la quota pignorata pari a 2/8 ha valore arrotondato di:

VALORE DI MERCATO € **38.500,00**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	5
Descrizione sintetica	Terreno con fabbricato
Ubicazione	Lumezzane (BS) via Fonte Fano
Identificativi catastali	Fg.16 mappale 441 Fabbricato urbano da accertare
Quota di proprietà	1/54 OMISSIS 2/18 OMISSIS 19/54 OMISSIS 7/54 OMISSIS 2/18 OMISSIS 2/18 OMISSIS 3/36 OMISSIS 3/36 OMISSIS
Diritto di proprietà	Successione testamentaria in data 05/02/2019 Notaio Rebuffoni Antonella nn.ri repertorio 54547/28628 Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 64,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si ☒ No vedi pagina 10
Conformità catastale	☐ Si ☒ No vedi pagina 4
Conformità titolarità	☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 5
Spese condominiali arretrate	☒ No ☐ Si se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 6
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 7, 8

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Successione testamentaria in data 05/02/2019
Notaio Rebuffoni Antonella
nn.ri repertorio 54547/28628
Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020

Si allega copia dell'atto di proprietà (allegato 1B).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

Il bene oggetto di stima è catastalmente identificato come di seguito:

Foglio 16 – mappale 441 – Qualità Classe FU D ACCERT – Superficie are01 ca55
Reddito Dominicale € - - Reddito Agrario € -

L'immobile è stato esaminato durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare l'immobile alla presenza del Custode.

Trattasi di area, sita nel comune di Lumezzane in via Fonte Fano, di estensione m² 155,00 al di sopra della quale risulta edificato fabbricato attualmente in gestione di Acque Bresciane per il servizio dell'acquedotto comunale.



Il terreno confina:

- | | |
|---------|-----------------|
| - Nord | mappale 641 |
| - Est | mappale 34 |
| - Sud | mappale 34, 442 |
| - Ovest | mappale 104 |

Per le fotografie si rimanda all'allegato 3E.

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si rimanda all'allegato 4E per l'estratto mappa e all'allegato 8 per i certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Non è stata reperita la planimetria catastale. Essendo la costruzione a carico dell'ente gestore dell'acquedotto si ritiene l'accatastamento di loro competenza.

QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

L'immobile risulta utilizzato dal servizio idrico di Acque Bresciane; difatti sull'area insiste fabbricato perimetralmente cintato. A seguito di contatto con i loro uffici non è ad oggi stato recuperato il titolo che regolarizza l'uso, ma trattandosi di una sorgente dell'acquedotto comunale denominata "Sorgente Fano" come tutti gli impianti e reti del servizio idrico sono di proprietà demaniale del comune.

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso l'immobile in data 20/08/2024.

Non risultano contratti di locazione attivi.

QUESITO

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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Prendendo in considerazione solo il terreno di estensione m² 155,00 il valore locativo è pari € 50,00.

QUESITO - PARTE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

- 1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 4067/624 del 02/02/2023 PIGNORAMENTO

- **A Favore: ORGANA SPV SRL**
- **A Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

