

Tribunale di BRESCIA  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

---

**Procedura esecutiva immobiliare n.254/2019**

---

Giudice Relatore

Dott. **Davide Foppa Vicenzini**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

rappresentato e difeso da



Convenuto

**Omissis**

**Omissis**

rappresentato e difeso da

Avv.



Al Presidente del Tribunale di BRESCIA  
Tipo procedura: esecuzione immobiliare  
Giudice Relatore: DAVIDE FOPPA VICENZINI  
C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premesso che

**all'udienza del 25 giugno 2019** il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);

che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **16 ottobre 2019**;

**in data 9 luglio 2019** è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 3**);

**in data 9 luglio 2019** è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegato 4**);

**in data 9 luglio 2019** ho inviato alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali; avendo ricevuto la mancata consegna della raccomandata non è stato eseguito il sopralluogo (**allegato 5**);

**in data 9 luglio 2019** sono stati richiesti al Comune di Vallio Terme estratto di matrimonio e stato di famiglia degli esecutati (**allegato 6**);

**in data 9 luglio 2019** è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate del Comune di Vallio Terme (BS) al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere (**allegato 7**);

**in data 19 luglio 2019** si è ricevuto dall'agenzia delle entrate del Comune di Vallio Terme (BS) contratto di locazione in essere (**allegato 8**);

**in data 24 luglio 2019** sono state richieste al Comune Vallio Terme (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 9**);

**in data 26 luglio 2019** è stata inviata tramite PEC al legale di parte convenuta comunicazione di procedere alla richiesta di nomina custode (**allegato 10**);

**in data 6 agosto 2019** si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Vallio Terme (**allegato 11**);

**in data 2 settembre 2019** si è ricevuto stato di famiglia dal Comune di Vallio Terme (BS) (**allegato 12**);

**in data 9 settembre 2019** si è ricevuto decreto di nomina custode emessa dal Tribunale di Brescia (**allegato 13**);

**in data 10 settembre 2019** si è ricevuta richiesta di documentazione dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (**allegato 14**);

**in data 10 settembre 2019** è stata inviata la documentazione richiesta all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (**allegato 15**);

**in data 10 settembre 2019** è stata presentata istanza di proroga al 16/12/2019 (**allegato 16**);

**in data 31 ottobre 2019** si è ricevuta comunicazione di aggiornamento dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (**allegato 17**);

**in data 14 novembre 2019** si è ricevuta comunicazione data per sopralluogo dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia (**allegato 18**);

**in data 21 novembre 2019** è stato eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati mediante l'ausilio del custode (**allegato 23**);

**in data 2 dicembre 2019** è stata inviata richiesta al notaio Lombardi di ricezione dell'atto di compravendita (**allegato 19**);

**in data 12 dicembre 2019** si è ricevuto atto di compravendita dal notaio Lombardi (**allegato 20**);

**Nei mesi di ottobre e dicembre 2019** si è tentato più volte di contattare telefonicamente il Sig. Omissis (attuale conduttore degli immobili oggetto di stima) senza risultato. Il riferimento del Sig. Omissis si era reso necessario per avere il contatto dell'amministratore al quale chiedere tutte le informazioni utili riguardanti le spese condominiali passate, attuali e future;

#### CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegato 3**)

c - note in conservatoria (**allegato 4**)

d - pratiche edilizie (**allegato 11**)

**presenta la seguente perizia di stima immobiliare.**



**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

**Indice**

<b>- A -</b>		
<b>Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc</b>		<b>pg. 4</b>
<b>- B -</b>		
<b>Identificazione e descrizione attuale dei beni</b>		<b>pg. 4</b>
<b>Identificazione progressa dei beni</b>		<b>pg. 6</b>
<b>- C -</b>		
<b>Stato di possesso</b>		<b>pg. 6</b>
<b>- D -</b>		
<b>Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale</b>		<b>pg. 7</b>
<b>- E -</b>		
<b>Regolarità edilizia ed urbanistica</b>		<b>pg. 8</b>
<b>- F -</b>		
<b>Formazione dei lotti</b>		<b>pg. 9</b>
<b>- G -</b>		
<b>Valore del bene e costi</b>		<b>pg. 10</b>

