

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 1011 / 2018

Giudice dell'esecuzione: **Dottor Alessandro Pernigotto**  
Giudice delegato: **Dottor Liana Zaccara**

### ANAGRAFICA

Creditore procedente:

**doBank S.p.A.**

Sede in: Verona (VR)  
Indirizzo: piazzetta Monte n° 1  
C.F.: 00390840239  
P.IVA: 02659940239

Rappresentato dall'Avvocato:

**Franca Ceruti**

Studio in: Brescia (BS)  
Indirizzo: via Malta n° 7/c  
Telefono: +39-030-2420541  
Fax: +39-030-2475007  
Pec: franca.ceruti@brescia.pecavvocati.it

Esecutato:

**OMISSIS**

Residente in: OMISSIS  
Indirizzo: OMISSIS  
C.F.: OMISSIS

**Schiavini Rosa**

Residente in: OMISSIS  
Indirizzo: OMISSIS  
C.F.: OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Intervenuti alla data di stima:

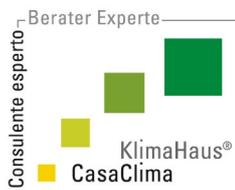
Rappresentato dall'Avvocato:

Esperto incaricato:

**Geom. Luca Bresciani**

Studio in: Villanuova sul Clisi (BS)  
Via: Carpen n° 39  
Telefono: +39-0365-32567  
Fax: +39-0365-482214  
E-mail: luca@antoninibresciani.it  
Pec: luca.bresciani@geopec.it  
Albo: Geometri e Geometri Laureati  
Provincia: Brescia  
Numero: 4620

*Geom. Luca Bresciani (documento firmato digitalmente)*



**Date**

Nomina dell'esperto	19/04/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/05/2019
Accesso ai beni pignorati	02/08/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	30/08/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	18/09/2019

**Identificazione dei lotti**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	<b>Gavardo (BS), piazzetta Caduti dei Lager n° 1</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 7 Categoria A/4 – Classe 6 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 121,11</b>
Quota di proprietà	½ OMISSIS ½ OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Simone Frediani nn° 39545/10803 del 31/07/2002 Denuncia di successione in morte di OMISSIS Trascritta a Salò nn° 6426/4382 il 13/08/2008
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 70.000,00</b>

<b>LOTTO NR.</b>	<b>2</b>
Descrizione sintetica	Autorimessa
Ubicazione	<b>Gavardo (BS), via dietro Chiesa 9</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 5 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 11 mq - Rendita € 21,59</b>
Quota di proprietà	½ OMISSIS ½ OMISSIS
Diritto di proprietà	Atto di compravendita Notaio Simone Frediani nn° 39545/10803 del 31/07/2002 Denuncia di successione in morte di OMISSIS Trascritta a Salò nn° 6426/4382 il 13/08/2008
Divisibilità dell'immobile	NO
<b>Valore di mercato lordo</b>	<b>€ 6.500,00</b>

## Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

*Gli immobili oggetto della presente hanno un livello di commerciabilità medio.*

*Entrambi hanno il pregio di essere situati nel centro del Comune di Gavardo, comodi ai servizi ed alla viabilità.*

*L'abitazione (lotto 1) condivide con una sola altra unità residenziale la corte di ingresso e la scala.*

*L'autorimessa ha dimensioni atte al ricovero di una piccola vettura, oppure cicli e motocicli; ha accesso indipendente dalla pubblica via.*

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 9
Conformità titolarità	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 9

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

### **Note**

#### 1) LE QUOTE DI PROPRIETA'

- ½ OMISSIS
- ½ OMISSIS

SONO DEDOTTE DAI DOCUMENTI REPERITI NEL FASCICOLO E FATTE PROPRIE DAL SOTTOSCRITTO, IN FORZA DELLE AVVENUTE O MANCATE ACCETTAZIONI O RINUNCE ALL'EREDITA' DEL DEFUNTO OMISSIS NEL CORSO DELLE UDIENZE DEL PROCEDIMENTO.

LE QUOTE DI PROPRIETA' RISULTANTI DAI REGISTRI IMMOBILIARI SONO RIPORTATE A PAGINA 9 DELLA PRESENTE.