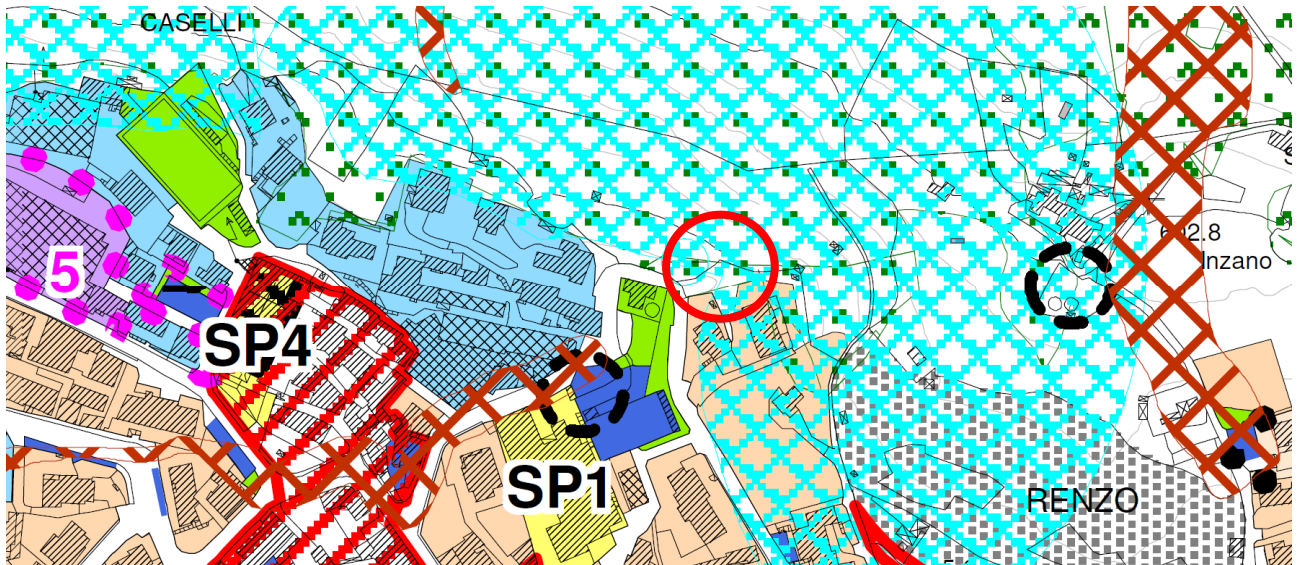
- 1b) *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
Sequestri penali ed amministrativi;
Canoni, livelli, 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.

RISPOSTA

L'immobile risulta inserito come segue:

- Comune di Lumezzane - PGT VIGENTE

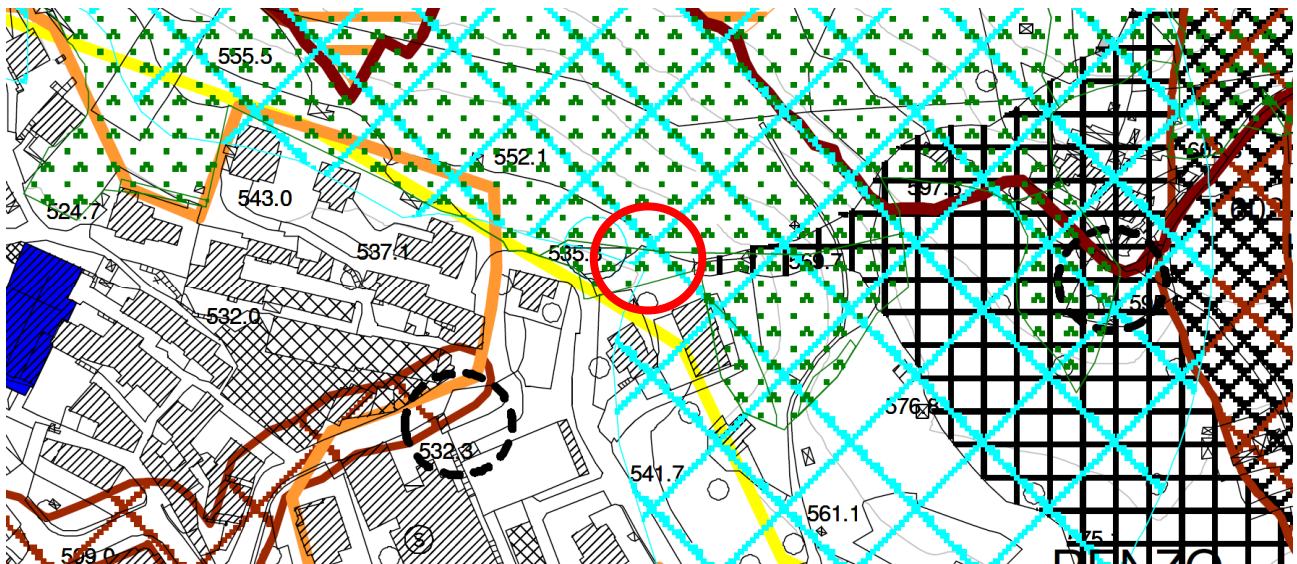
 *Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto - zona "B1"*
(NTA Art. 6)



