



Compiuto il sopralluogo, adempimento assolutamente indefettibile, *nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 conterrà le informazioni indicate dall'articolo 173-bis, *Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*, delle *Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile* così come modificato per effetto del *Decreto Legge n. 83 del 27 giugno 2015*.

Il sottoscritto Esperto è stato autorizzato *all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

Il Giudice ha disposto che *il perito depositi telematicamente la relazione di stima (...) almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti*, ma visti:

- ✦ il pericolo sanitario dovuto alla diffusione del virus denominato SARS-CoV-2 che ha afflitto la città di Brescia e la sua Provincia dal febbraio scorso,
- ✦ l'emanazione susseguites dal 23 febbraio 2020 a oggi di decreti nazionali e di ordinanze regionali recanti le misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica,
- ✦ la *Circolare del Presidente di Sezione* (IV Sezione Civile Fallimentare-Procedure Concorsuali-Esecuzioni) prot. n. 1112 del 16 marzo 2020 di cui se ne riporta di seguito un estratto significativo,

**6) è sospeso il giuramento dei C.T.U. nelle procedure esecutive sino al 31 maggio 2020,**

**7) viene sospeso sino al 31 maggio 2020 il termine per il deposito delle relazioni peritali sia relative alle cause ordinarie sia relative alle procedure esecutive; si precisa che medio tempore il C.T.U. potrà richiedere ed ottenere dai Pubblici Uffici, con modalità telematica, tutta la documentazione necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico;**

**8) sono sospese sino al predetto termine le visite agli immobili;**

**9) viene sospesa la celebrazione dell'udienza ex art 569 c.p.c. sino al 31 maggio 2020;**

- ✦ l'impossibilità di recarsi presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gardone Val Trompia per visionare i documenti archiviati ed estrarne copia in quanto i dipendenti comunali risultavano impiegati in modalità "lavoro agile",
- ✦ la comunicazione recante le seguenti informazioni

*Oggetto: RINVIO D'UFFICIO*

*Descrizione: RINVIATA UDIENZA D'UFFICIO AL 28/10/2020, ORE 09-15, IN DATA 29/04/2020*

*Annotazioni:*

*Note:*

*Notificato alla PEC / in cancelleria il 29/04/2020 10:39*

*Registrato da CICIRIELLO ANNALISA*

la presente perizia è stata depositata oltre il termine stabilito nell'originaria *Ordinanza di Nomina*, più precisamente è stata trasmessa telematicamente in data 28 settembre 2020 facendo riferimento al rinvio d'ufficio e in ogni caso nei termini stabiliti dalle *Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile* all'articolo 173-bis (*almeno trenta giorni prima dell'udienza*).

**Accertamenti e indagini**

Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia (Ufficio Territoriale Brescia 1) il giorno 19 febbraio 2020 per reperire documentazione e informazioni in merito a eventuali contratti di locazione in essere (Documentazione Allegata n. 8).

Sopralluogo del 4 marzo 2020 (documentazioni allegate ai numeri 2 e 3): operazione svolta in accordo e coordinata con il geom. Giacomo Begotti, per conto del delegato del Custode Giudiziario nominato, presente l'arch. Francesco Begotti.

Accesso agli atti amministrativi, operazione svolta in maniera telematica per la nota epidemia attraverso l'invio il giorno 6 maggio 2020 da parte del tecnico comunale a mezzo e-mail della scansita documentazione contenuta nel fascicolo cartaceo della pratica edilizia reperita.

\*\*\*\*\*

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

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

A seguito della consultazione del fascicolo telematico, si è riscontrata la completezza della documentazione prodotta dal Procedente costituita tra le altre da:

- ✚ *Atto di Precetto* datato 14 giugno 2019,
- ✚ *Atto di Pignoramento Immobiliare* recante timbro con n. 11.500 e datato 11 ottobre 2019,
- ✚ *Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale*, a firma della dr.<sup>ssa</sup> Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datata 20 dicembre 2019, attestante l'esame dei pubblici registri eseguito presso l'Ufficio del Territorio di Brescia,
- ✚ *Nota di Trascrizione* n. 45 del 20 novembre 2019 (registro generale/particolare n. 51.005/31.769).

Contrariamente a quanto riportato alla prima pagina della *Certificazione Notarile*, laddove si dichiara che *l'immobile (...) è pervenuto per atto di compravendita del 29/03/2006*, si precisa che l'atto di compravendita è stato stipulato in data 20 marzo 2006 e trascritto il giorno 29 marzo 2006 (come da Immagine 1 seguente).