#### 2) IL SOGGETTO DEBITORE

"OMISSIS" – C.F. OMISSIS

RISULTA ATTUALMENTE

"OMISSIS" – C.F. OMISSIS (validato in anagrafe tributaria)

Si rimanda ai certificati anagrafici e catastali allegati alla presente.

## **Risposte al quesito**

### QUESITO

A)

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

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

### **RISPOSTA**

Il sottoscritto ha riscontrato la completezza della documentazione.

### QUESITO

*2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

### **RISPOSTA**

I soggetti esecutati hanno acquisito titolo e relative quote di proprietà in forza dei seguenti atti:

- **Atto di compravendita Notaio Simone Frediani nn° 39545/10803 del 31/07/2002**  
(allegato al n° 1)  
OMISSIS e OMISSIS acquistavano in parti uguali ed in regime di comunione dei beni l'intera quota di proprietà.
- **Successione in causa di morte di OMISSIS, aperta il 14/11/2007, registrata a Salò il 15 gennaio 2008 n° 1 vol.530, trascritta a Salò il 13 agosto 2008 ai nn° 6426/4382**

Con atto Notaio Luigi Zampaglione nn° 78903/21395 del 18/12/2007 OMISSIS ha accettato con beneficio di inventario l'eredità del defunto OMISSIS.

Nella documentazione agli atti del presente procedimento, si rileva che nell'udienza del giorno 20/07/2017 OMISSIS ha rinunciato all'eredità del defunto OMISSIS e che gli altri eredi non hanno dichiarato di accettare ovvero rinunciare all'eredità del defunto OMISSIS entro il termine imposto del 14/11/2017

### QUESITO

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

### **RISPOSTA**

La Sig.ra OMISSIS, alla data di acquisto dei beni pignorati, era sposata in regime di comunione dei beni col il Sig. OMISSIS, poi deceduto in data 14/11/2007.

La Sig.ra OMISSIS è di stato civile libero.

Si allegano al n° 2

- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della Sig.ra OMISSIS, rilasciato dal Comune di Ancona in data 22/08/2019
- certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza della Sig.ra OMISSIS, rilasciato dal Comune di Toscolano Maderno in data 20/08/2019
- certificato contestuale di stato di famiglia, stato libero e residenza della Sig.ra OMISSIS, rilasciato dal Comune di Verona in data 21/08/2019

## QUESITO

**-B-**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

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

## RISPOSTA

### LOTTO 1

#### Identificazione

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

#### **Comune di Gavardo**

**NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 7**  
**Categoria A/4 – Classe 6 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 121,11**

#### Confini:

- Nord: affaccio su strada
- Est: parte affaccio su strada, parte affaccio su corte comune
- Sud: mappale 2730
- Ovest: parte affaccio su strada, parte mappale 1861

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

#### Beni comuni:

Il titolo di proprietà riporta un generico riferimento ai “proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile di cui essi sono parte”.

Il Condominio non risulta formalmente costituito e non vi è regolamento che definisca le parti comuni.

Dalla planimetria catastale si rileva comune la corte al piano terra e la rampa scala fino al piano primo, dove è ubicata altra unità immobiliare.

### LOTTO 2

#### Identificazione

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

#### **Comune di Gavardo**

**NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 5**  
**Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 11 mq - Rendita € 21,59**

#### Confini:

- Nord: strada
- Est: strada
- Sud: corte comune ad altre unità immobiliari, tra cui il sub 7 oggetto della presente
- Ovest: subalterno 4

Si allegano al n° 3:

- Estratto mappa
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale

### Beni comuni:

Come predetto in merito al subalterno 7, il titolo di proprietà riporta un generico riferimento ai “proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni dello stabile di cui essi sono parte”.

Il Condominio non risulta formalmente costituito e non vi è regolamento che definisca le parti comuni.

Dalla planimetria catastale non si rilevano parti comuni..

### Descrizione

L'accesso ai beni veniva comunicato alle parti, con raccomandata A/R presso l'indirizzo di residenza dei soggetti esecutati e comunicazione PEC presso il Legale domiciliatario del soggetto esecutore; giorno previsto il 02 agosto 2019 alle ore 9,30.

