



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile – Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: N. 153/2024

DEBITRICE:

GIUDICE DELEGATO:

CURATORE: DOTT. GIORGIO SALVINELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA UBICATI IN URAGO D'OGLIO (BS)

Premesse generali

stato nominato Esperto, perito estimatore, con il seguente mandato:

“... identificazione, la descrizione e la stima del valore dei beni immobili oltre agli altri incombeni previsti dall'art. 173bis delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile richiamato dal comma 1 dell'art. 216 CCII, nonché per la trascrizione della sentenza di liquidazione giudiziale.”

Effettuati tutti i rilievi, le ispezioni e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto redige il proprio elaborato peritale secondo il seguente

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 3 – ABITAZIONE CON POSTO AUTO IN VIA VIGNANA A URAGO D'OGLIO (BS).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione sintetica.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	6
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	6
§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	11
§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	13
§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	14



§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura situati in Urago d'Oglio (Bs).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA				
IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'
QUOTA DI 2/9 GRAVATI DA DIRITTO DI ABITAZIONE DI APPARTAMENTO CON POSTO AUTO IN VIA VIGNANA N. 21/23 A URAGO D'OGGIO (BS)	Appartamento al piano 1° con balcone, posto auto, accessori e parti comuni	124,00	€ 800,00	€ 99.200,00
	DECURTAZIONI			
	Valore del diritto di abitazione spettante a soggetto terzo (vd. Paragrafo 3.5.c.1)		20%	€ 19.840,00
	Valore della quota di 7/9 della nuda proprietà spettante a soggetti terzi		7/9	€ 61.724,44
	Abbattimento per oneri di regolarizzazione delle difformità rilevate (vd. Paragrafo 3.5.c.2)		A CORPO	€ 7.500,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.d)		5%	€ 881,78
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			€ 1.596,64

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperita (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.), controllata a campione dallo scrivente con alcune misurazioni eseguite con apposito strumento laser.

Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

“Per superficie esterna lorda si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.”

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate le principali caratteristiche oggettive dei beni, il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima **in un LOTTO UNICO come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1).**



§ 3 – ABITAZIONE CON POSTO AUTO IN VIA VIGNANA A URAGO D’OGLIO (BS)

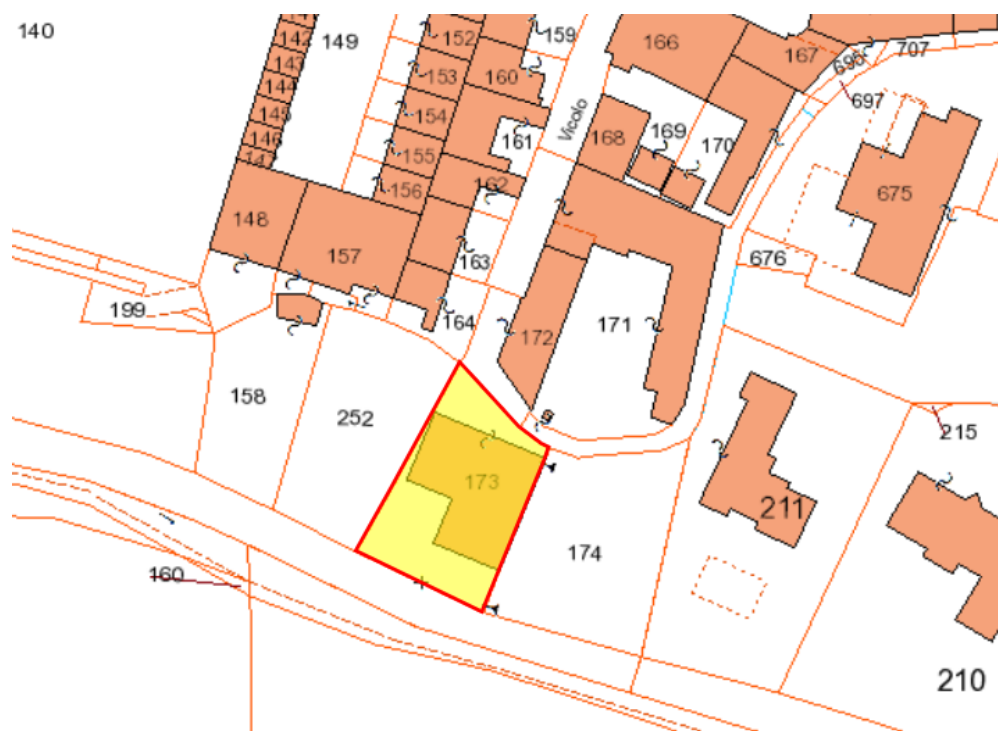
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 2/9 della proprietà, gravata da diritto di abitazione, degli immobili individuati al Catasto Fabbricati del comune censuario ed amministrativo di Urigo d’Oglio (Bs) con i seguenti dati:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
URAGO D’OGLIO(BS) VIA VIGNANA Piano S1-1 - 2	NCT/10	173	13	Cat.A/2	04	6 vani	Euro: 303,68
URAGO D’OGLIO(BS) VIA VIGNANA Piano S1	NCT/10	173	16	Cat.C/6	02	14 m ²	Euro: 19,52