**Elenco allegati**

Allegato 1 - Quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia	
Allegato 2 - Certificato notarile	
Allegato 3 - Documentazione catastale	Estratto mappa foglio 8 particella 193 Planimetria e visura catastale storica foglio 8 particella 193 sub 7 Planimetria e visura catastale storica foglio 8 particella 193 sub 14
Allegato 4 - Note in Conservatoria	Elenco sintetico delle formalità immobili sub 7 – sub 14 Atto di compravendita del 19/12/2011 – Rep. n. 26040 – Racc. n. 7798
Allegato 5 - Comunicazione del C.T.U. indicante il giorno per l'esecuzione delle operazioni peritali	
Allegato 6 - Richiesta estratto di matrimonio e stato di famiglia inviata all'ufficio anagrafe del Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 7 - Richiesta contratti di locazione inviata all'Agenzia delle Entrate del Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 8 - Contratto di locazione ricevuto dall'Agenzia delle Entrate del Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 9 - Richiesta pratiche edilizie inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 10 - Richiesta di nomina custode inviata al legale di parte attrice	
Allegato 11a - Pratiche edilizie: Permesso di Costruire n°11 del 30/07/2007	
Allegato 11b - Pratiche edilizie: D.I.A. variante prot. n°3189 del 13/09/2010	
Allegato 11c - Pratiche edilizie: Agibilità prot. n°45 del 05/01/2011	
Allegato 12 - Stato di famiglia ed estratto di matrimonio ricevuto dal Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 13 - Decreto di nomina del custode emesso dal Tribunale di Brescia	
Allegato 14 - Richiesta di documentazione ricevuta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia	
Allegato 15 - Documentazione inviata all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia	
Allegato 16 - Istanza proroga del 10/09/2019	
Allegato 17 - Comunicazione di aggiornamento ricevuta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia	
Allegato 18 - Comunicazione data sopralluogo ricevuta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Brescia	
Allegato 19 - Richiesta inviata al notaio Lombardi di ricezione dell'atto di compravendita	
Allegato 20 - Atto di compravendita ricevuto dal notaio Lombardi	
Allegato 21 - Estratto P.G.T. del Comune di Vallio Terme (BS)	
Allegato 22 - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Vallio Terme (BS)	
Allegato 23 - Relazione fotografica	



### Risposta al 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.**

La documentazione è in ordine per la presenza di un certificato notarile (**allegato 2**).

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).

L'immobile è oggetto di atto di compravendita come in **allegato 20**.

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;

In allegato stato di famiglia ed estratto di matrimonio di Omissis e Omissis (**allegato 12**).

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Gli intestatari dei beni oggetto di pignoramento sono persone fisiche.

- B -

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono stati acquistati mediante atto notarile (vedi **allegato 20**) e sono così localizzati:

Comune di Vallio Terme (BS) – via Oriolo n°18/2.

Il contesto è di tipo residenziale.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali e provinciali.

La proprietà è identificata catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3**):

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	193
Sub	7
Categoria	A/2
Classe	3
Consistenza	5 vani
Superficie catastale	78 mq
Rendita	188,51 euro

confinante con

lato nord	particella 191
lato est	sub 8
lato sud	sub 6 – sub 5 (vano scala comune)
lato ovest	particella 192

Sezione urbana	NCT
Foglio	8
Particella	193
Sub	14
Categoria	C/6



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Classe 2  
Consistenza 18 mq  
Superficie catastale 22 mq  
Rendita 13,94 euro

confinante con

lato nord sub 191  
lato est sub 3  
lato sud sub 5 (corsello comune)  
lato ovest sub 192

**Sub 7**

Trattasi di appartamento situato al piano terra di complesso residenziale costituito da n°8 unità immobiliari.  
L'unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno, portico, piccola corte esclusiva zona ingresso (lato sud) e corte esclusiva lati nord ed ovest.

L'unità immobiliare è dotata inoltre di posto auto esterno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune esterno.

Sub 14

Trattasi di autorimessa situata al piano primo interrato.

L'accesso avviene tramite corsello e vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi:

Sub 7

SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della chiusura del portico con pannelli removibili di compensato

Sub 14

COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi:

Sub 7

SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della chiusura del portico con pannelli removibili di compensato

Sub 14

COERENTE CON I LUOGHI

Non è stato possibile reperire il regolamento condominiale.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Oriolo.

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

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

Non sono presenti terreni, aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani.