La zona risulta gravata da:

 *territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*

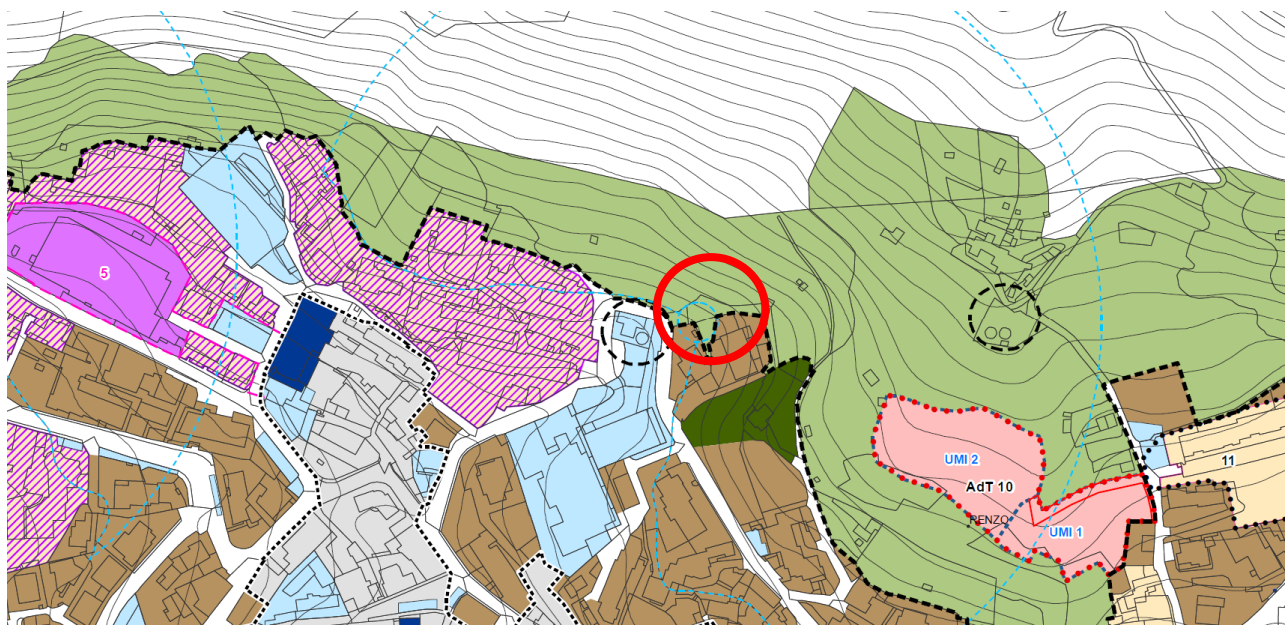
 *zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*



- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO

 *R1- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale*

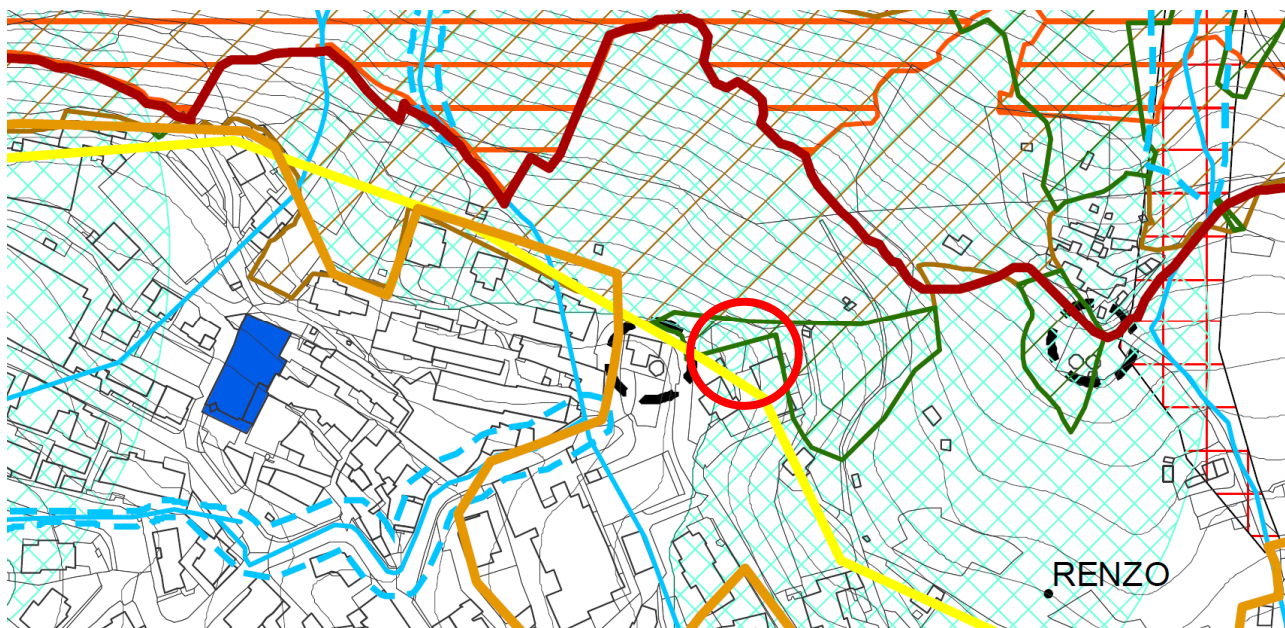
 *VC – verde di connessione tra territorio rurale e edificato*



La zona risulta gravata da:

 *Zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*

 *Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*



QUESITO

- 1) 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.
- 2) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia e urbanistica

QUESITO

1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Il sottoscritto non ha reperito documentazione in merito alla costruzione del corpo di fabbrica ad uso di Acque Bresciane.

Essendo la costruzione verosimilmente stata realizzata dall'ente gestore dell'acquedotto si ritiene l'eventuale rettifica di conformità edilizie a capo degli stessi.

QUESITO

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, precisandone 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 della 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Si rimanda al punto precedente.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

L'immobile in oggetto è conforme alla destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO

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

Non reperita.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Immobile di unica natura ad oggi non suddividibile in 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.*

RISPOSTA

L'immobile risulta pignorato per la quota di 7/54 di proprietà.

3) *Nel caso di un 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.*

RISPOSTA

Trattasi di immobile di unica natura.

4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:

Destinazione d'uso:

Ubicazione:

Terreno con fabbricato

Lumezzane, via Fonte Fano

Identificativi catastali

Fg.16 mappale 441

Quota di proprietà

7/54 OMISSIS

Stato di conservazione:

Scarso

Superficie commerciale

m² 155,00

Trattasi di porzione di terreno di estensione m² 155,00 utilizzata dall'ente gestore dell'acquedotto per l'impianto idrico comunale. Si considera quindi il mero valore del terreno di fatto irrisorio.

Valore di mercato € 500,00 per cui quota di competenza € 64,00.

Identificazione dei lotti

LOTTO NR.	6
Descrizione sintetica	Terreno
Ubicazione	Lumezzane (BS) via Fonte Fano
Identificativi catastali	Fg.16 mappale 32 – 641 Terreno
Quota di proprietà	2/27 OMISSIS 11/27 OMISSIS 5/27 OMISSIS 3/18 OMISSIS 3/18 OMISSIS
Diritto di proprietà	Successione testamentaria in data 05/02/2019 Notaio Rebuffoni Antonella nn.ri repertorio 54547/28628 Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 26.000,00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conformità catastale

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 6

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 7, 8

A seguire le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione

QUESITO - PARTE A
Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

QUESITO

- 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*

RISPOSTA

Il sottoscritto riscontrava la completezza della documentazione.

QUESITO

- 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).*

RISPOSTA

Documentazione reperita:

Successione testamentaria in data 05/02/2019
Notaio Rebuffoni Antonella
nn.ri repertorio 54547/28628
Trascrizione Brescia n. 1305/794 del 14/01/2020

Si allega copia dell'atto di proprietà (allegato 1B).