Il giorno 31/07 u.s. il sottoscritto riceveva fax dalla Sig. OMISSIS con indicazione di contattare lo studio del Dott. OMISSIS, in qualità di curatore dell'eredità giacente del Sig. OMISSIS, incaricato anche di tutte le operazioni di accesso all'immobile.

Previo accordo telefonico, in data 02/08/2019 il sottoscritto, a mezzo delegato, provvedeva a ritirare la chiave di accesso ai beni presso lo studio del Dott. OMISSIS, il quale comunicava di aver terminato il proprio ufficio di curatore in data 30/10/2018.

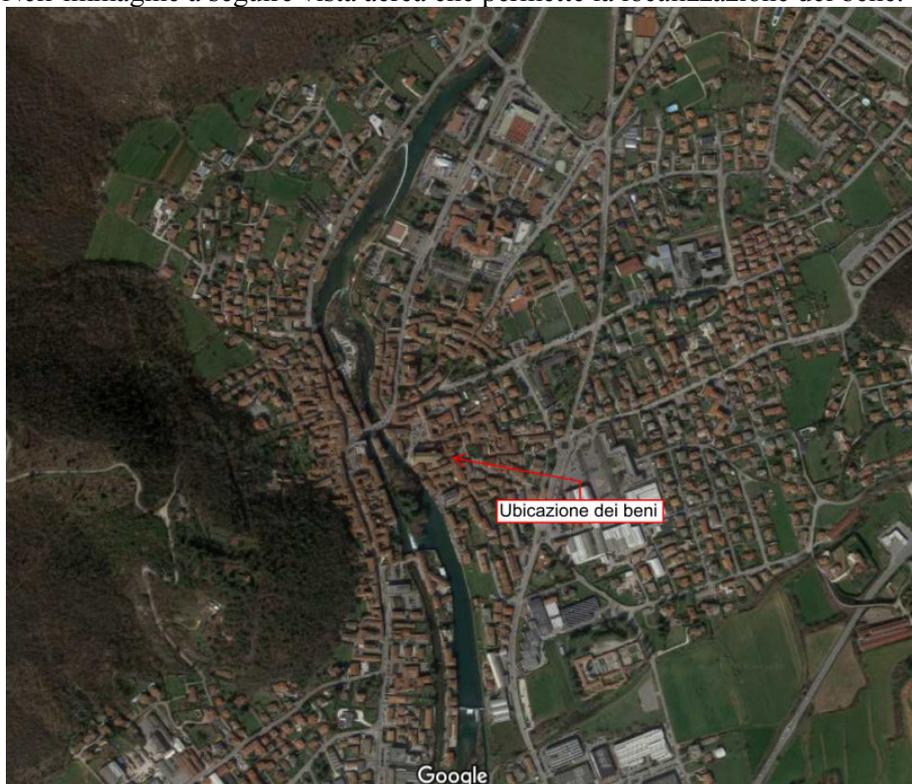
Si allegano al n° 4 il citato fax e il verbale di consegna chiavi redatto in data 02/08/2019.

Non essendo stato possibile contattare la Sig.ra OMISSIS, provvederò a restituire le chiavi contestualmente alla trasmissione di copia del presente elaborato.

In data 02 agosto 2019, quindi, procedevo all'accesso ai beni, rilevandone consistenze e caratteristiche ed effettuando alcuni scatti fotografici che vengono allegati al n° 5

Trattasi di appartamento ubicato al piano secondo ed autorimessa al piano terra di un fabbricato esistente in Gavardo, in angolo tra piazzetta Caduti dei Lager e via dietro Chiesa.

Nell'immagine a seguire vista aerea che permette la localizzazione del bene.



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Nell'immagine che segue, invece, vista aerea di dettaglio.



(fonte [www.googlemaps.it](http://www.googlemaps.it))

Piazzetta Caduti dei Lager e via dietro Chiesa sono in centro storico dell'abitato di Gavardo, proprio sul retro della Chiesa parrocchiale.

Il fabbricato che ospita le unità oggetto della presente è sorto in epoca non nota; si compone di tre piani fuori terra: al piano terra abitazione con accesso indipendente da via dietro Chiesa; al piano primo abitazione di terza proprietà con accesso dalla corte comune; al piano secondo l'abitazione sub. 7 (LOTTO 1). Al piano terra, con accesso laterale indipendente, è ubicata anche l'autorimessa sub 5 (LOTTO 2).

