

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N°4

Unità abitativa – Locali accessori – Terreni agricoli

Via Gargnà n°1 Vestone (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 361/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Creditore procedente:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto Incaricato:

ING. IRENE FEIGL

Via Armando Diaz n° 13 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 3404145645

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3378



SOMMARIO

0 – PREMESSA

1 – INDIVIDUAZIONE LOTTI

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

5 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6 – CONFORMITA' CATASTALE

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

8 –VALORE DEL BENE

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 6 – ATTI DI PROVENIENZA

ALLEGATO 7 – ISPEZIONI IPOTECARIE E RELAZIONE

NOTARILE IPOTECARIA E CATASTALE

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI

ALLEGATO 9 – STATO CIVILE ESECUTATI

ALLEGATO 10 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 11 – COMUNICAZIONE PRIMO ACCESSO

ALLEGATO 12 – REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA



0 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Irene Feigl con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n.13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3378, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 04.10.2022, ha assunto l'incarico di stimare i beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°361/2022, conferitogli in data 19.10.2022.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI

La sottoscritta Ing. Irene Feigl ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiati, individuando quattro lotti, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate.

LOTTO N°1			
OGGETTO	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	QUOTA
Unità abitativa	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.7	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Locali deposito	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.6	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Quota indivisa terreni agricoli	Catasto Terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 Fg.5 mapp.3355-3357-3361	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/4
VALORE			77.100,00 €
LOTTO N°2			
OGGETTO	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	QUOTA
Unità abitativa	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.8	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Quota indivisa terreni agricoli	Catasto Terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 Fg.5 mapp.3355-3357-3361	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/4
VALORE			108.600,00 €



LOTTO N°3			
OGGETTO	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	QUOTA
Unità abitativa	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.9	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Quota indivisa terreni agricoli	Catasto Terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 Fg.5 mapp.3355-3357-3361	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/4
VALORE			130.200,00 €
LOTTO N°4			
OGGETTO	DATI CATASTALI	UBICAZIONE	QUOTA
Unità abitativa	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.10	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Locali accessori	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.4	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Locali accessori	Catasto Fabbricati Sez. N.C.T. Fg.3 mapp.1244 sub.5	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/1
Quota indivisa terreni agricoli	Catasto Terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 Fg.5 mapp.3355-3357-3361	Vestone (BS) Via Gargnà, 1	1/4
VALORE			144.100,00 €

Si precisa che ad ognuno dei quattro lotti è stata assegnata la quota indivisa di 1/4 dei terreni agricoli circostanti il fabbricato principale, di cui fa parte anche la strada privata d'accesso alla proprietà.

La presente relazione tratterà gli immobili facenti parte del lotto n°4.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

I beni oggetto di perizia si collocano nel Comune di Vestone in Via Gargnà n°1 e sono costituiti da un'unità abitativa posta su due livelli (piano primo e piano secondo) ed è ubicata all'interno di un complesso edilizio e una quota parte dei terreni agricoli circostanti.

Identificazione catastale:

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Vestone come



segue:

Unità abitativa (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.10**

Via Gargnà n°1, piano T-1-2, Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie Totale 198 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 254,61.

Locali accessori manufatto n°1 (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.4**

Via Gargnà n°1, piano T-1, Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 76 mq, Superficie catastale Totale 76 mq, rendita € 39,25.

Locali accessori manufatto n°2 (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.5**

Via Gargnà n°1, piano T, Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 19 mq, Superficie catastale totale 22 mq, rendita € 8,44.

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni al fabbricato (mapp.1244) ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Terreni (quota indivisa 1/4)

1) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni



Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1303**

Categoria BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie 3.069 mq, Reddito dominicale € 3,17, Reddito agrario € 0,95.

2) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1308**

Categoria BOSCO CEDUO, Classe 2, Superficie 3.237 mq, Reddito dominicale € 3,34, Reddito agrario € 1,00.

3) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.2048**

Categoria PRATO, Classe 2, Superficie 3.575 mq, Reddito dominicale € 9,23, Reddito agrario € 8,31.

4) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.2056**

Categoria PRATO, Classe 5, Superficie 7.167 mq, Reddito dominicale € 9,25, Reddito agrario € 9,25.

5) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 5, mapp.3355**

Categoria PRATO, Classe 2, Superficie 251 mq, Reddito dominicale € 0,65, Reddito agrario € 0,58.

6) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni



Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 5, mapp.3357**

Categoria PRATO, Classe 5, Superficie 3.005 mq, Reddito dominicale € 3,88, Reddito agrario € 3,88.

7) Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Terreni

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 5, mapp.3361**

Categoria RELITTO STRADALE, Superficie 276 mq.

Confini:

A) L'**unità abitativa** sub.10 confina:

- a Nord con mapp.1244 sub.8,
- ad Est con muro perimetrale su cortile comune facente parte del mapp.1244,
- a Sud con mapp.3357,
- ad Ovest con mapp.2048 e mapp.3357.

B) I **locali accessori manufatto n°1** sub.4 confinano:

- a Nord con mapp.2048,
- ad Est con mapp.2048 e cortile comune facente parte del mapp.1244,
- a Sud con cortile comune facente parte del mapp.1244,
- ad Ovest con mapp.2048 e cortile comune facente parte del mapp.1244.

C) I **locali accessori manufatto n°2** sub.5 confinano:

- a Nord con cortile comune facente parte del mapp.1244,
- ad Est con cortile comune facente parte del mapp.1244,
- a Sud con mapp.2048,
- ad Ovest con mapp.2048.



D) **terreni** confinano:

- a nord con sentiero demaniale,
- ad est con strada statale, mapp.4203, mapp.4279 e mapp.3354,
- a sud con mapp.3356, mapp.3358, mapp.3688 e mapp.1295,
- ad ovest con mapp.1569, mapp.465, mapp.1298, mapp.1299 e mapp.1300.

3 – DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto di perizia sono collocati all'interno di un complesso immobiliare che comprende: un corpo di fabbrica principale costituito da tre piani fuori terra, in cui sono ubicate 4 unità residenziali ed alcuni locali deposito posti al piano terra, due corpi di fabbrica di modeste dimensioni, in cui sono posti dei locali accessori, ed un ampio terreno circostante.

Il lotto n°4 comprende un'unità abitativa catastalmente individuata al Fg.3 mapp.1244 sub.10, che si colloca al piano secondo del corpo di fabbrica principale ed è composta da: soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un disimpegno ed un corridoio; fanno inoltre parte dell'unità immobiliare una scala privata interna, che permette l'accesso all'appartamento dal piano terra, ed un ripostiglio, collocato al piano terra nel sottoscala. Sono anche presenti una corte interna di proprietà esclusiva, posta sul lato ovest, raggiungibile dalla cucina, e tre balconi, uno posto sul fronte sud, accessibile dal soggiorno, uno collocato sul fronte est, accessibile dalla camera n°1 e dalla camera n°2, ed uno posizionato sul fronte nord accessibile dalla camera n°3, secondo quanto riportato nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).



L'altezza interna dei locali è variabile, in quanto la copertura è in legno e costituita da due falde inclinate; l'altezza interna media del soggiorno, della camera n°1 e della camera n°2 è inferiore a 2,70 m, mentre quella del bagno n°1, della cucina e della camera n°3 è inferiore a 2,40 m.

I pavimenti dei due bagni e del disimpegno antistante il bagno n°1 sono costituiti da piastrelle di ceramica, mentre quelli del soggiorno, della cucina, delle camere e del corridoio sono in legno.

Il battiscopa è ovunque in legno, tranne nella zona cottura e nei bagni, dove è presente sulle pareti un rivestimento in piastrelle di ceramica.

La copertura è costituita da due falde inclinate e gli elementi in legno (travi, capriate, travetti ed assito) sono ovunque a vista.

Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, tranne quelli del soggiorno che hanno vetro singolo e sono presenti delle ante in legno come sistema di oscuramento. Inoltre sono presenti sulla copertura dei velux apribili nelle tre camere, nel bagno n°2, nel disimpegno antistante il bagno n°1, in cucina ed in soggiorno.

Il bagno n°1 è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia e attacco per la lavatrice ed il bagno n°2 di lavandino, wc, bidet e vasca da bagno.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene mediante una caldaia collegata a radiatori, posta nel disimpegno antistante il bagno n°1; tale caldaia provvede anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria; inoltre nel soggiorno sulla parete nord è collocato un ampio camino.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.



I balconi collocati sul fronte sud ed est presentano le strutture e la pavimentazione in legno ed il parapetto è in metallo, mentre quello posto sul fronte nord è in cemento armato, con pavimentazione in gres e ringhiera in metallo.