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allegano le planimetrie catastali delle due unità di cui sopra (allegato n. 1).

Si inserisce di seguito un’immagine estratta dalla mappa NCT del complesso nel quale si trovano le unità immobiliari in esame (evidenziato con perimetro rosso e fondo giallo).



Confini da nord in senso orario

Appartamento: prospetto su corte comune; mapp. 174; prospetto su proprietà di terzi; appartamento sub. 12 e vano scala comune:

Cantina: terrapieno su due lati; corridoio comune; disimpegno comune e cantina di terzi.

Ripostiglio e pollaio: corridoio comune; mapp. 174; proprietà di terzi.

Posto auto: terrapieno con sovrastante cortile comune; posto auto sub. 17; corsello comune; posto auto sub. 15.



§ 3.2 – Descrizione sintetica

I beni in esame sono ubicati in un fabbricato composto da quattro appartamenti con accessori e pertinenze ubicato in via Vignana con accesso dai civici 21 e 23, alla periferia sud del centro abitato di Urago d'Oglio, comune di modesta importanza della provincia di Brescia (circa 3.800 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 35.

La zona è urbanizzata e dotata delle consuete e principali reti tecnologiche e dei servizi (rete idrica, elettricità, fognatura, telefonia, ecc.).

Trattasi di un appartamento al primo piano, composto da cucina, tre vani utili, disimpegno e bagno.

L'appartamento è collegato direttamente, mediante una scala interna, ad una porzione di soffitta di proprietà esclusiva posta al secondo piano.

Le strutture, appaiono solide, ben dimensionate e, ad un esame visivo, prive di evidenti segni di dissesto.

Le finiture esterne si trovano in uno stato d'uso, di conservazione e di manutenzione da considerare sostanzialmente ordinario in funzione della tipologia e della vetustà dell'edificio.

Le finiture principali consistono in:

- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; soffitti in legno a vista negli spazi mansardati di sottotetto;
- pavimenti in parquet, ad eccezione della cucina e del bagno nei quali sono in piastrelle di ceramica (compresi i rivestimenti); è presente moquette nei vani del sottotetto;
- serramenti esterni in alluminio con doppio vetro e tapparelle avvolgibili in plastica;
- serramenti interni in legno tamburato con tamponamento in vetro e con maniglie di tipo standard;
- citofono;
- il servizio igienico è dotato di lavabo, di water, di bidet e di vasca, con rubinetti miscelatori;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa alimentati da caldaia a gas;
- impianto elettrico sottotraccia con frutti di tipo standard;
- alcuni spazi sono raffrescati da split con motore esterno;
- impianto televisivo con antenna TV.

Tutte le finiture si trovano generalmente in uno stato di conservazione da considerare ordinario ai fini estimativi, in considerazione della vetustà e della tipologia, anche se risentono di una oggettiva obsolescenza rispetto ai gusti e agli standard prestazionali correnti.