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione, se si eccettuano problemi in copertura, di cui si relazionerà a seguire.

L'appartamento (LOTTO 1) è posto al piano secondo; vi si accede dalla corte comune che affaccia su piazzetta Caduti dei Lager al civico 1 e con l'ausilio della scala interna, comune fino al piano primo.

Si compone di un soggiorno con zona cottura, due camere ed un servizio igienico. E' dotato di ballatoio esclusivo, dal quale si accede ad un piccolo locale esclusivo ad uso ripostiglio-lavanderia, e di un balconcino con affaccio a ovest, su via dietro Chiesa.

Complessivamente è in sufficiente stato di manutenzione, ma sono evidenti segni di infiltrazioni dalla copertura, in particolare ma non solo nella camera a nord-est; in effetti, per quanto è stato possibile visionare, la copertura necessita di intervento di manutenzione e, verosimilmente, rinforzo, dato, in particolare, il calo di colmo e gronda in angolo nord-est, come evidenzia la fotografia che segue.



I locali presentano finiture che si possono ascrivere alla ristrutturazione avvenuta negli anni 1993-1994 in forza dei provvedimenti edilizi di cui si relazionerà a seguire:

- pavimentazioni in ceramica nel soggiorno e nel servizio igienico, in listelli di parquet di rovere nelle camere
- finiture al civile, pareti intonacate e tinteggiate; pareti del servizio igienico rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di mt 2,00
- serramenti in legno dotati di vetrocamera ed elementi oscuranti a persiana a battente in legno
- porte interne in legno tamburato
- il servizio igienico ha sanitari in ceramica bianca; dispone di vasca da bagno
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia alimentata a gas metano è ubicata nella zona cottura; i termosifoni interni sono in alluminio
- l'impianto elettrico ha distribuzione sottotraccia, il quadro elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale
- l'impianto citofonico è collegato all'accesso pedonale su piazzetta Caduti dei Lager
- il locale ripostiglio-lavanderia, accessibile dal ballatoio, è un sottotetto con altezze variabili da mt 1.15 a mt 2.05 (sotto travetto); ha porta in ferro e vetro, lucernario metallico e lavatoio collegato alla rete dell'acqua sanitaria
- il ballatoio ed il balconcino hanno ringhiere metalliche verniciate e pavimentazione in gres antigelivo

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- abitazione	mq 100,50 x 1,00 =	mq 100,50
- ripostiglio-lavanderia	mq 16,50 x 0,40 =	mq 6,60
- ballatoio e balcone	mq 12,00 x 0,25 =	<u>mq 3,00</u>
		mq 110,10

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- abitazione	mq 82,40 x 1,00 =	mq 82,40
- ripostiglio-lavanderia	mq 10,80 x 0,40 =	mq 4,32
- ballatoio e balcone	mq 12,00 x 0,25 =	<u>mq 3,00</u>
		mq 89,72

L'autorimessa (LOTTO 2) ha accesso diretto da via dietro Chiesa al civico 9.

Ha basculante in lamiera zincata della larghezza di mt 2,50.

Il locale, della larghezza media di circa mt 2.65 e della profondità media di circa mt 4.00 permette la rimessa di piccoli veicoli, oppure cicli e motocicli.

Ha altezza interna di mt 2.74.

E' dotata di piccola finestra con affaccio sulla corte comune; ha pavimentazione in ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, necessitanti di manutenzione.

Nel complesso, si presenta in insufficiente stato di manutenzione.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA

- autorimessa	mq 14,00 x 1,00 =	mq 14,00
---------------	-------------------	----------

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA

- autorimessa	mq 10,60 x 1,00 =	mq 10,60
---------------	-------------------	----------

### QUESITO

2) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2011, n.ro 380, depositandoli in originale.*

### **RISPOSTA**

Documentazione non pertinente; gli immobili staggiti sono unità immobiliari urbane.

### QUESITO

#### ***Identificazione pregressa dei beni***

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*

### **RISPOSTA**

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

Segue ricostruzione al ventennio del bene.