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

OMISSIS ha contratto matrimonio nel Comune di Sarezzo in data 04/06/1977 in regime di separazione dei beni.

Si allega copia dell'estratto di matrimonio (allegato 2).

QUESITO - PARTE B
Identificazione e descrizione attuale dei beni

QUESITO

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

RISPOSTA

I beni oggetto di stima sono catastalmente identificati come di seguito:

**Foglio 16 – mappale 32 – Qualità Classe PRATO 3 – Superficie are09 ca90
Reddito Dominicale € 2,81 – Reddito Agrario € 2,56**

**Foglio 16 – mappale 641 – Qualità Classe PASCOLO 1 – Superficie are97 ca70
Reddito Dominicale € 12,61 – Reddito Agrario € 5,05**

Gli immobili sono stati esaminati durante il sopralluogo eseguito in data 22/05/2024 ove il sottoscritto ha potuto visionare gli immobili alla presenza del Custode.

Trattasi di terreni siti nel comune di Lumezzane, in via Fonte Fano.



I terreni confinano:

- | | |
|---------|--|
| - Nord | mappale 641 |
| - Est | mappale 642 |
| - Sud | strada vicinale del Prete |
| - Ovest | mappale 34, 441, 440, 31, via Fonte Fano |

QUESITO

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 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

RISPOSTA

Si rimanda all'allegato 4F per l'estratto mappa e all'allegato 8F per i certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO

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;

RISPOSTA

Si conferma la correttezza di quanto in atti rispetto alla documentazione a cui il sottoscritto ha avuto accesso ed alla presente allegata.

QUESITO

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi, Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO - PARTE C
Stato di possesso

QUESITO

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 dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

RISPOSTA

Gli immobili risultano liberi.

QUESITO

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.*

RISPOSTA

Il sottoscritto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate di verifica di contratti di locazione attivi presso gli immobili in data 20/08/2024.

Non risultano contratti di locazione attivi.

QUESITO

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 cosa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

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

RISPOSTA

Si procede alla determinazione del Valore Locativo di Mercato, da intendersi come il più probabile canone lordo di mercato alla data odierna al quale l'immobile staggito può essere locato, posto che il locatore ed il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, dalle indagini effettuate il valore locativo dell'immobile risulta € 1.500,00 per cui la quota di competenza risulta € 1.000,00.

QUESITO - PARTE D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

QUESITO

- 1a) Accerti l'esistenza di formalità vincoli e 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 conservazioni competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
Domande giudiziali e giudizi in corso;

RISPOSTA

Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario

GRAVAMI

Iscrizione nn. 19511/3188 del 27/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Organa SPV SRL**
- **a Carico: OMISSIS**

Iscrizione nn. 4067/624 del 02/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE

- **a Favore: Banca Valsabbina SCPA**
- **a Carico: OMISSIS**

Si allegano le note di trascrizione e le ispezioni ipotecarie eseguite (Allegato 6).