**NOTAIO FABRIZIO SANTOSUOSSO**

GV-17754

N. Rep.: 28.255 (repertorio)	DATA STIPULA: 20/03/2006	N. Racc.: 9.380
------------------------------	--------------------------	-----------------

**VENDITA IN AUTENTICA DI FIRME**   
(SCRITTURA PRIVATA)

Indicazione sommaria

~~Indicazione sommaria dell'immobile venduto, unità immobiliare sita in Gardone Val Trompia, Via Antonio Gramsci. Prezzo euro 145.000,00 (riduzione del 20% ai sensi del comma 497 art. 1 della Legge 266/2005).~~

REGISTRO	CATASTO	CONSERVATORIA
Registrato il 28 marzo 2006 n. 1050 serie 1T Euro 1.121,00 e INVIM Euro 0	Data ricevuta : 30 marzo 2005 N.ro ricevuta :	Trascritto a: BRESCIA il 29 marzo 2006 n. reg. generale: 16278 n. reg. particolare: 9372 Euro 70

Immagine 1: Estratto della copertina del Contratto di Compravendita

Sempre nella certificazione in parola è stato rilevato un refuso quando, nella prima pagina, il notaio *certifica che*, al secondo punto, (...) *\* Ai suddetti ~~Proprietari Coniugati Della Casa~~ coniugi in comunione dei beni (...)*: è evidente che il ~~contratto di compravendita~~

*A.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).*

Gli immobili risultano di piena proprietà dell'Esecutato in forza dell' Atto di Compravendita, repertorio n. 28.255 e raccolta n. 9.380 del 30 marzo 2006, redatto dal dr. Fabrizio Santosuosso, notaio iscritto al Collegio Notarile di Brescia, trascritto presso la Conservatoria di Brescia il 29 marzo 2006 con repertorio n. 9.372, raccolta n. 1.6278.

**che in regime di separazione dei beni, dichiara di acquistare, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene:**

*Immagine 2: Estratto del Contratto di Compravendita (pag. 1)*

Copia dell'atto è stata ottenuta catturando immagini fotografiche del documento originale messo a disposizione durante il sopralluogo.

*A.3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Non è stato possibile reperire copia dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in quanto l'Esecutato, cittadino ghanese, di nascita gambiano, non ha presentato alcun Atto di Matrimonio tradotto e legalizzato, pertanto non trascritto presso i competenti pubblici uffici né del Comune di Sarezzo (residenza precedente, informazione ottenuta telefonicamente) né del Comune di Gardone Val Trompia (residenza attuale) così come riportato in calce nella p.e.c. di risposta all'istanza dello scrivente (vedere la documentazione in allegato sotto il numero 5).

Nel corso del sopralluogo è stato visionato e ottenuto, catturando immagini fotografiche, copia del Certificato di Matrimonio sia in originale, datato 21 dicembre 2006, sia la traduzione asseverata presso il Tribunale di Brescia, datata 14 novembre 2007 (Documentazione Allegata n. 6).

## **- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni**

*B1.1) 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 e idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

L'abitazione oggetto del pignoramento, intestata per l'intera proprietà all'Esecutato, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Gardone Val Trompia, Provincia di Brescia, così come riassunto nella tabella seguente:

	dati identificativi				dati di classamento			
	sezione urbana	foglio	particella	subalterno	categoria	classe.	consistenza	rendita
abitazione	N.C.T.	31	35	15	A/3	1	5 vani	160,10 €
			38	16				

e così risultante in forza di:

- ✚ Variazione del 12 marzo 1992 protocollo n. 265.709 in atti dal 14 novembre 2000 - Variazione Progetto Finalizzato 98/99 n. 2.629.1/1.992
- ✚ Scrittura Privata del 23 gennaio 1997 - protocollo n. 410.121 - voltura in atti dal 11 novembre 2002 - repertorio n. 88.503 - rogante notaio Vittoria Piardi, Lumezzane - registrazione UR - sede Gardone Val Trompia n. 60 del 6 febbraio 1997 - Compravendita n. 4.599.1/1.997
- ✚ Istrumento (Atto Pubblico) del 20 marzo 2006 - nota presentata con Modello Unico in atti dal 30 marzo 2006 repertorio n. 28.255 - rogante Santosuosso Fabrizio - sede Gardone Val Trompia - Compravendita n. 9.372.1/2.006

- ✦ Variazione del 27 giugno 2007 protocollo n. BS0300546 in atti dal 27 giugno 2007 - Variazione per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe n. 112.936.8/2.007
- ✦ Variazione del 27 giugno 2007 protocollo n. BS0300558 in atti dal 27 giugno 2007 - Variazione per Modifica Identificativo - Allineamento Mappe n. 112.948.6/2.007.

I dati catastali frutto delle ispezioni effettuate nel mese di febbraio 2020 sono contenuti in modo completo nella documentazione allegata sotto il numero 7: si rimanda alle planimetrie complete per la determinazione dei confini di cui di seguito se ne riportano estratti significativi (Immagine 3 e Immagine 4).

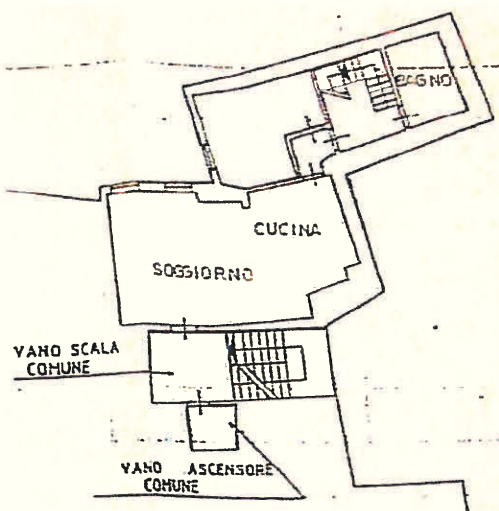


Immagine 3: Piano primo (fuori scala)