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

Documentazione catastale: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della chiusura del portico con pannelli removibili di compensato

Documentazione edilizia: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della chiusura del portico con pannelli removibili di compensato

### - 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).

Gli immobili sono giunti a OMISSIS e OMISSIS mediante:

- atto di compravendita del 19/12/2011  
Rep. n°26040 – Racc. n°7798

Tale atto è antecedente la trascrizione del pignoramento.

I beni attualmente risultano occupati dal Sig. Omissis (**allegato 8**) che ha permesso l'accesso ai luoghi del sottoscritto unitamente al custode nominato dal Tribunale.

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di trascrizione (**allegato 4**).

Stato di possesso: gli immobili risultano essere di proprietà di OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2).

A seguito della ricerca effettuata in conservatoria, si allega prospetto sintetico delle formalità da cui emerge che le unità immobiliari risultano gravate di:

#### Sub 7 (abitazione)

- |    |  |                 |                |
|----|--|-----------------|----------------|
| 1. | atto esecutivo o cautelare del 05/04/2019<br>derivante da verbale di pignoramento immobili<br>Repertorio 2969 del 03/04/2019 | Reg. part. 1539 | Reg. Gen. 2159 |
|----|--|-----------------|----------------|

#### Sub 14 (autorimessa)

- |    |  |                 |                |
|----|--|-----------------|----------------|
| 1. | atto esecutivo o cautelare del 05/04/2019<br>derivante da verbale di pignoramento immobili<br>Repertorio 2969 del 03/04/2019 | Reg. part. 1539 | Reg. Gen. 2159 |
|----|--|-----------------|----------------|

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



In data 9 luglio 2019 è stata inviata richiesta all'agenzia delle entrate del Comune di Vallio Terme al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione in essere (**allegato 7**);

In data 19 luglio 2019 si è ricevuto contratto di locazione in essere dall'agenzia delle entrate del Comune di Vallio Terme. Ad oggi risulta un contratto di locazione in essere a nome di Omissis, registrato il 04/05/2018 al n.1196 serie 3t (**allegato 8**).

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.

L'immobile allo stato attuale risulta essere occupato dal Sig. Omissis (**allegato 8**).

Il valore locativo del bene è pari a:

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito alle abitazioni civili con stato conservativo normale: 3,2 €/mq per mese all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di almeno 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n) = 3,2 \times (1 - 10 / 80) = 3,2 \times 0,88 = 2,80 \text{ €/mq per mese}$$

$$mq \ 94,52 \times \text{€/mq/mese } 2,80 = \text{€/mese } 264,66.$$

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

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

Le formalità accertate sono le seguenti:

NO diritti reali

NO diritti personali a favore di terzi

NO servitù attive

NO servitù passive

N.D. ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sì domanda giudiziale derivante da atto esecutivo

NO vincoli storico-artistici

NO vincoli architettonici

NO vincoli paesaggistici

NO vincoli archeologici

NO vincoli urbanistici legati al PGT vigente

NO irregolarità urbanistiche

Sì irregolarità edilizie (MINIME – vedi punto E.2)



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.

Non è stato possibile reperire il regolamento condominiale.

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 insolite 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.

L'ammontare delle spese condominiali non è stato recuperato stante l'impossibilità ad ottenere contatti con l'amministratore.

L'accesso è infatti avvenuto tramite custode giudiziario e l'accesso è stato garantito da un conoscente del conduttore (che non era presente e non è mai stato reperibile telefonicamente).

Non ho riscontrato cause in corso passive ed attive.

- 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;

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito del seguente provvedimento:

Agibilità prot. n°45 con decorrenza "silenzio assenso" dal 05/01/2011 (**allegato 11c**).

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 abitativo assentito e con quella censita in catasto;

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nell'ambito "Ambito Residenziale Consolidato a media densità – art. 3.58" e ricomprende in "PA conv res – Piani Attuativi Convenzionati Residenziali" - **allegato 21**.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati tra il 2007 ed il 2011.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Vallio Terme (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti (**allegato 11**):

- 1) Permesso di Costruire n°11 del 30/07/2007 – Nuova costruzione complesso residenziale n°8 unità (**allegato 11a**);
- 2) D.I.A. variante prot. n°3189 del 13/09/2010 – Variante a Permesso di Costruire n°11/07 del 30/07/2007 (**allegato 11b**);
- 3) Agibilità prot. n°45 del 05/01/2011 (**allegato 11c**).