In tal senso si precisa che gli impianti tecnologici (elettrico ed idrotermosanitario), pur essendo risultati funzionanti durante il sopralluogo effettuato, risulta siano stati realizzati a metà degli anni '80 e quindi con una vita utile residua quasi nulla, rispetto a quella nominale normalmente assunta ai fini estimativi (30÷40 anni).

Tutti i locali abitabili sono sufficientemente e razionalmente aeroilluminati ed hanno altezza interna pari a m 2,95.



All'appartamento compete un posto auto nell'ampio locale a piano seminterrato, accessibile da uno scivolo carraio, abbastanza ripido, con portone d'accesso dotato di apertura automatica.

Il posto auto è il penultimo che si presenta sulla sinistra a chi entra nell'autorimessa.

Il pavimento è in battuto di cemento, pareti sono intonacate al semicivile, mentre i soffitti sono privi di intonacatura e semplicemente tinteggiati.

Competono altresì in proprietà esclusiva all'unità residenziale: una cantina (di circa mq 7 lordi), un ripostiglio con pollaio (complessivamente mq 15 lordi) e un orto (ora pavimentato con elementi autobloccanti in cls), tutti ubicati a livello del primo piano interrato.

Le finiture di tutti gli accessori sono estremamente semplici, da considerare ai fini estimativi sostanzialmente al rustico.

Si precisa che la copertura in lastre ondulate del corpo di fabbrica nel quale si trovano in particolare le parti esclusive destinate a ripostiglio e pollaio è quasi certamente (per caratteristiche materiche e per epoca di posa) contenente amianto (c.d. Eternit).

E' stata realizzato uno strato di protezione e di impermeabilizzazione esterna, ma il materiale suddetto resta ben visibile dall'interno dei locali.

Del costo indicativo (pro quota) per la rimozione delle lastre e la loro sostituzione si terrà opportunamente conto in sede di valutazione in termini di minor valore unitario del bene principale.

Alle unità in esame spetta anche quota proporzionale delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e comunque di quelle risultanti dalle planimetrie catastali allegata alla presente col n. 1.

Determinazione della superficie commerciale ai fini estimativi

Le consistenze, suddivise secondo la destinazione d'uso, riportate nella tabella seguente sono quelle risultanti dalle planimetrie catastali reperite dallo scrivente (allegato n. 1).

I coefficienti di ragguaglio utilizzati sono quelli dettati dalla letteratura riguardante la materia e in particolare dal Codice della Valutazione Immobiliare Indipendente edito dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, applicati dallo scrivente tenendo opportunamente conto della situazione reale del caso di specie.

DESTINAZIONI	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF. RAGG.	SUPERF. RAGG. MQ
Appartamento p. 1°	84,00	1,00	84,00
Balcone	5,00	0,20	1,00
Sottotetto	48,00	0,50	24,00
Accessori a p. int.	22,00	0,25	5,50
Posto auto a p. semint.	15,00	0,50	7,50
Area scoperta esclusiva	20,00	0,10	2,00
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (arrotondata)			124



Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte al momento della presente stima gli immobili sono occupati dalla moglie del dante causa del Debitore (e madre dello stesso), identificata nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6) e godendo del diritto di abitazione, come spiegato nel medesimo paragrafo.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

a) Presupposti e limiti degli accertamenti

Quanto indicato nel presente paragrafo si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici interpellati, in particolare dall'Ufficio Tecnico Comunale; ne deriva che l'attendibilità di quanto relazionato, in particolare in merito a eventuali difformità e alla necessità di regolarizzazione e dei relativi oneri, è strettamente legata alla completezza e alla correttezza degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente.

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili.

L'esistenza di eventuali abusi e/o difformità viene quindi accertata in questa sede sulla base di:

- verifica della distribuzione ambientale (numero e forma dei vani, posizione delle aperture, destinazione dei locali);
- verifica della conformazione perimetrale delle unità;
- alcune misurazioni "a campione" (in piano e altezze);
- esistenza di agibilità rilasciata (1971), avente per oggetto anche le unità in esame.