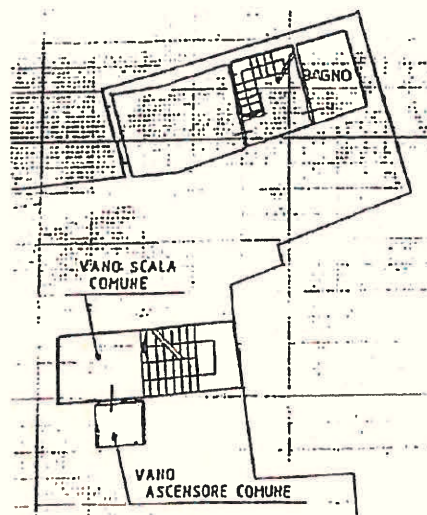


Immagine 4: Piano secondo (fuori scala)

Si precisa che le planimetrie catastali non risultano reperibile dall'archivio del portale Sister dell'Agenzia delle Entrate: il risultato dell'ispezione del febbraio scorso è riportato nella successiva Immagine 5.

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T333730	COMUNE GARDONE VAL TROMPIA SEZ URB NCT FGL 31 PART 35 SUB 15	18/02/2020	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile Planimetria non trovata	A4
T333734	COMUNE GARDONE VAL TROMPIA SEZ URB NCT FGL 31 PART 38 SUB 16	18/02/2020	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile Planimetria non trovata	A4

Immagine 5: "Cattura" di porzione della schermata del portale <https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp>

Le planimetrie sono state peraltro acquisite durante la visione dei documenti forniti nel corso del sopralluogo in quanto allegate al contratto di compravendita visionato.

Anche le planimetrie catastali, ottenute catturando istantanee fotografiche, fanno parte integrante della Documentazione Allegata n. 7.



Immagine 6: Estratto di Mappa del foglio 31 (fuori scala) del Comune di Gardone Val Trompia

Gli immobili sono localizzati nel Comune di Gardone Val Trompia in via Antonio Gramsci n. 32, nella porzione di paese posta sul lato destro del corso del fiume Mella in prossimità di piazza Giuseppe Zanardelli.

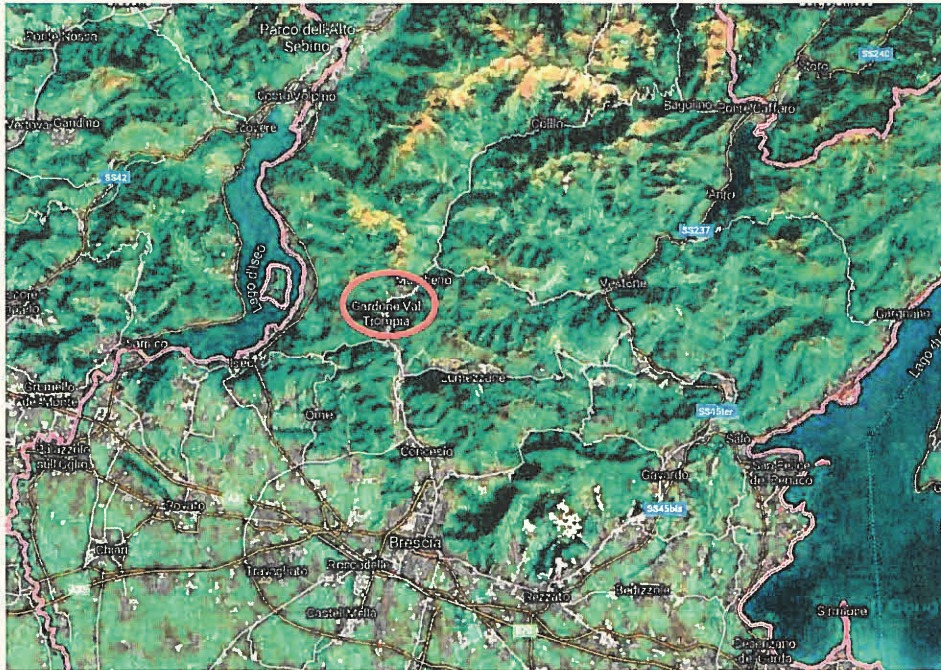


Immagine 7: Vista aerea della Provincia di Brescia (fonte Google Earth)



Immagine 8: Vista aerea del Comune di Gardone Val Trompia (fonte Google Earth)

La zona è quella del centro storico comunale: nelle immediate vicinanze si trovano gli uffici amministrativi (presso Palazzo Chinelli Rampinelli) e ancora più in imminenza la Chiesa Parrocchiale di San Marco Evangelista e l'omonima piazza.

L'ambito è prevalentemente residenziale con tipologie edilizie simili per architettura (edifici aggregati per lo più a due o tre piani fuori terra) ma di datazione variabile nel tempo in quanto immobili originariamente edificati oppure di costruzione/ricostruzione successive.

Il contesto abitativo è adiacente a quello naturale pedecollinare.



*Immagine 9: Localizzazione con vista aerea dei beni pignorati (fonte Google Earth)*

Sono presenti le attività e i servizi atti a soddisfare le primarie esigenze quotidiane dei residenti, tra queste, a mero titolo di esempio, scuole, esercizi ricettivi e ricreativi, filiali di istituti bancari, uffici comunali, luoghi di aggregazione,....

