

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Incarico ;
- Premessa ;
- Risposta ai quesiti ;
- Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina ;

ALLEGATO B: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO C: Verbale sopralluogo ;

ALLEGATO D: Rilievo planimetrico ;

ALLEGATO E: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO F: Documentazione fotografica ;

ALLEGATO G: Visura catastale ;

ALLEGATO H: planimetrie catastali;

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO L: Istanza di liquidazione onorario CTU;



PROBLEMATICHE

Immobile sito in LUMEZZANE unità negoziale 1

Identificato al catasto fabbricati al NCT fg 47 part. 248 sub 55 natura A/2, classe 3, posto Al piano QUARTO , di vani 4 RENDITA € 392,51

Dall'analisi della scheda catastale con lo stato di fatto dei luoghi risulta errata la rappresentazione grafica in atti del 13/06/1996. Nella serie di indagini e ricognizioni e richieste fatte presso il comune di Lumezzane è emerso un provvedimento autorizzativo d'uso del locale abitativo al piano quarto difforme dallo stato dei luoghi.

Vi sono delle pareti divisorie interne mancanti rispetto alle tavole architettoniche autorizzate dall'amministrazione comunale rif. licenza edilizia C.E. n. 1383 prot. 9105 prat. 184/18 UT del 18.11.1993 .

Tali aspetti e profili dovranno essere meglio definiti per risolvere alcune incongruenze riscontrate dallo scrivente , affrontando le problematiche autorizzative necessarie, i relativi costi

Regolarizzato la situazione urbanistica , è necessario aggiornare la scheda catastale.

- Arretrati spese spese condominiali



All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Brescia**
Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 59/2022

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nei confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia , in data 13/05/2022 in modalità telematica **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L)**, nella procedura esecutiva N. 59/22 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel **comune di Marcheno**, riportato al catasto terreni dell'omonimo comune (codice E738) Sez. NCT fg. 47 particelle 248 sub. 55 categoria A/2 , classe 3 posto al piano quarto di vani 4 ;
Sez. NCT fg 47 particella 248 sub 72 natura C/6, classe 5, posto al piano interrato cons. 12 mq rendita € 32,23 ; ed a seguito dell'incarico ricevuto , ha provveduto a dare risposta ai quesiti elencati presentando la seguente relazione peritale tecnico - estimativa



PREMESSA

In data 13/05/2022 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 07/06/2022 da inizio alle operazioni peritali presso gli immobili in Lumezzane oggetto di stima di [Omissis –esecutato].- In data 07/06/2022 all'incontro fissato risultava presente l'amministratore condominiale Zappa Arianna e il collaboratore del custode dott. [REDACTED] dell'ANPE arch. [REDACTED]

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie nel sopralluogo effettuato, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali. Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato D), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima dell'immobile su di una scheda tecnica d'indagine. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico.

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate, emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare. In dettaglio è stata realizzata una parete divisoria interne in prossimità dell'ingresso formando un vano deposito; è stata traslata la porta d'ingresso del bagno di circa 50 cm

Dal punto di vista necessita di presentazione pratica CILA in sanatoria e si rimette la valutazione alla completezza degli uffici, sia per l'autorizzazioni amministrative comunali e per l'onere di oblazione



- Nelle ricerche delle autorizzazioni risulta presente l'agibilità dell' immobile al piano quarto , rilasciata in data 24/03/2000 prat. Ut n. 562/1 796/18 prot. 4657

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

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

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 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.



B -**Identificazione e descrizione attuale dei beni dei beni,**

1) proceda all'identificazione dei beni pignorati , previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni 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.

2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le 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'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

identificazione progressa 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 individualizzazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente *al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi , altresì, in ordine alla* conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati 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 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene , proceda solo *previa specifica*



autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

- C -

Stato di possesso

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione 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).
- 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.
- 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 e diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali in ordine alla custodia.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione 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 ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

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

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, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- 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.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti , anche ai fini della relazione 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 (ed ove necessario prima del 1942.

In caso di costruzioni successive a tale data , indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (ed delle eventuali varianti) , ovvero 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.

2) In tal 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 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 I .24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

- 3) Quantifichi in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche , i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel 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 , segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 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 fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili) così come la proporzionale ripartizione delle superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

- F -

Formazione dei lotti

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda , in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili 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.

- 3) nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia dalle eventuali prescrizioni tra le 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.

- G -

Valore del bene e costi

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi , con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1 , relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.
- Eventuale stato di occupazione per locazione , diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità 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 l'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, l valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

2) 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.



3) Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri 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 – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

 pdfelement



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

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

QUESITO - B -**identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali****IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Brescia rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Brescia

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
47	248	55	3	A/2	Vani 4	NCT	Euro 392,51
47	248	72	5	C/6	Mq 12	NCT	Euro 32,23

CONFINI:

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da quattro piani fuori terra. Esso confina a sud con parcheggio pubblico parallelo a via Ruca; est con altra ditta , nord, ovest con via Ruca.

L'immobile al piano quarto oggetto di stima è inserito all'interno di un corpo di fabbrica ed è distribuito su un , piano quarto .



DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN BRESCIA

Si sono riscontrate carenze e difficoltà negli accertamenti e nella acquisizione dei documenti comprovanti l'esatta identificazione delle autorizzazioni comunali e dei dati catastali delle unità immobiliari per esempio l'aggiornamento delle schede catastali. Le planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 1996 del 13 giugno, da cui si possono evincere il mancato aggiornamento delle unità immobiliari registrate ufficialmente.

Si riscontra nel confronto della planimetria dell'anno 1996 che l'appartamento al piano quarto non sono state aggiornate a confronto con i progetti autorizzati rilasciati dall'amministrazione comunale di Lumezzane.

La destinazione urbanistica è rimasta essenzialmente invariata .

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Lumezzane sono :

due unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione NCT foglio 47 mappale 248 subalterno 55 via Ruca n. 8, piano quarto
- categoria A/2 consistenza 4 vani rendita Euro 392,51; (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 47 mappale 248 subalterno 72 via Ruca n. 8 piano interrato
- categoria C/6 ,consistenza 12 mq rendita Euro 32,23; (quota 1/1)
- quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.



PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN BRESCIA

Dal certificato notarile Di acquisto redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] del 29.07.2009

TRASCritto AL REP 2184/1856

- Atto di acquisto del notaio [REDACTED] del 06/12/2004 rep. 4761/3007
- Atto di acquisto del notaio [REDACTED] del 21/07/2004 rep. 4113/2480
- Atto del notaio [REDACTED] del 24/02/1997 rep. m89086

Le più gravi e evidenti difformità tra lo stato di fatto e i dati catastali si riferiscono alla mancata presentazione di una pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate difformi all'autorizzato presso il comune di Lumezzane.

Ovviamente ottenuta la sanatoria necessita di regolarizzare le schede catastali.

BENE AL PIANO QUARTO SUB 55

L'appartamento oggetto di stima collocato al quarto piano ha una superficie utile calpestabile pari a 72,26 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo il balcone; autorimessa); è composto da due camere da letto, un bagno, un soggiorno/cucina, un disimpegno, un balcone.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. quarto	Camera da letto 1	13,33	utile
P. quarto	Camera da letto 2	10,20	utile
P. quarto	Bagno	6,08	utile



P. quarto	disimpegno	6,45	utile
P. quarto	Sogg./cucina	36,20	utile
P.quarto	balcone	4,42	Sc. a riduzione 10% 2,21 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 72,26 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone; box; è di 91,46 mq (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L' appartamento presenta pavimentazione in ceramica monocottura nei locali ,soggiorno, camere ,atrio , i bagni sono forniti di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

- **BENE AL PIANO INTERRATO SUB 72** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano INTERRATO , lato ovest, è una autorimessa con ingresso da cortile comune . il corpo di fabbrica attualmente è occupato da oggetti obsoleti del proprietario. Ha una superficie utile calpestabile pari a 12,00 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 6,00 mq .



La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. interrato	autorimessa	12.00	a riduzione 50% 6,00 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile autorimessa è pari a 12,00 mq, mentre la superficie commerciale è di 6,00 mq. A riduzione 50%.

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliare degli esecutati sono in scarso stato di manutenzione e occupato da mobili al piano quarto e interrato.

L'agenzia delle entrate di Brescia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

QUESITO - D -

ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Si riscontrano assenze di autorizzazioni e concessioni amministrative, per alcune variazioni urbanistiche intervenute nell'appartamento.

Formazione di parete divisoria interna tra atrio ingresso e soggiorno



E' pervenuto l'attestato di agibilità nel fascicolo messo a disposizione dall'amministrazione comunale di Lumezzane .

Da documentazione ricevuta dall'amministratore condominiale l'esecutato ha un arretrato di € 1.827,00 da saldare a fine anno 2022

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 17 febbraio 2022 ai n.ri 4134/6102 reg, gen

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Brescia reg. part. 7872 Reg. Gen. 35665 del 06/08/2009 . A favore [REDACTED]
[REDACTED] a titolo di contratto di mutuo

QUESITO - E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni dei beni in Lumezzane .