L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle unità.

b) Provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti:

1. Licenza di Costruzione n. 176 del 29/09/1967 per "La costruzione di un edificio uso civile abitazione";
2. Autorizzazione prot. 869 del 05/08/1976 per "Costruzione recinzione";
3. Concessione Edilizia Reg. Costr. 960 prot. 2564 rilasciata il 01/12/1986 relativa "Trasformazione interna per accessori";
4. Concessione/Autorizzazione edilizia in sanatoria (L. 47/85) presentata in data 30/06/1987 e rilasciata con il n. 131 rilasciata il 07/03/1991 con prot. 2079 relativa ai lavori abusivi di "Locale caldaia, cantine, ripostigli";
5. D.I.A. prot. 1230 06/03/1998 per "Opere Interne" (demolizione e ricostruzione tavolati interni con spostamento porte, rifacimento pavimento e modifiche impianto elettrico e di riscaldamento).



Gli atti abilitativi di cui ai punti 1 e 2 hanno riguardato l'intero edificio e le relative pertinenze accessorie, le successive hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della presente stima.

In merito all'agibilità, il certificato dell'intero immobile è stato rilasciato in data 19/01/1971 al n. 176; la D.I.A. relativa alle opere interne è stata chiusa con la "Dichiarazione di conformità delle opere" presentata in data 07/09/1998 prot. 4126.

Gli estratti delle pratiche suesposte, a titolo indicativo e non esaustivo, vengono allegati alla presente con il n. 2.

c) Difformità edilizie, modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Preliminarmente si segnala quanto segue.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur con la piena e precisa volontà di fornire informazioni e dati completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura e i limiti insiti del mandato conferitogli, non è possibile intendere questo in grado di sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito di una istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo indicativo, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto di seguito indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale e delle informazioni disponibili.

c.1) Difformità edilizie

Dall'analisi delle pratiche edilizie confrontate con lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità:

1. la scala interna all'unità oggetto di stima, che collega l'appartamento con la soffitta al piano superiore, è stata indicata in più pratiche edilizie come esistente, senza che sia mai stata specificamente oggetto di un provvedimento autorizzativo;
2. la posizione di due porte interne (accesso alla cucina e al bagno) non è coerente con gli elaborati di progetto della D.I.A. del 1998;
3. al piano sottotetto non è esistente la parete divisoria autorizzata tra il disimpegno e in



- wc nel 1986, essendovi di fatto un unico vano;
4. il balcone in lato sud dell'edificio (con la portafinestra per accedervi) è stato indicato come esistente negli elaborati della pratica di condono edilizio e nelle successive schede catastali (date 17/11/1987), senza che sia mai stata specificamente oggetto di un provvedimento autorizzativo;
 5. è stata pavimentata senza autorizzazione con elementi autobloccanti in cls l'area esclusiva già destinata ad orto.

c.2) Modalità di regolarizzazione ed eventuali oneri

Per quanto è stato è stato possibile accertare e valutare le difformità di cui ai punti da 1 a 4 compresi risulterebbero regolarizzabili mediante specifica e apposita pratica di sanatoria, così come dovrebbe potersi sanare quanto esposto al punto 5 (previa verifica di alcune condizioni come le caratteristiche materiche e di posa della pavimentazione e i rapporti di percentuale rispetto all'intero lotto).

Alcune procedure di regolarizzazione, come ad esempio quelle relative ai balconi potrebbero comportare la necessità di coinvolgimento anche dei proprietari delle altre unità costituenti il complesso immobiliare nel quale si trovano i beni in esame.

Sulla base delle informazioni disponibili, per quanto di propria competenza, alla luce della natura e dei limiti dell'incarico affidatogli, in via presuntiva ai fini estimativi, si può quindi prevedere una regolarizzazione delle difformità riscontrate mediante presentazione di idonee pratiche il cui costo complessivo (diritti, sanzioni, spese tecniche, ecc.) può venire indicativamente preventivato in **€ 7.500,00 onnicomprensivi, che verranno portati in deduzione al probabile valore di mercato dei beni come calcolato nel successivo paragrafo 3.5 (§ 3.5).**

d) Conformità catastale

La rappresentazione dell'appartamento di cui al subalterno 13 nella planimetria catastale NON risulta conforme rispetto allo stato dei luoghi, seppure per alcune modeste differenze, che però incidono sulla consistenza dell'unità e quindi sulla sua rendita catastale, rendendo necessaria una denuncia di variazione per il trasferimento dell'unità.