Raggiungibile dalla Strada Provinciale 345 delle Tre Valli che attraversa il Comune di Gardone V.T. per la sua interezza nella direzione sud-nord e da strade comunali, la zona è caratterizzata da traffico riconducibile agli spostamenti quotidiani dei soli residenti.

La zona, urbanizzata e dotata dei principali sottoservizi (acquedotto e fognatura comunali, rete elettrica e gas metano), dista circa 5 km da Sarezzo e circa 20 km da Brescia; le autostrade più vicine sono la A4 raggiungibile attraverso il casello di Ospitaletto o di Brescia Ovest e l'Autostrada A35 Bre.Be.Mi. entrambe distanti approssimativamente 25 km.



*Immagine 10: Vista esterna dell'accesso all'immobile*

Per i riferimenti fotografici di cui nel prosieguo vedere l'Elaborato Fotografico alla conclusione della presente relazione peritale.

L'immobile è accessibile dal porticato comune che costeggia in lato destro del senso (unico) di marcia via Antonio Gramsci; l'ingresso del condominio al civico 32 si raggiunge attraverso un passaggio coperto (fotografia n. 2).

L'appartamento è posto al piano primo ed è servito dalla scala e dall'ascensore comuni (fotografia n. 3).

Con superficie abitabile netta stimata in 105 mq circa, l'appartamento ha una distribuzione degli spazi suddivisa su due livelli collegati da scala interna.

L'ingresso avviene in un'unica zona giorno costituita da un ampio soggiorno con angolo cottura (fotografia n. 5 e n. 6) dotato di due finestre che sicuramente non garantiscono il requisito dei rapporti aeroilluminanti stabilito dal Regolamento Locale di Igiene-Tipo della Regione Lombardia oggi in vigore; dal soggiorno si accede al corridoio di distribuzione che permette l'ingresso a:

- camera da letto (fotografia n. 9 e n. 10),
- bagno cieco con doccia senza box ma semplicemente con tenda in plastica (fotografie n. 11, 12, 13).  
Qui si trovano anche le dotazioni elettriche e idriche per il funzionamento della lavatrice;
- scala di accesso al piano superiore;

al piano secondo attraverso un ampio disbrigo parzialmente dedicato a ripostiglio si può accedere a:

- camera da letto (fotografia n. 17 e n. 18),
- bagno cieco con vasca (fotografie da n. 19 a n. 22),

L'alloggio ha esposizione su due punti cardinali: zona giorno a nord e camere da letto a ovest; entrambi si affacciano su uno spazio interno, compreso tra gli edifici adiacenti (fotografia n. 27 e n. 28) e non accessibile dal "nostro" appartamento.

In tutti gli ambienti la pavimentazione è del medesimo tipo e colore: ceramica a tinta chiara.

I rivestimenti nella zona cottura sono assenti mentre quelli nei due bagni sono anch'essi in ceramica a tinta chiara fino all'altezza di circa 2 metri.

Le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati da principio di colore chiaro: la (presumibile) scarsa cura e conservazione li ha portati a essere non più delle tinte originali in quanto non pitturati (si ritiene) da parecchi anni.

A eccezione dei bagni, del corridoio con scala e del disimpegno a piano secondo, tutti i locali sono dotati di finestre con serramenti in legno verniciato al naturale (fotografie n. 7, 9, 17).

I serramenti interni, con sopraluce, sono in legno di colore scuro.

La porta di ingresso è di tipo "blindata".

Le finiture (ormai vetuste) sono di tipo economico.

La fornitura di acqua calda sanitaria e il riscaldamento autonomo sono garantiti da caldaia a gas (posta nella zona giorno - fotografia 8) che alimenta i radiatori in ghisa posti in ogni stanza: al momento del sopralluogo, 4 marzo 2020, i caloriferi non risultavano in funzione.

L'impianto elettrico risultava funzionante ma presumibilmente necessita di manutenzione in quanto obsoleto (fotografie n. 14, 15, 16).

Le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario e i conduttori dell'impianto elettrico sono sottotraccia: presumibilmente per la disposizione attuale dell'arredo, il solo cavo dell'antenna del segnale televisivo è a vista e non fissato opportunamente.

Si fa notare la presenza di perdita d'acqua da un calorifero della zona giorno (fotografia n. 26).

Su alcune pareti e soffitti sono presenti tracce di muffa che si ipotizza siano causate da infiltrazione di umidità da parete o solaio superiore e/o per la mancata accensione del riscaldamento e/o per la scarsa aerazione dei locali (fotografie n. 23 e n. 24)

Nel complesso gli stati di conservazione generale e manutentivo dell'immobile pignorato sono scarsi.

Dai documenti reperiti dall'amministratore condominiale (successivo punto D e allegata documentazione al numero 9) si è dedotto che il fabbricato è provvisto di fossa biologica ed è emerso che il solaio di copertura necessita di manutenzione.

Le superfici nette riportate nella tabella successiva per la determinazione della consistenza sono state rilevate in



loco durante il sopralluogo.

descrizione			superficie netta [mq]
n.	locale	piano	
1	soggiomo- cottura	terra	43,40
2	corridoio	terra	9,90
3	camera da letto	terra	14,50
4	bagno con doccia	terra	7,40
5	disimpegno	terra	5,00
6	camra da letto	terra	16,30
7	bagno con vasca	terra	7,40
			104,00

Tabella 1: Consistenza dell'unità negoziale

B1.2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, depositandoli in originale.*

L'Esperto non ha nulla da riferire: il cespite non è un terreno ma un appartamento in area urbana e senza aree non pertinenziali.