QUESITO

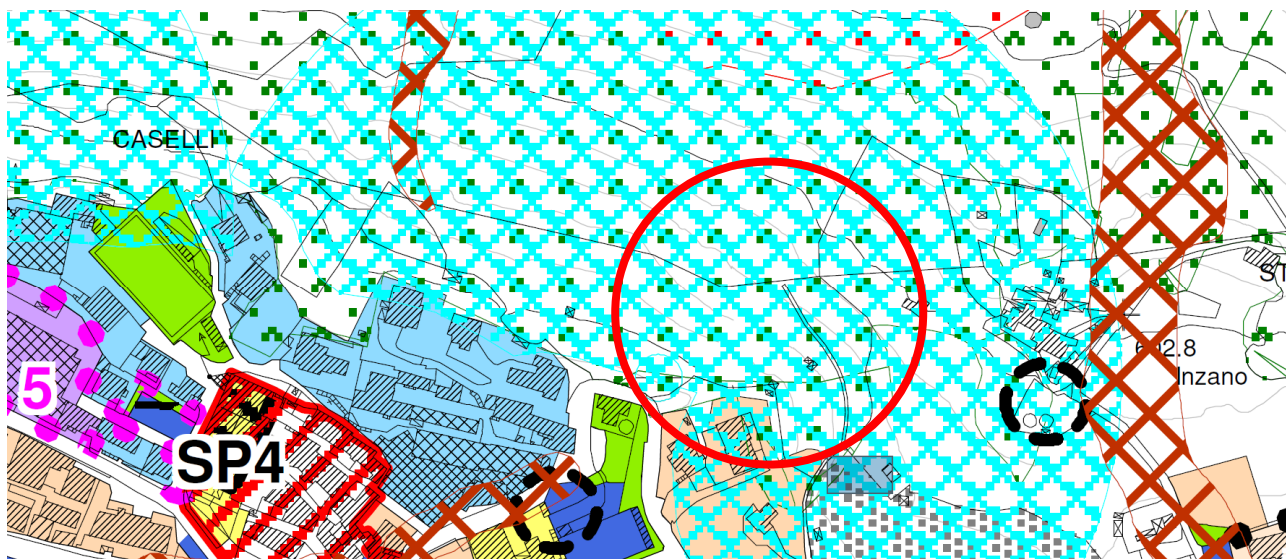
- 1b) *Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
Sequestri penali ed amministrativi;
Canoni, livelli, 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.

RISPOSTA

L'immobile risulta inserito come segue:

- Comune di Lumezzane - PGT VIGENTE

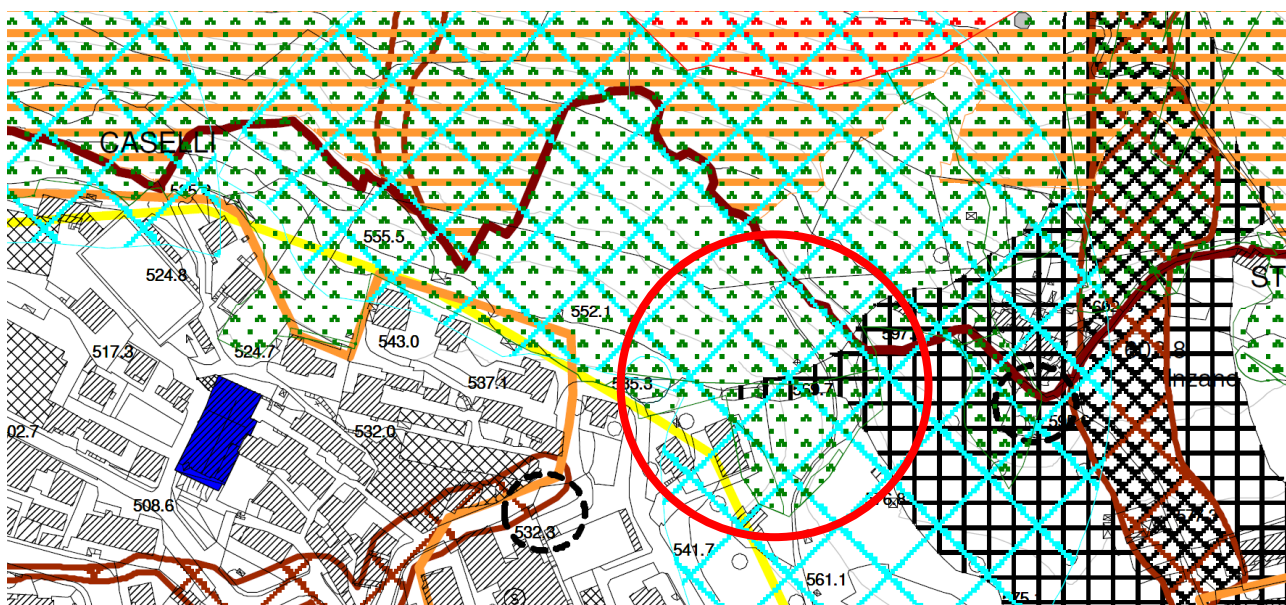
 *Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto - zona "B1"*
(NTA Art. 6)



La zona risulta gravata da:

 *territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*

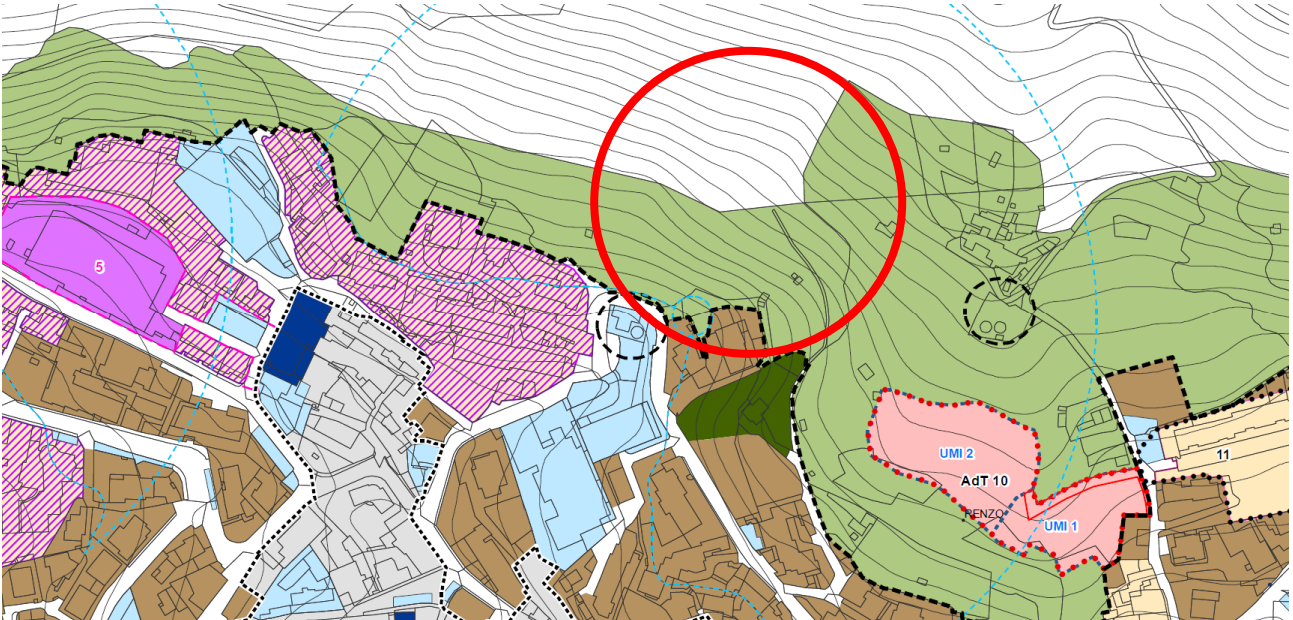
 *zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*