### **IMMOBILI:**

Comune di GAVARDO

Piazzetta Caduti dei Lager / via dietro Chiesa

Unità immobiliari già identificate al foglio 21 sezione GAV, ad oggi censite nel Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Sezione NCT Foglio 16 Mappale 1817 Subalterno 5** Categoria C/6

**Sezione NCT Foglio 16 Mappale 1817 Subalterno 7** Categoria A/4

Originate per variazione del 10/10/1998 dai mappali 1817/1, 1817/2-2735/2

### **QUADRO SINOTTICO**

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto erano in ditta a:

quota 1/1 OMISSIS

in forza di atto di compravendita in data 28 agosto 1995 rep.41343/10636 del Notaio Giancarlo De Rossi, trascritto a Salò il 4 settembre 1995 ai nn.3649/2783

In seguito

- per successione legittima di OMISSIS apertasi il 2 novembre 2001, denuncia registrata a Salò il 30 aprile 2002 n.66 vol.493, trascritta a Salò il 12 settembre 2002 ai nn.5820/4321, eredità accettata con tx.1954/1412 del 28/03/2019, gli immobili passano ai fratelli

Quota ¼ OMISSIS

Quota ¼ OMISSIS

Quota ¼ OMISSIS

Quota ¼ OMISSIS

- con atto di compravendita in data 31 luglio 2002 rep.39545/10803 del Notaio Simone Frediani, trascritto a Salò il 6 agosto 2002 ai nn.5387/4007, tutti gli eredi OMISSIS vendono a:

Quota ½ OMISSIS  
Quota ½ OMISSIS

- o in data 14 novembre 2007 è deceduto il signor OMISSIS, denuncia di successione registrata a Salò il 15 gennaio 2008 n.1 vol.530, trascritta a Salò il 13 agosto 2008 ai nn.6426/4382; accettazione di eredità con beneficio di inventario per la figlia minorenni OMISSIS, TX. 10046/6335 del 24 dicembre 2007, notaio Zampaglione rep.78903/21395 del 18 dicembre 2007, lasciando a succedergli per legge la moglie e i 5 figli, quindi:

quota 20/30 OMISSIS  
quota 2/30 OMISSIS

#### DITTA ATTUALMENTE INTESTATA

Si rimanda ai documenti del fascicolo, in particolare a:

- istanza per la revoca del provvedimento di fissazione udienza e prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare (Avv. Franca Ceruti per creditore procedente, datata 05/04/2019)
- verbale d'udienza 19/04/2019

per ogni migliore precisazione in ordine all'attribuzione delle quote di cui al presente procedimento:

- ½ OMISSIS
- ½ OMISSIS

#### QUESITO

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

#### RISPOSTA

La rappresentazione planimetrica dei beni è corretta.

Sono errate le intestazioni catastali, sia rispetto ai dati attualmente trascritti nei registri immobiliari, sia rispetto a quanto dedotto dagli atti del procedimento (vedasi visure catastali allegate al n° 3).

Al momento non sono ipotizzabili costi di aggiornamento, dipendenti dalle procedure dell'esecuzione immobiliare per cui si scrive.

## QUESITO

-C-

### **Stato di possesso**

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

## RISPOSTA

I beni oggetto della presente sono risultati liberi in occasione del sopralluogo avvenuto in data 02/08 u.s..

## QUESITO

- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*

## RISPOSTA

Da informazioni assunte e da indagini presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi sugli immobili staggiti.

Si allega al n° 6 la comunicazione dell'Ufficio Territoriale di Salò dell'Agenzia delle Entrate in merito alla ricerca effettuata dal sottoscritto.

## QUESITO

- 3) *Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della 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.*

## RISPOSTA

### **LOTTO 1**

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

Deve notarsi che i valori che seguono si riferiscono all'immobile ricondotto in condizioni di manutenzione normali/buone.

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

### Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori locativi compresi tra un minimo di €/anno 4.000,00 ed un massimo di €/anno 5.500,00.