Si accede all'appartamento attraverso una scala interna posta sul fronte sud, con ingresso al piano terra dalla corte comune.

Il lotto n°4 comprende anche dei locali accessori collocati nel manufatto n°1 catastalmente individuato al Fg.3 mapp.1244 sub.4; si tratta di un corpo di fabbrica di modeste dimensioni, in cui sono ubicati due locali al piano terra ed uno spazio aperto verso l'esterno nel sottotetto, secondo quanto riportato nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).

Il fabbricato è completamente al rustico: è privo di pavimentazioni, le pareti non sono intonacate e non sono presenti serramenti che chiudano le aperture verso l'esterno, fatta eccezione per la porta basculante che chiude il locale di maggiori dimensioni posto al piano terra, adibito ad autorimessa. Il manufatto presenta pilastri e pareti perimetrali in prismi in calcestruzzo, alcune chiusure sono in forati, il solaio di calpestio del sottotetto è in legno costituito da travetti e assito, la copertura è in legno con manto in parte in lamiera in parte in coppi. Sul fronte nord è presente una grande tettoia realizzata con pilastri in acciaio e copertura costituita da travi e travetti in legno e sovrastante lamiera; una porzione di tale tettoia ha un'altezza maggiore e presenta un solaio intermedio in legno.

Fanno parte del lotto n°4 anche dei locali accessori collocati nel manufatto n°2 catastalmente individuati al Fg.3 mapp.1244 sub.5, di



modeste dimensioni e costituito da un solo piano, in cui sono collocati due locali di piccola metratura, secondo quanto riportato nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).

Tale fabbricato è completamente al rustico, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti presentano intonaco rustico ed i due locali presenti sono muniti di porte d'accesso.

Le pareti perimetrali sono in prismi in calcestruzzo e la copertura è in legno con manto in coppi. Sul fronte nord è presente una tettoia utilizzata per il deposito del legname, realizzata con pilastri in legno e copertura costituita da travi e travetti in legno e manto di copertura in coppi.

Il cortile antistante il fabbricato principale sul lato nord e su quello est costituisce uno spazio comune a tutti gli immobili catastalmente identificati al Fg.3 mapp.1244 (sub.4-5-6-7-8-9-10).

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Gli immobili catastalmente identificati come segue:

Unità abitativa

- N.C.E.U. del Comune di Vestone Sezione Urbana NCT, Foglio 3 mapp.1244 sub.10,

Locali accessori

- Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.4**

Via Gargnà n°1, piano T-1, Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 76 mq, Superficie catastale totale 76 mq, rendita € 39,25.



- Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.5**

Via Gargnà n°1, piano T, Categoria C/2^a), Classe 1, Consistenza 19 mq,
Superficie catastale totale 22 mq, rendita € 8,44.

Terreni

- Catasto terreni del Comune di Vestone Foglio 3 mapp.1303,
mapp.1308, mapp.2048, mapp.2056,

- Catasto terreni del Comune di Vestone Foglio 5 mapp.3355,
mapp.3357,

sono pervenuti in piena proprietà a:

- [REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 1/2 ciascuno

in forza del seguente atto:

Atto di compravendita, Notaio [REDACTED], in data 27.10.1986,
Repertorio n°20460 Raccolta n°7863, con trascrizione a favore
avvenuta in data 17.11.1986 Reg. Gen.3747 Reg. Part.2792, con cui
[REDACTED] hanno acquistato da
[REDACTED] in regime di
comunione legale dei beni la quota di 1/2 ciascuno degli immobili
(Allegato 6).

L'immobile catastalmente identificati come segue:

Terreno

- Catasto terreni del Comune di Vestone Foglio 5 mapp.3361,



è pervenuto in piena proprietà a:

- [REDACTED]

per la quota di 1/1

in forza del seguente atto:

Atto di compravendita, Notaio [REDACTED] autenticato in data 18.03.1993, Repertorio n°18625 Raccolta n°1348, con trascrizione a favore avvenuta in data 16.04.1993 Reg. Gen.1522 Reg. Part.1167, con cui [REDACTED] ha acquistato dal [REDACTED] la quota di 1/1 dell'immobile (**Allegato 6**).