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 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono COERENTI CON I LUOGHI ad eccezione della chiusura del portico con pannelli removibili di compensato.





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.

Nessuna difformità riscontrata.

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 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 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.

Nulla da commentare.

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

In riferimento agli immobili in oggetto è stata depositata la seguente comunicazione di fine lavori (vedi **allegato 11c**):

- Fine lavori parziale del 04/01/2011 (data fine lavori 03/01/2011).

- 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.

L'immobile è costituito da due lotti:

sub 7: abitazione (piano terra);

sub 14: autorimessa (piano interrato).

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.

Gli immobili sono pignorati per intero.

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.

Il lotto è costituito da due subalterni separati e separabili.

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).

L'abitazione è dotata di un'autorimessa (sub 14).

- G -

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



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

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.**

Gli immobili sono localizzati a Vallio Terme (BS) – via Oriolo n°18/2.

Il valore unitario è stato analizzato nel seguente modo:

1) tabelle OMI di valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Vallio Terme (BS):



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

**agenzia Entrate** delle Finanze  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1  
 Provincia: BRESCIA  
 Comune: VALLIO TERME  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	2,8	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	3,2	4,1	N
Autorimesse	Normale	495	600	L	1,7	2,3	N
Box	Normale	540	670	L	2	2,3	N
Posti auto coperti	Normale	390	475	L	1,3	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	265	350	L	,9	1,3	N
Ville e Villini	Normale	950	1250	L	3	3,9	N

Stampa      Legenda

In considerazione del grado di vetustà dell'immobile si calcola la parametrizzazione del prezzo medio riferito alle abitazioni civili con stato conservativo normale: 1.025 €/mq (vedi tabella sopra) all'età dell'immobile (si tiene in considerazione il periodo temporale di almeno 10 anni di vita):

$$p_{att} = p \times (1 - t / n) = 1.025 \times (1 - 10 / 80) = 1.025 \times 0,88 = 896,88 \text{ €/mq.}$$

2) analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 22**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 130.000,00	mq. <b>94,00</b>	€ 1.382,98
2	€ 130.000,00	mq. <b>85,00</b>	€ 1.529,41
3	€ 80.000,00	mq. <b>62,00</b>	€ 1.290,32
media valore al mq			€ 1.410,79

A seguito delle analisi del prezzo medio di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.300 €/mq.



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Vallio Terme (BS)								
foglio	mappa le	sub	Piano	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente di ragguaglio	Superficie equivalente	
8	193	7	terra	abitazione	mq. 68,60	100%	mq.	<b>68,60</b>
8	193	7	terra	portico	mq. 3,60	30%	mq.	<b>1,08</b>
8	193	7	terra	ingresso	mq. 2,80	15%	mq.	<b>0,42</b>
8	193	7	terra	giardino	mq. 107,80	10%	mq.	<b>10,78</b>
8	193	7	terra	posto auto scoperto	mq. 13,20	20%	mq.	<b>2,64</b>
8	193	14	interrato	autorimessa	mq. 22,00	50%	mq.	<b>11,00</b>
<b>Totale superficie equivalente</b>							mq.	<b>94,52</b>

Destinazione	Superficie Commerciale	Prezzo di vendita	Valore (€)
		per mq.	
abitazione	83,52	€ 1.300,00	€ 108.576,00
autorimessa	11,00	€ 1.300,00	€ 14.300,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO (arrotondato)</b>			<b>€ 122.876,00</b>

**Il valore dell'immobile è quindi € 122.800.**

In riferimento alla proprietà (ed all'intestazione presente sul documento catastale) il valore è il seguente:

Proprietario	diritti e oneri reali	usufrutto	nuda proprietà	piena proprietà
OMISSIS	1/2			€ 61.400,00
OMISSIS	1/2			€ 61.400,00
<b>Totale proprietà</b>				<b>€ 122.800,00</b>

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente da applicare è il seguente:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendiment o finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	2	2	<b>-13%</b>

**Abitazione**

€ 108.576 - 13% = € 108.576 - € 14.115 = € 94.461

**Autorimessa**

€ 14.300 - 13% = € 14.300 - € 1.859 = € 12.441



Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530  
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

---

Con la presente relazione, composta di n.13 pagine + 23 allegati (di cui n.26 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 16 dicembre 2019

Il C.T.U.  
Gianluca Gallucci