### Indagini indirette

Si sono consultati:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate  
Zona: Gavardo centrale / centro storico e periferia – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni civili	Normale	Netta	3,40	4.50

Valore locativo minimo di mercato: mq 89,72 x €/mq 3,40 x 12 mesi = € 3.660,58  
 Valore locativo massimo di mercato: mq 89,72 x €/mq 4,50 x 12 mesi = € 4.844,88

- Osservatorio del Borsino Immobiliare  
Zona: Gavardo centrale – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di locazione minimo €/mq mese</i>	<i>Valore di locazione massimo €/mq mese</i>
Abitazioni civili	Buono	Lorda	2,50	4,10

Valore locativo minimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 2,50 x 12 mesi = € 3.303,00  
 Valore locativo massimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 4,10 x 12 mesi = € 5.416,92

#### METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>
€ 4.000,00	€ 5.500,00	€ 4.750,00
€ 3.660,58	€ 4.844,88	€ 4.252,73
€ 3.303,00	€ 5.416,92	€ 4.359,96
Valore medio		€ 4.454,23
Deviazione standard		€ 261,70

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori locativi.

<i>Valore locativo annuo minimo</i>	<i>Valore locativo annuo medio</i>	<i>Valore locativo annuo massimo</i>
€ 4.192,53	€ 4.454,23	4.715,93

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle attuali condizioni di mercato, il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

**VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO** € 4.500,00

Detto valore corrisponde ad un tasso di capitalizzazione del 6,43% rispetto al valore di mercato lordo più avanti stabilito.

## **RISPOSTA LOTTO 2**

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

Deve notarsi che i valori che seguono si riferiscono all'immobile ricondotto in condizioni di manutenzione normali/buone.

Indagini dirette relative ad immobili di analoghe caratteristiche ed ubicate nella medesima zona, hanno permesso di stabilire che il bene ha il seguente più probabile

**VALORE LOCATIVO ANNUO DI MERCATO** € 600,00

## **QUESITO**

**-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.

## RISPOSTA

- **Pesi che non graveranno sull'aggiudicatario**
- ✓ PIGNORAMENTO TX.8069/5753 DEL 12/12/2018
- ✓ IPOTECA VOLONTARIA IX.3427/729 DEL 30/04/2007

Si allegano al n° 7 le note delle ispezioni ipotecarie relative a quanto sopra riportato.

- **Pesi che graveranno sull'aggiudicatario**

Non rilevati.

L'analisi dello strumento urbanistico del Comune di Gavardo non ha evidenziato la presenza di vincoli di natura paesaggistica, storico-artistica ed idrogeologica; i beni sono inseriti in zona soggetta a classe di sensibilità paesistica "alta".

## QUESITO

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.*

## RISPOSTA

I beni non sono inseriti in condominio formalmente costituito.

## QUESITO

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

## RISPOSTA

I beni non sono inseriti in condominio formalmente costituito; da informazioni assunte dalla proprietà dell'abitazione ubicata al piano primo del fabbricato che li ospita, l'abitazione (LOTTO 1) fruisce di un contatore elettrico per parti comuni che serve l'illuminazione del cortile e l'antenna televisiva, per un costo medio di circa € 30,00-35,00 a bimestre. Il contatore risulta intestato ai predetti proprietari del piano primo.

## QUESITO

**-E-**

### ***Regolarità edilizia ed urbanistica***

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente*

*autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

## **RISPOSTA**

I beni pignorati sono stati realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967.

Successivamente sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi, di cui si allegano estratti al n° 7:

- Concessione Edilizia n° 117 del 01/10/1993 per “ristrutturazione di un fabbricato esistente”
- Concessione Edilizia n° 15 del 11/02/1994 per “variante in corso d’opera a Concessione Edilizia n° 117 del 01/10/1993”
- Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) per Opere Interne prot. 8054 del 26/08/1994

Risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità/Agibilità n° 2 del 28/03/1995.

### I beni sono conformi ai provvedimenti citati.

Destinazioni d’uso

LOTTO 1: residenziale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale, con i titoli abilitativi e la categoria catastale (A/4)

LOTTO 2: autorimessa, compatibile con lo strumento urbanistico comunale, con i titoli abilitativi e la categoria catastale (C/6)

## QUESITO

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l’epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*dica inoltre se l’illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell’ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l’illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell’aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. 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 ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione;, indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.*

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l’esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

*nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria, l’esperto dovrà:*

*verificare l’esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini;*

## **RISPOSTA**

Rispetto ai provvedimenti citati nel paragrafo precedente, non si sono rilevate irregolarità a carico dei beni pignorati.

Non sono state rinvenute istanze di sanatoria.