Il posto auto di cui al subalterno 16 risulta invece sostanzialmente conforme, a meno di modeste differenze rilevate, comunque rientranti nei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente.

e) Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T., più precisamente nella variante approvata con D.C.C. n. 2 del 26.02.2025 e pubblicata sul BURL n. 20 del 14.05.2025, il complesso che ricomprende le unità in esame è individuato tra gli "Ambiti residenziali consolidati e di completamento" normati dall'art. 4.9 delle N.T.A. che si riporta testualmente di seguito:

"1. Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato a



destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.

2. Destinazioni d'uso ammesse

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.21 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.

6. Norme generali e parametri urbanistici

- **Uf**: 0,50 mq/mq.
- **H**: non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..



- **Vp**: come definito dal precedente art. 1.12.

- **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).

7. Modalità d'intervento

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.

8. Lotti saturi

Per i lotti saturi alla data di adozione della variante generale al PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile.”

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multipian.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

f) Vincoli storico-artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico e monumentale che comportino ex lege (Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, Sezione II artt. 60, 61 e 62), in caso di trasferimento a titolo oneroso, il diritto di prelazione da parte dello Stato o, in subordine, della Regione, della Provincia o del Comune territorialmente competenti.



§ 3.5 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Metodologia di stima

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto (c.d. *subject*) ed altri simili oggetto di compravendita (c.d. *comparables*).

b) Criteri ed esito della ricerca di mercato effettuata

E' stata effettuata una ricerca di mercato (consistente nella individuazione di atti di compravendita regolarmente stipulati) in un arco temporale di 36 mesi (da gennaio 2023 a luglio 2025), che lo scrivente ritiene probatorio, per beni con destinazione e con categoria catastale coincidente a quello in esame o del tutto simile (A/2 e A/3), ubicati in un intorno di raggio pari a m 200, reperendo n. 3 atti notarili stipulati per immobili a destinazione residenziale con pertinenze i cui dati principali vengono riassunti nella tabella seguente.

prog.	data vendita	superficie ragg. (mq)	con box	con cantina	prezzo	valore a mq
B	marzo 2023	143	SI	SI	€ 110.000,00	€ 769,23
C	settembre 2023	57	NO	SI	€ 42.000,00	€ 736,84
D	aprile 2024	119	SI	SI	€ 103.000,00	€ 865,55
Media dei prezzi unitari (al mq) considerando tutti quelli rilevati						€ 790,54

Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima, comparando opportunamente le caratteristiche del *subject* con quelle che è stato possibile accertare dei *comparables*, che sono stati visitati esternamente, e degli altri dati raccolti, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in esame possa essere pari ad **€ 800,00 per metro quadrato di superficie commerciale o definibile come “ragguagliata”**.

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative ai limiti e alle assunzioni della stima e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto “d” e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.



c) Decurtazioni

c.1) Diritto di abitazione spettante a terzi

Poiché il diritto di abitazione da stimare coincide sotto il profilo estimativo con quello di usufrutto (dal quale diverge per la possibilità esclusiva di godimento diretto da parte del titolare del diritto), stante la oggettiva difficoltà di operare attraverso la formula di accumulazione iniziale dei redditi che potrebbero generare gli immobili sia per la difficoltà nel determinarli (non essendo locati con un canone che funga da riferimento) sia per la definizione dei corretti tassi di capitalizzazione da adottare, si opta di procedere con la determinazione del suo valore con il c.d. “metodo fiscale”.