## - B2 - Identificazione progressa dei beni

*Confronti dettagliatamente la descrizione e 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 e ipotecario.*

*Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 e 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, a eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via 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.*

Eseguito il sopralluogo si è confrontato lo stato di fatto del bene con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali; il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e la relativa planimetria catastale (datata 1992) mostra due lievi difformità al piano primo dell'appartamento:

- ✚ il corridoio risulta catastalmente suddiviso in due spazi distinti separati da una porta interna: un disimpegno e un vano scale,
- ✚ l'ingresso alla camera da letto è in posizione differente ovvero sulla parete sinistra accedendo dalla zona giorno e non sulla parete di fronte.

Non è stato possibile raffrontare la distribuzione e la consistenza con eventuali progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gardone V.T. in quanto la richiesta di accesso agli atti amministrativi, trasmessa al competente ufficio comunale al fine di ottenere i progetti riguardanti l'appartamento, non ha condotto ad alcun risultato: non è stata reperita nessuna concessione utile riguardante la singola unità immobiliare bensì esclusivamente la pratica edilizia che ha come oggetto la variante per la realizzazione di locali interrati.

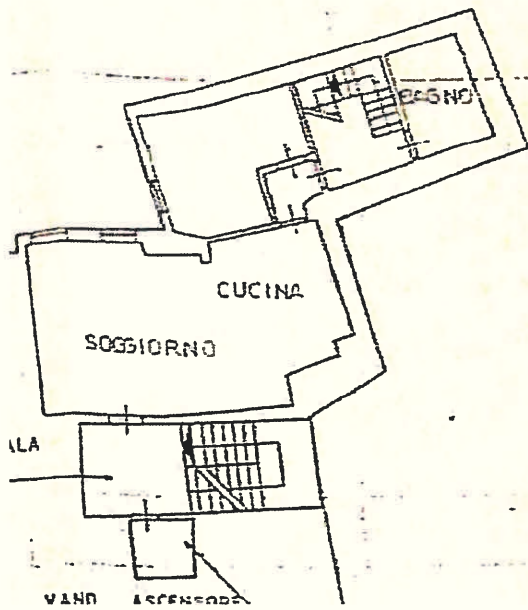


Immagine 11: Estratto della planimetria catastale

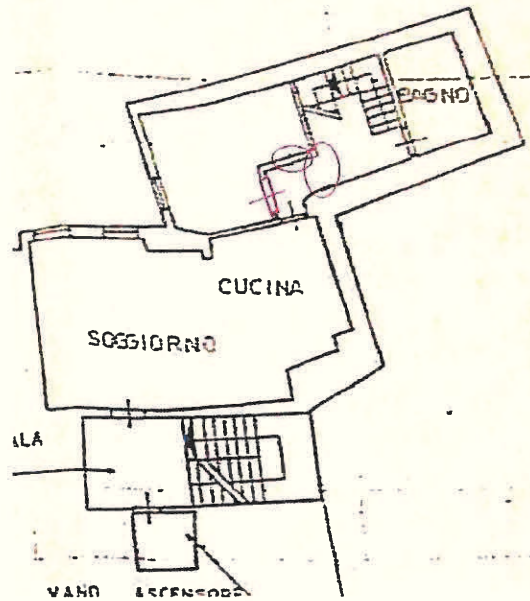


Immagine 12: Planimetria con le differenze riscontrate (in rosso)

Si ritiene che le difformità catastali di cui sopra siano sanabili attraverso adeguamento della scheda planimetrica che comporterà una spesa tecnica stimata in 550 € al netto di I.V.A. e oneri accessori di Legge.

### - C - Stato di possesso

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

L'immobile pignorato è occupato dall'Esecutato che risulta ivi residente come da certificato anagrafico contenuto nella Documentazione Allegata n. 5.

Si precisa che nel corso del sopralluogo l'Esecutato non era presente: l'accesso all'abitazione è stato consentito dalla moglie e le operazioni sono state svolte alla presenza della stessa (come da verbale allegato).

Entrambi i coniugi vivono con i due figli (minorenni, ambedue in casa durante la visita ispettiva) nel medesimo immobile staggito.

*C.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.*

In data 19 febbraio 2019 il sottoscritto Esperto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale Brescia 1 richiedendo di verificare la presenza di contratti di locazione in essere registrati a nome dell'Esecutato e interessanti l'immobile in parola: l'esito verbale dell'interrogazione ha evidenziato che nessun contratto di tal genere risulta registrato.

È stata formulata istanza scritta per ottenere riscontro a quanto sopra richiesto: contravvenendo al *Decreto Legislativo n. 33 del 14 marzo 2013* e a quanto contenuto nella *Circolare n. 2/17 del Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione* datata 30 maggio 2017, a oggi nessuna comunicazione in merito è pervenuta allo scrivente (Documentazione Allegata n. 8).

Per quanto sopra, allo stato attuale delle conoscenze, in particolare all'atto del deposito della presente Perizia, si ha motivo per ritenere che l'immobile non sia affittato.