#### QUESITO

- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 N. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalle 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 di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

#### RISPOSTA

L'immobile staggito è un'unità immobiliare urbana.

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

#### RISPOSTA

Presso i pubblici uffici non si è rinvenuta una specifica comunicazione di fine lavori.

Sul Certificato di Abitabilità/Agibilità viene dichiarato che i lavori sono iniziati il 28/10/1993 e terminati il 28/09/1994.

#### QUESITO

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

#### RISPOSTA

I beni oggetto del presente elaborato possono essere venduti singolarmente e costituiscono i due lotti di seguito riassunti:

### LOTTO 1

Descrizione sintetica	Abitazione
Ubicazione	<b>Gavardo (BS), piazzetta Caduti dei Lager n° 1</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 7</b> <b>Categoria A/4 – Classe 6 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 121,11</b>
Quota di proprietà	½ OMISSIS ½ OMISSIS

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

### LOTTO 2

Descrizione sintetica	Autorimessa
Ubicazione	<b>Gavardo (BS), via dietro Chiesa n° 9</b>
Identificativi catastali	<b>NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 5</b> <b>Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 11 mq - Rendita € 21,59</b>
Quota di proprietà	½ OMISSIS ½ OMISSIS

L'immobile è stato pignorato per l'intero.

### QUESITO

**-G-**

#### **Valore del bene e costi**

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.  
Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :*
  - *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
  - *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
  - *Stato di conservazione dell'immobile;*
  - *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.  
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.  
Nella determinazione del valore di mercato l'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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e*

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

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

*L'esperto viene 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.*

## **RISPOSTA**

### **LOTTO 1**

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

### Caratteristiche del bene oggetto di stima

Periodo di edificazione/ristrutturazione:	Edificazione anteriore al 01 settembre 1967 Ristrutturazione 1993-1994
Destinazione d'uso:	Residenziale
Ubicazione:	Gavardo (BS), piazzetta Caduti dei Lager n° 1
Identificativi catastali	NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 7 Categoria A/4 – Classe 6 – Consistenza 3,5 vani - Rendita € 121,11
Stato di conservazione:	Sufficiente
Superficie commerciale netta:	mq 89,72
Superficie commerciale lorda esterna:	mq 110,10

### Indagini dirette

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 600,00 ed un massimo di €/mq 900,00.

Valore minimo di mercato:	mq 110,10 x €/mq 600,00 =	€ 66.060,00
Valore minimo di mercato:	mq 110,10 x €/mq 800,00 =	€ 88.080,00

### Indagini indirette

Si sono consultati:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 35% date le condizioni di manutenzione solo sufficienti del bene oggetto di stima.

Zona: Gavardo centrale / centro storico e periferia – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Sufficiente	Lorda	715,00	910,00

Valore minimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 715,00 = € 78.721,50

Valore minimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 910,00 = € 100.191,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 30% date le condizioni di manutenzione solo sufficienti del bene oggetto di stima.

Zona: Gavardo centrale – Destinazione d'uso residenziale

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Abitazioni civili	Sufficiente	Lorda	662,20	835,10

Valore minimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 662,20 = € 72.908,22

Valore minimo di mercato: mq 110,10 x €/mq 835,10 = € 91.944,51

#### METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 66.060,00	€ 88.080,00	€ 77.070,00
€ 78.721,50	€ 100.191,00	€ 89.456,25
€ 72.908,22	€ 91.944,51	€ 82.426,37
	Valore medio	€ 82.984,21
	Deviazione standard	€ 6.211,94

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 76.772,27	€ 82.984,21	€ 89.196,14

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, in particolare il sufficiente grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, apportate le opportune detrazioni per la necessità di interventi in copertura per ovviare ai fenomeni infiltrativi (quota parte), il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

***VALORE DI MERCATO***

***€ 70.000,00***

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 635,79.