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Lumezzane) si è riscontrato che i fabbricati in via Ruca 298 sono stati costruiti in forza di :

conc. 184/18 U.T. del 9/11/1993 prot. 9105



conc. 796/18 del 9/11/1993 prot. 9105

QUESITO - F -

Formazione dei lotti

Sono indivisibili in quanto per destinazione d'uso.

Si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 59/22 del 14/01/2022 contro Omissis precisamente l' appartamento identificato al catasto sez. NCT fg.47 mapp.248 sub 55; sez. NCT fg.47 mapp.248 sub 72; dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di Lumezzane presentano dei profili di eventuali irregolarità nell'accatastamento eseguiti in data 13/06/1996 dal tecnico incaricato dal costruttore e nelle autorizzazioni/concessioni amministrative.

Oltre a ciò corre l'obbligo di segnalare che per la regolarizzazione di tali irregolarità necessita di presentazione pratica CILA in sanatoria presso il comune di Lumezzane.

A parere dello scrivente i beni oggetto di stima non sono divisibili in quanto la normativa riguardo i box prevede che ogni appartamento deve avere il box auto assegnato.

Nella successiva sezione di stima dei valori dei beni delle unità immobiliari si provvederà alla stima dei beni e diritti esattamente come individuati e consegnati nei pignoramenti allo scrivente nei singoli valori e nel valore complessivo sommativo.



- G -

Valore del bene e costi

STIMA DEI BENI IN MARCHENO

Valutazione estimativa

Gli immobili che si trovano ubicati nel comune di LUMEZZANE collocato a circa 1 km dal centro.

Il complesso in cui è inserito l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di medio livello , di fascia media.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione 2000 e lo stato di conservazione dell'immobile, pertinenze comuni, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di medio valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q .

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 980,00 euro/mq che considerando la superficie commerciale dell'appartamento , più autorimessa, individuata pari a mq 91,46 conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a 89.630,80 euro circa , considerando la superficie commerciale dell'autorimessa , di proprietà.

Valore beni = **Euro 83.630,80**



Costo per regolarizzare le opere difformi all'autorizzato presentazione pratica in sanatoria, variazione catastale, oneri per l'oblazione si può ipotizzare pari a euro 6.000,00 circa

Valore finale= euro 89.630,80 – euro 6.000,00 = arrotondato EURO 83.630,00

Divisibilità

Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi .

L'autorimessa pur essendo un corpo di fabbrica assestante e consigliabile la vendita senza divisione in lotti per il medesimo motivo di congruenza e funzionalità.

 pdfelement



CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto nella procedura esecutiva 59/22 contro il sig. Omissis, si fa presente che la situazione attuale dello stato dei luoghi, interventi edilizi difformi all'autorizzato, i tempi dell'iter procedurale potranno avere insieme un effetto determinante in negativo dal lato della domanda da parte dei potenziali compratori in sede di esecuzione di asta immobiliare pari a un totale di euro **Euro 83.630,00**

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 29 (ventinove) pagine dattiloscritte, oltre (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

Villa Carcina, 27/07/2022



RILIEVO FOTOGRAFICO

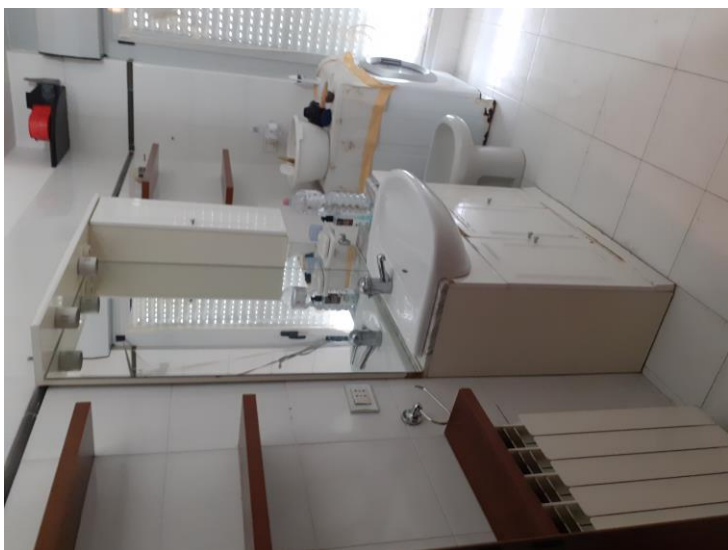
Vista SOGGIORNO



Vista interno CAMERA SINGOLA



Vista BAGNO



Vista rustico lato sud



Vista INGRESSO



Vista INGRESSO



Vista ATRIO



Vista CAMERA MATRIMONIALE



Vista BOX