Nel caso in cui dall'Agenzia delle Entrate dovessero pervenire elementi di novità in merito al presente punto del quesito, la Relazione Tecnica verrà opportunamente integrata.

**C.3) Determini il valore locativo del bene.**

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

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

Al fine di determinare il più probabile canone d'affitto in regime di mercato, l'Esperto ha svolto le possibili indagini e raccolto le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando la localizzazione, la destinazione, la natura, la tipologia edilizia e immobiliare, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, i fattori intrinseci-estrinseci e positivi-negativi, la domanda e l'offerta;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili;
- ✓ verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Valutata la superficie netta dei locali pari a circa 105 m<sup>2</sup> (desunta durante le operazioni peritali dalla planimetria in possesso e presenti nella Documentazione Allegata, verificata in loco nel corso del sopralluogo), si è pervenuti a un valore locativo mensile più probabile pari a 325,00 €, da riferirsi a unità immobiliare in buono stato di conservazione e di manutenzione nonché dotata di impianti a norma e provvista di Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Per avere riscontro di quanto appena esposto sopra, l'Esperto ha proceduto alla valutazione del canone di locazione ricorrendo al metodo di stima di Capitalizzazione dei Redditi o Capitalizzazione Diretta: il noto procedimento permette di stabilire il reddito (R) normale e continuativo che può fornire l'immobile attraverso l'algoritmo seguente

$$R = V \times i$$

dove: V = valore di mercato dell'immobile così come stimato al successivo p.to G.1 (120.000 €),

i ≈ 3,5 %, saggio di capitalizzazione che si ritiene congruo applicare (generalmente ottenuto dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato);

pertanto l'Esperto è pervenuto a un valore locativo annuo pari a 4.200 €, da riferirsi a unità immobiliari con le caratteristiche di cui sopra, valore allineato (4.200 €/12 mesi = 350 €/mese) a quello locativo mensile ottenuto dalle indagini di mercato.

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

*D.1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso 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;*
- *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 e amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

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

Dalla *Certificazione Notarile* agli atti, *nel ventennio preso in esame*, si sono desunte le formalità gravanti sull'unità negoziale contro l'Esecutato e a favore di:

- ✦ Bipop Carire Società per Azioni, Ipoteca Volontaria n. 16.279/3.520 del 29 marzo 2006, *a garanzia di mutuo fondiario del 07/03/2006 (...) capitale EURO 155.000 ipoteca EURO 263.500 durata anni 30*
- ✦ Equitalia Nord s.p.a. di Milano, Ipoteca Legale n. 6.695/989 del 26 febbraio 2013

Inoltre è presente anche la Trascrizione contro l'Esecutato e gravante il bene pignorato (*Nota di Trascrizione* in atti), Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro Generale n. 51.005 - Registro Particolare n. 31.769 - Presentazione n. 45 del 20 novembre 2019.

*D.2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

L'Esperto rimanda al Regolamento Condominiale facente parte la Documentazione Allegata n. 9 inviata da Imprenditour s.r.l. (nel proseguo Amministratore), società che amministra il Condominio San Marco, con sede in via Matteotti n. 127, 25063 Gardone Val Trompia (BS): dalle informazioni assunte, a oggi non esistono oneri e/o vincoli di natura condominiale né limitazioni di utilizzo riguardanti i beni oggetto della procedura esecutiva.

Avendo l'edificio in cui è presente il bene pignorato natura condominiale, l'acquirente dovrà osservare le disposizioni di Legge nonché il Regolamento del Condominio per la gestione del fabbricato e la ripartizione delle spese.

*D.3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

Da quanto comunicato e trasmesso dall'Amministratore (sempre contenuto nella documentazione qui allegata sotto il numero 9) le spese condominiali ammontano a 600/650 € circa.

Inoltre risulta insoluta la quota parte di competenze d'esercizio delle spese condominiali così indicate nel successivo elenco, sono esclusi i debiti consolidati negli esercizi antecedenti alla gestione dell'anno precedente a quello in corso:

- 606,50 € consuntivo per la gestione nel periodo dal 1 ottobre 2018 al 30 settembre 2019,
- 1.298,84 € preventivo per la gestione 2019/2020 in corso (di cui 490 € per spese per la manutenzione della copertura),

per un debito totale di 1.905,34 €.

All'unità negoziale compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva sulle parti condominiali e comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile: i millesimi di proprietà (98,0000) risultano da tabella allegata.

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore, a oggi:

- è prevista una spesa straordinaria per la manutenzione della copertura, deliberata dall'assemblea ordinaria tenutasi in data 5 marzo 2020, che ammonta complessivamente a 5.000 €,
- non sono in corso cause attive o passive.

## **- E - Regolarità edilizia e urbanistica**

*E.1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (e 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 e in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

Dalla consultazione del sito internet <https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>, Archivio Documentale dei Piani di Governo del Territorio della Regione Lombardia, si è verificato che lo strumento urbanistico vigente è stato

- ✓ adottato il 19 aprile 2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10,
- ✓ approvato il 2 ottobre 2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37,
- ✓ pubblicato con avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 51 del 19 dicembre 2012, serie Avvisi e Concorsi.