**LOTTO 2**

Si procede alla determinazione del Valore di Mercato, che secondo l'International Valuation Standards è da intendersi come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

*Caratteristiche del bene oggetto di stima*

Periodo di edificazione/ristrutturazione:	Edificazione anteriore al 01 settembre 1967 Ristrutturazione 1993-1994
Destinazione d'uso:	Autorimessa (box)
Ubicazione:	Gavardo (BS), via dietro Chiesa n° 9
Identificativi catastali	NCT foglio 16 mappale 1817 subalterno 5 Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 11 mq – Rendita € 21,59
Stato di conservazione:	Insufficiente
Superficie commerciale netta:	mq 10,60
Superficie commerciale lorda esterna:	mq 14,00

*Indagini dirette*

La consultazione di operatori del mercato immobiliare ha consentito di definire che immobili simili, per destinazione, caratteristiche ed ubicazione, hanno valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 400,00 ed un massimo di €/mq 550,00.

Valore minimo di mercato:	mq 14,00 x €/mq 400,00 =	€ 5.600,00
Valore minimo di mercato:	mq 14,00 x €/mq 550,00 =	€ 7.700,00

### Indagini indirette

Si sono consultati:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 35% date le condizioni di manutenzione insufficienti del bene oggetto di stima.

Zona: Gavardo centrale / centro storico e periferia – Destinazione d'uso box

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Box	Insufficiente	Lorda	474,50	565,50

Valore minimo di mercato: mq 14,00 x €/mq 474,50 = € 6.643,00

Valore minimo di mercato: mq 14,00 x €/mq 565,50 = € 7.917,00

- Osservatorio del Borsino Immobiliare

Rispetto ai valori desunti dalla banca dati, si applica una riduzione del 30% date le condizioni di manutenzione insufficienti del bene oggetto di stima.

Zona: Gavardo centrale – Destinazione d'uso box

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore di mercato minimo €/mq</i>	<i>Valore di mercato massimo €/mq</i>
Box	Insufficiente	Lorda	431,90	518,70

Valore minimo di mercato: mq 14,00 x €/mq 431,90 = € 6.046,60

Valore minimo di mercato: mq 14,00 x €/mq 518,70 = € 7.261,80

### METODO DI STIMA

Si utilizza il procedimento comparativo con procedimento statistico-matematico della deviazione standard.



<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>
€ 5.600,00	€ 7.700,00	€ 6.650,00
€ 6.643,00	€ 7.917,00	€ 7.280,00
€ 6.046,60	€ 7.261,80	€ 6.654,20
Valore medio		€ 6.861,40
Deviazione standard		€ 362,52

La deviazione standard sommata e sottratta al valore medio fornisce il range dei valori di mercato.

<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato medio</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
€ 6.498,88	€ 6.654,20	€ 7.223,92

In considerazione dell'ubicazione del bene oggetto di stima e delle sue peculiarità, in particolare il sufficiente grado di manutenzione, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, apportate le opportune detrazioni per la necessità di interventi in copertura per ovviare ai fenomeni infiltrativi (quota parte), il sottoscritto è indotto a considerare il seguente più probabile

***VALORE DI MERCATO***

***€ 6.500,00***

Corrispondente ad un valore per metro quadro di superficie commerciale di € 464,29.

Il sottoscritto Geom. Luca Bresciani, ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per qualsiasi delucidazione dovesse necessitare.

*Geom. Luca Bresciani*  
*(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 30/08/2019

## **Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Geom. Luca Bresciani  
Iscritto all'Albo: Geometri e Geometri Laureati della Provincia di  
Brescia, n° 4.620

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

### **DICHIARA**

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

*Geom. Luca Bresciani  
(documento firmato digitalmente)*

Villanuova sul Clisi, 30/08/2019

## **Allegati**

1. Titolo di proprietà
  - Atto di compravendita Notaio Simone Frediani nn°39545/10803 del 31/07/2002
  - Accettazione tacita di eredità da parte Sig.ra OMISSIS
2. Certificati anagrafici
  - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della Sig.ra OMISSIS
  - certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza della Sig.ra OMISSIS
  - certificato contestuale di stato di famiglia, stato libero e residenza della Sig.ra OMISSIS
3. Documentazione catastale
  - Estratto mappa
  - Visura catastale storica sub. 5
  - Planimetria catastale sub. 5
  - Visura catastale storica sub. 7
  - Planimetria catastale sub. 7
4. Comunicazioni preliminari all'accesso ai luoghi
5. Rilievo fotografico
6. Affitti - Comunicazione Agenzia delle Entrate
7. Note ispezioni ipotecarie
8. Provvedimenti edilizi e certificato di abitabilità/agibilità