Il soggetto a cui si riferisce il diritto di abitazione da dedurre dal valore della piena proprietà è in procinto di compiere 83 anni, rientrando nella fascia per la quale la percentuale sull'intero è del **20% per quanto ad esso spettante e del 80% per la nuda proprietà.**

c.2) Oneri di regolarizzazione delle difformità di natura urbanistico-edilizia

Sono da detrarre dal valore di mercato gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate attraverso pratiche edilizie stimati indicativamente in complessivi **€ 7.500,00**, come relazionato nel precedente paragrafo 3.4 (§ 3.4) al punto “c.2”.

d) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del “visto e piaciuto” senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;



- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nei punti precedenti, ridotto del **5%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto "d".

d) Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE RAGG. (MQ)	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE TOTALE DELLE SINGOLE UNITA'	
QUOTA DI 2/9 GRAVATI DA DIRITTO DI ABITAZIONE DI APPARTAMENTO CON POSTO AUTO IN VIA VIGNANA N. 21/23 A URAGO D'OGLIO (BS)	Appartamento al piano 1° con balcone, posto auto, accessori e parti comuni	124,00	€ 800,00	€ 99.200,00	
	DECURTAZIONI				
	Valore del diritto di abitazione spettante a soggetto terzo (vd. Paragrafo 3.5.c.1)			20%	€ 19.840,00
	Valore della quota di 7/9 della nuda proprietà spettante a soggetti terzi			7/9	€ 61.724,44
	Abbattimento per oneri di regolarizzazione delle difformità rilevate (vd. Paragrafo 3.5.c.2)			A CORPO	€ 7.500,00
	Mancanza di garanzie postume e altro (vd. Paragrafo 3.5.d)			5%	€ 881,78
	PREZZO DI BASE D'ASTA (arrotondato)			€ 1.596,64	€ 9.300,00

Dicansi euro novemilatrecento/00

§ 3.6 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con ultimo aggiornamento della repertoriazione al **18.02.2025**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati al Debitore:



Per la quota di 2/9 della PIENA PROPRIETÀ

Le restanti quote sono intestate a:



Quanto sopra deriva dal seguente atto:

1) TRASCRIZIONE del 15/03/2021 - Registro Particolare 7177 Registro Generale 11351

L'appartamento oggetto di stima si ritiene gravato dal diritto di abitazione a favore del coniuge superstite (€) come stabilito dall'art. 540 comma 2 del C.C., in quanto dagli accertamenti eseguiti erano ricorrenti al momento della morte del marito le due condizioni:

- costanza di matrimonio al momento del decesso di uno dei coniugi;
- esistenza di un'abitazione usata come residenza familiare, di proprietà del coniuge defunto o di entrambi.

§ 3.7 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di BRESCIA, con aggiornamento della repertoriazione al **18.02.2025**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Debitrice e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 30/04/2024 - Registro Particolare 2911 Registro Generale 18667

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 654 del 25/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 26.767,50 Totale € 40.000,00

A favore di

Codice fiscale 04906580289

Contro il Debitore.

Grava la quota degli immobili del Debitore oggetto del presente elaborato, oltre alla quota di proprietà dei beni alienati dallo stesso con TRASCRIZIONE del 29/04/2024 - Registro Particolare 13050 Registro Generale 18647, Pubblico ufficiale POSIO GIOVANNI Repertorio 11686/6057 del 24/04/2024.

2) ISCRIZIONE del 17/09/2024 - Registro Particolare 6805 Registro Generale 40649

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BERGAMO Repertorio 2062/2024 del 04/06/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 32.610,00 Spese € 32.610,00 Totale € 65.220,00

A favore di

Contro il Debitore.

Grava la quota degli immobili del Debitore oggetto del presente elaborato.



Sugli immobili in esame risulta ancora gravare, poiché non cancellata, la seguente ipoteca:

ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 7458 Registro Generale 34345

Pubblico ufficiale AMBROSETTI SERGIO Repertorio 21109/10408 del 28/07/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 102.939,20 Tasso interesse annuo 2,943% Totale € 205.878,40

Durata 15 anni

Grava l'intera quota di 1/1 della piena proprietà dei beni oggetto del presente elaborato.

Debitori non datori di ipoteca:

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5874 del 17/12/2013 (ATTO INTEGRATIVO PER LA SOSPENSIONE DELLE RATE DI MUTUO IPOTECARIO)

N.B. Al momento della redazione della presente relazione è ancora in corso di trascrizione la sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale del patrimonio della Debitrice.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 14.11.2025

L'ESPERTO