Sono state visionate le Norme Tecniche e gli elaborati tecnici di seguito elencati, i cui estratti più significativi sono contenuti nella Documentazione Allegata n. 10:

- ✦ *Elaborato R.02 - Nuclei di Antica Formazione: Catasti Storici*, già nel 1809 (Catasto Napoleonico) l'edificio risultava appartenere al centro storico di Gardone,
- ✦ *Elaborato R.06 - Nuclei di Antica Formazione: Isolati, Fabbricati e Comparti Degradati*, l'edificio appartiene all'isolato n. 3 comunale e, in particolare, la porzione contraddistinta catastalmente dalla particella 35 è stata classificata con livello di degrado elevato,
- ✦ *Elaborato R.07 - Nuclei di Antica Formazione: Consistenze Catastali dei Comparti Degradati*, anche da questo elaborato si evince quanto rilevato al punto precedente,
- ✦ *Elaborato R.08 - Nuclei di Antica Formazione: Categorie di Intervento ed Individuazione degli Edifici con Elementi di Pregio*, i beni risultano classificati secondo le categorie di intervento A2 (edifici di pregio storico), A3 (edifici di valore storico e ambientale), A3\* (edifici di valore tipologico), A4 (edifici già profondamente trasformati o nuovi o privi di valore ambientale),
- ✦ *Elaborato R.10c - Ricognizione e Classificazione degli Ambiti*, l'edificio fa parte dei nuclei di antica formazione ed è normato dal Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente,
- ✦ *Elaborato Pd.07c - Classi di Sensibilità Paesistica*, appartenendo al nucleo di antica formazione i beni sono caratterizzati da sensibilità paesistica molto alta.

Di seguito, sinteticamente dalle Norme Tecniche, si riporta quanto si ritiene significativo per i beni di cui al presente elaborato peritale:

- i Nuclei di Antica Formazione costituiscono *ambiti con rilevante carattere storico, architettonico, (...), tipologico, costruttivo* e sono *ambiti della Città che hanno mantenuto (...) l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali*,
- si prevede *il recupero degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico-ambientale (...)*, *Il risanamento e il restauro conservativo (...) dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili*,
- *(...) la Città ha individuato comparti costituiti anche da più edifici e corpi di fabbrica che, per la loro specifica consistenza, posizione e rilevanza ambientale e sociale, necessitavano, (...), di interventi di ristrutturazione o di restauro e risanamento conservativo*,
- gli interventi sono finalizzati all'ottenimento *di un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali*,
- gli strumenti previsti per gli interventi edilizi sono *piano attuativo, titolo abilitativo convenzionato e interventi edilizi diretti con titolo abilitativo*;
- *Nell'ambito delle prescrizioni urbanistiche generali (...) sono definite le specifiche possibilità edificatorie secondo sette categorie di intervento:*
  - ❖ - A1 *Edifici di valore monumentale e testimoniale,*
  - ❖ - A2 *Edifici di pregio storico, ambientale e tipologico,*
  - ❖ - A3 *Edifici di valore storico e ambientale,*
  - ❖ - A3\* *Edifici di valore tipologico,*
  - ❖ - A4 *Edifici già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale,*
  - ❖ - A4\* *Edifici nuovi privi di valore ambientale,*
  - ❖ - A5 *Edifici-corpi di fabbrica in contrasto con l'ambiente.*

A seguito di:

- pericolo sanitario dovuto al virus SARS-CoV-2 che ha colpito e continua a minacciare la provincia di Brescia,
- susseguirsi dell'emanazione dei vari *Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri* recanti le misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica,
- Domanda di Accesso ai Documenti Amministrativi (trasmessa il giorno 6 marzo 2020) inerente pratiche edilizie intestate all'Esecutato e/o ai proprietari precedenti,
- contatti telefonici intercorsi con il competente Ufficio del Comune di Gardone V.T.,

il sottoscritto Esperto non si è potuto recare presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per l'Edilizia, come consuetudine, per prendere visione degli elaborati tecnici conservati negli archivi comunali: la documentazione reperita, scansata e solitamente inviata in formato pdf a mezzo e-mail consta esclusivamente della Concessione Edilizia n. 112/91, *Variante in corso d'opera C.E. n. 39/87 del 26.10.1987 per realizzazione locali interrati*, incartamento privo di interesse ai fini delle risposte ai quesiti del Giudice di cui al presente punto E, quindi non allegato all'elaborato peritale.

La destinazione dell'unità immobiliare è residenziale, ammissibile con:

- le disposizioni dello strumento urbanistico vigente,
- la destinazione prevalente nella zona,
- le risultanze delle visure catastali.

La realizzazione dell'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato è databile anteriormente al 1967 così come deducibile dal sopra menzionato *Elaborato R.02* del P.G.T.: infatti l'edificio appartiene al nucleo di antica formazione costituente il centro storico di Gardone rappresentato nella cartografia catastale napoleonica risalente al 1809.

*E.2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, e 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 questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia e 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 e il rilascio della concessione in sanatoria.*

L'assenza presso gli archivi comunali di concessioni e/o autorizzazioni amministrative inerenti l'appartamento non consente all'Esperto di esprimersi in merito al presente punto del quesito.

*E.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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.*

L'Esperto non ha nulla da riferire.

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

*Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e 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 fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

*Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non 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.*

Nulla da riferire in quanto il bene non è un terreno né un immobile rurale.

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

Impossibile avere un riferimento temporale per lo stesso motivo di cui al precedente punto E.2 (irreperibilità di documentazione negli archivi comunali).