Si precisa che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio servizi demografici del Comune di [REDACTED], che ha fornito l'estratto di matrimonio di [REDACTED] (**Allegato 9**), risulta che i due soggetti hanno contratto matrimonio in data 14.12.1985 e sono coniugati in regime di comunione dei beni.

E' stata inoltre svolta presso l'Agenzia delle Entrate a nome degli attuali proprietari [REDACTED] una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento, che limitino l'uso degli immobili (**Allegato 10**).

Dall'indagine compiuta è emerso che gli immobili staggiti facenti parte del Lotto n°4 non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

Inoltre in data 05.12.2022 (**Allegato 11**) sono stati visionati gli immobili staggiti alla presenza della sottoscritta, del dr. Marco Gregorini, nominato custode giudiziario della presente procedura esecutiva, e dell'Arch. Bianchetti incaricato dall'Associazione Notarile per le



Procedure Esecutive (ANPE). In tale circostanza è stato appurato che l'unità abitativa (sub.10) ed i locali accessori (sub.4 e sub.5) facenti parte del Lotto n°4 risultano attualmente in uso al sigg. [REDACTED]

E' stato infine determinato il valore locativo degli immobili, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dal Listino Immobiliare della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio 2022 per il comune di Vestone, secondo quanto di seguito riportato:

Rendimento locativo minimo mensile:

$$136.400,00 \text{ €} \times 3,58\% / 12 \text{ mese} = \mathbf{406,93 \text{ €/mese}}$$

Rendimento locativo massimo mensile:

$$136.400,00 \text{ €} \times 4,65\% / 12 \text{ mese} = \mathbf{528,55 \text{ €/mese}}$$

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il comune di Vestone ha adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°34 del 19.10.2021 ed ha successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°4 del 22.02.2022 la quarta variante al **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)**.

Secondo tale strumento urbanistico l'unità abitativa in esame ricade negli *Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato*, le cui prescrizioni sono contenute nell'art. 4.16 delle NTA, che per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo rimanda a quanto contenuto nell'art.4.18; i terreni circostanti ricadono in parte negli *Ambiti rurali di tutela paesistico-percettiva e dell'abitato*, le cui prescrizioni sono contenute nell'art. 4.16 delle NTA, ed in parte negli *Ambiti agro-silvo-pastorali*, le cui prescrizioni sono contenute nell'art. 4.15 delle NTA.



Si precisa inoltre che l'area in esame è soggetta in parte a vincolo ex art.142 comma 1 lett. g) del Lgs 42/2004 ed inoltre in parte è collocata all'interno delle fasce di rispetto di fiumi e torrenti (art.142 comma 1 lett. C del Dgs 42/2004); in particolare lo spigolo sud-est del fabbricato dove si colloca l'unità abitativa in oggetto è posto all'interno delle fasce di rispetto di fiumi e torrenti, secondo quanto previsto dal vigente PGT.

Si riporta un estratto degli strumenti urbanistici relativi agli ambiti d'interesse nell'**Allegato 3**.

E' stato inoltre richiesto presso i pubblici uffici il Certificato di destinazione urbanistica, riportato nell'**Allegato 4**, relativo a tutti i terreni staggiti, facenti parte per la quota di 1/4 del lotto n°4.

Gli immobili in esame si collocano all'interno di un fabbricato su tre piani costituito da due differenti porzioni, realizzate e ristrutturate in epoche differenti: la parte posta più a sud è di antica realizzazione e deriva dalla ristrutturazione del fabbricato rurale inizialmente presente nel lotto in esame, mentre la parte posta più a nord è di più recente realizzazione e nasce dalla trasformazione di vecchi fienili e stalle.

Al fine di verificare la conformità degli immobili è stata reperita la documentazione edilizia relativa agli immobili staggiti depositata presso i pubblici uffici ed è stato eseguito un rilievo dei beni pignorati al fine di confrontare il realizzato con l'autorizzato per appurarne l'effettiva conformità edilizia.

Da un primo esame si è resa evidente la presenza di notevoli difformità tra quanto riportato nell'ultima pratica edilizia relativa alla porzione di fabbricato di antica realizzazione e quanto rilevato, che evidenzia la



mancanza di una pratica edilizia autorizzata per la ristrutturazione di tale porzione di fabbricato.

È stata quindi eseguita una seconda ricerca presso i pubblici uffici ed un incontro con i tecnici comunali, appurando l'effettiva mancanza di tale pratica edilizia.