- Comune di Lumezzane - PGT APPROVATO

 *R1- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale*

 *VC – verde di connessione tra territorio rurale e edificato*

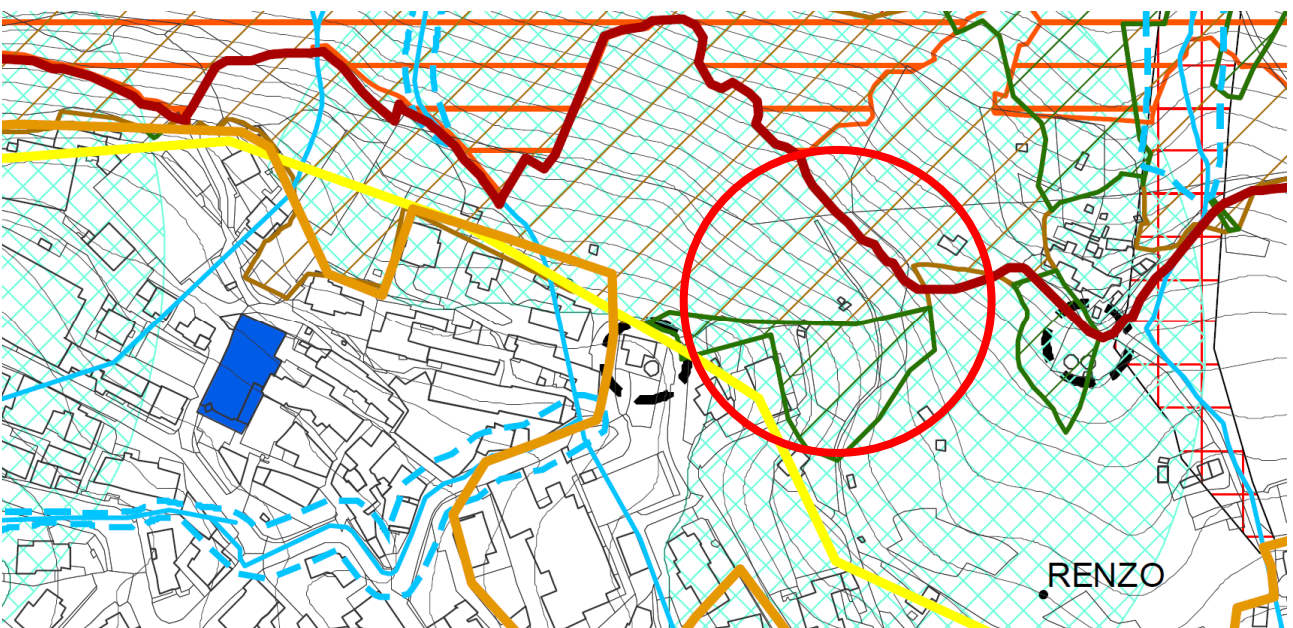


La zona risulta gravata da:

 *Zone di rispetto sorgenti e pozzi per acqua adibiti al consumo umano (D.P.R. 236/1998)*

 *Territori coperti da boschi trasformabili sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*

 *Territori coperti da boschi a trasformazione speciale sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42 del 22/01/04*



QUESITO

- 1) *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.*
- 2) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con il rilascio dell'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 ed attive.*

RISPOSTA

Gli immobili in oggetto non risultano parte di condomini.

QUESITO - PARTE E
Regolarità edilizia e urbanistica

QUESITO

1) 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima del 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.

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO

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, precisandone 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 della 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. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in quest'ultimo caso se sussistano le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;

RISPOSTA

Trattasi di terreni.

QUESITO

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricato 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

RISPOSTA

I terreni in oggetto sono conformi alla destinazione urbanistica risultante dai certificati di destinazione urbanistica.

QUESITO

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

Trattasi di terreni.

QUESITO - PARTE F
Formazione dei lotti

QUESITO

- 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.*

RISPOSTA

Immobile di unica natura ad oggi non suddividibile in 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 e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;*
Proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisioni.

RISPOSTA

Gli immobili risultano pignorati per la quota di 5/27 di proprietà.

- 3) *Nel caso di un 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.*

RISPOSTA

Trattasi di immobile di unica natura.

- 4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).*

RISPOSTA

Non rilevati vincoli di pertinenzialità.

QUESITO - PARTE G
Valore del bene e costi

QUESITO

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 di prezzo ex art. 591 bis .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. 59 e ss cpc 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 volume 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

RISPOSTA

Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:

Destinazione d'uso:

Ubicazione:

Terreno

Lumezzane, via Fonte Fano

Identificativi catastali

Fg.16 mappale 32 – 641

Quota di proprietà

5/7 OMISSIS

Stato di conservazione:

Scarso

Superficie commerciale

m² 990,00 – m² 9.770,00

Il sottoscritto ha effettuato opportune indagini nella zona in cui è posizionato il bene da stimare.

Dall'analisi effettuata con i bollettini di mercato, il portale immobili comparabili presenti in zona e le opportune indagini con operatori di mercato di zona si ricava un valore di 34.000,00 €/ha

Per cui ha $1,0760 \times \text{€}/\text{ha } 34.000,00 = \text{€ } 36.584,00$

Tale valore è da considerarsi per l'intero, per cui la quota pignorata pari a 5/7 ha valore arrotondato di:

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO **€ 26.000,00**

Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Geom. Benamati Andrea

Iscritto all'Ordine/Albo:

Geometri e Geometri Laureati della Provincia di
Brescia, n. 5708

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- ☒ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 31/10/2024