### **- F - Formazione dei lotti**

*F.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.*

Trattasi di bene da venderci in lotto unico.

*F.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 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

L'Esperto non ha nulla da riferire in quanto i beni, pignorati per l'intero, risultano di piena proprietà dell'Esecutato.

*F.3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

Niente da riferire in quanto l'immobile non è caratterizzato da diverse nature.

*F.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).*

Tra i cespiti pignorati non sono ricomprese ne autorimesse ne posti adibiti a rimessa autovetture.

### **- G - Valore del bene e costi**

*G.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 e analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*

*- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro D.P.R. 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.

L'Esperto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto dell'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva a immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

Si è determinato il più probabile valore in regime di mercato ovvero il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobiliare alle condizioni esistenti di libera compravendita e senza costrizione, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la cessione.

Tenuto conto della fase di contrazione del contrattazioni immobiliare, si sono svolte tutte le possibili indagini e si sono raccolte le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando localizzazione, destinazione, natura, tipologia edilizia e immobiliare, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, fattori intrinseci-estrinseci e positivi-negativi, caratteri di domanda/offerta;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona,
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili,
- ✓ consultando il Listino del Valore degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia fornito da Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio,
- ✓ verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,
- ✓ appurando i prezzi di commerciabilità di immobili simili e comparabili.

Sulla base di una previsione soggettiva seppur riferita al mercato, si è pervenuti al valore unitario di mercato più probabile, attuale e di riferimento, frutto di un giudizio e non dello scambio reale di beni, pari a

900,00 €/mq

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli elaborati grafici presenti nelle pratiche comunali, verificate in loco durante il sopralluogo e sono state ragguagliate utilizzando gli opportuni coefficienti indicativi di confronto delle superfici accessorie reperiti in letteratura.

Le possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle reali si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, da considerare a corpo e non a misura.

descrizione				superfici		
n.	loCALE	piano	tipo	lorda [mq]	coefficiente di ragguaglio	commerciale [mq]
1	soggiorno-cottura	terra	principale	53,10	1,00	53,10
2	corridoio/scala interna	terra	principale	14,20	1,00	14,20
3	camera da letto	terra	principale	17,95	1,00	17,95
4	bagno con doccia	primo	principale	10,95	1,00	10,95
5	disimpegno	primo	principale	5,90	1,00	5,90
6	camera da letto	primo	principale	20,40	1,00	20,40
7	bagno con vasca	primo	principale	10,45	1,00	10,45
superficie totale				132,95		132,95

Tabella 2: Determinazione della superficie commerciale

Per quanto nella precedente Tabella 2, la superficie commerciale risulta pari a

133,00 mq  
(valore arrotondato).

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore commerciale è stimato in

900,00 €/mq × 133,00 mq ≈  
≈ 120.000,00 €  
(importo arrotondato).



Il più probabile valore di mercato, stimato al netto di oneri e decurtazioni da attribuire all'unità negoziale, si è ottenuto applicando:

1. le opportune detrazioni indicate nell'estensione della presente Perizia come risposta al quesito - B2 - *Identificazione pregressa dei beni*: adeguamento catastale per le differenze riscontrate con stato di fatto nel corso del sopralluogo;
2. la decurtazione per l'esistenza di spese condominiali insolute sia a consuntivo per la gestione dell'anno precedente (2018/19) sia a preventivo per l'amministrazione dell'anno in corso (2019/20), così come esposto precedentemente al quesito - D - *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale* (più in particolare al p.to D.3);
3. il deprezzamento percentuale che l'Esperto ritiene congruo (20% forfettario) ovvero tutti i maggiori oneri che un acquirente di un immobile all'asta dovrà sostenere rispetto a un compratore che acquista il medesimo immobile alle normali condizioni di libero mercato (a solo titolo di esempio: mancanza di disponibilità immediata, assenza di garanzie postume, condizioni variabili del mercato e condizioni dell'immobile tra la data di stipula e la data di aggiudicazione, asta svolta con rilanci).

	Valore dell'unità negoziale al lordo di oneri e decurtazioni	120.000,00 €
1	Oneri per regolarizzazione catastale (da p.to B.2)	-550,00 €
2a	Decurtazione per spese condominiali insolute - consuntivo 2019 (da p.to D.3)	-606,50 €
2b	Decurtazione per spese condominiali insolute - preventivo 2020 (da p.to D.3)	-1.298,84 €
3	Deprezzamento forfettario (~20% del valore dell'unità negoziale)	-24.000,00 €
	Valore dell'unità negoziale (valore arrotondato)	93.500,00 €

Tabella 3: Determinazione del valore a base d'asta

Per quanto in Tabella 3, il valore del bene al netto delle decurtazioni sul prezzo di stima risulta pari a 93.500,00 €.

*G.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.*

L'Esperto non ha nulla da riferire: l'immobile non è costruzione abusiva.

*G.3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

L'Esperto non ha nulla da riferire: l'immobile è stato pignorato per intero.

Brescia, 28 settembre 2020.

ing. Alessandro Marini, l'Esperto del Giudice dell'Esecuzione

Documento informatico firmato digitalmente

ai sensi del Decreto Legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione Digitale e s.m.i. e norme collegate



*Alessandro Marini*