Viene di seguito elencata la documentazione edilizia relativa agli immobili staggiti depositata presso i pubblici uffici (**Allegato 5**), che è stata analizzata al fine di verificare la conformità degli immobili pignorati:

- Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78 prot.3721 del 28.07.1978:

tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di antica realizzazione posta a sud;

- Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02 prot.9431 dell'11.11.2002:

tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di più recente realizzazione posta a nord;

- Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05 prot.2390 del

21.02.2006: tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di più recente realizzazione posta a nord.

- Certificato di agibilità n°561 VI-III Prot del 17.01.2007.

Quanto riportato nella documentazione sopra elencata è stato messo a confronto con quanto rilevato, precisando che il rilievo eseguito è qualitativo e finalizzato a mettere in evidenza le principali difformità tra il realizzato e l'autorizzato e che per la regolarizzazione edilizia degli immobili staggiti sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, la quale richiederà un rilievo accurato dello stato di fatto.



Vengono di seguito riportate le principali difformità edilizie emerse dal raffronto tra l'attuale stato di fatto rilevato e quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici relative all'unità abitativa (Fg.3 mapp.1244 sub.10) ed i locali accessori (Fg.3 mapp.1244 sub.4 e sub.5) facenti parte del Lotto n°4:

Unità abitativa sub.10

1) nella camera n°3, posta nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione a lato della portafinestra che permette l'accesso al balcone è presente una finestra non prevista nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato (Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05);

2) nella pratica edilizia relativa alla porzione più antica del fabbricato (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78) viene rappresentato un unico ambiente denominato "sottotetto", mentre nell'attuale configurazione sono presenti il soggiorno ed una scala che permette l'accesso all'appartamento posto al piano secondo dal piano terra; si precisa che nelle successive pratiche edilizie (Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02 e Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05), pur non essendo la porzione di fabbricato di antica realizzazione oggetto d'intervento, vengono rappresentati il soggiorno e la scala attualmente presenti;

3) sul lato ovest sono presenti tre locali (cucina, disimpegno e bagno n°1) non previsti nella pratica edilizia relativa alla porzione più antica del fabbricato (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78); si precisa che nelle successive pratiche edilizie (Concessione edilizia n°33/02 PE



n°59/02 e Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05), pur non essendo oggetto d'intervento la porzione più antica del fabbricato dove sono posti tali locali, viene rappresentata la cucina mentre non sono presenti il disimpegno ed il bagno;

4) sul fronte sud è presente al piano terra una tettoia esterna, della quale nella pratica edilizia Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02 si prevede la demolizione e che nella successiva pratica edilizia Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05 non viene più rappresentata;

5) le altezze interne dei locali e pertanto anche la posizione della copertura sono inferiori a quelle indicate nell'ultima pratica edilizia depositata relativa alla porzione di fabbricato di antica realizzazione (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78) ed a quelle indicate nell'ultima pratica edilizia depositata relativa alla porzione di fabbricato di più recente realizzazione (Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05), precisando che la media delle altezze è sempre inferiore a 2,70 m e per i locali posti ad ovest (cucina, disimpegno, bagno n°1 e camera n°3) è inferiore anche a 2,40 m; tali locali non sono pertanto rispettosi della norma relativamente alle altezze minime.

Locali accessori (sub.4 e sub.5)

1) sul fronte nord del corpo di fabbrica n°1 in cui sono collocati locali accessori (sub.4) è presente una tettoia non rappresentata nelle planimetrie generali delle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici;

2) sul fronte nord del corpo di fabbrica n°2 in cui sono collocati locali accessori (sub.5) è presente una tettoia non rappresentata nelle



planimetrie generali delle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici.

Viene di seguito esposto un possibile iter autorizzativo per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, elaborato a seguito di colloquio intercorso con i tecnici comunali, pur evidenziando che in sede di definizione della pratica edilizia di regolarizzazione l'iter potrebbe subire delle variazioni.

Si ipotizza pertanto di regolarizzare le difformità a seguito di:

- realizzazione di contro pareti/armature nelle zone più basse dei locali posti al secondo piano nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione, pur mantenendo le superfici minime di legge previste per tali locali, trattandosi di difformità di lieve entità;
- presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che riporti la corretta configurazione dell'unità abitativa (sub.10) facente parte del Lotto n°4 e che preveda:

- il recupero sottotetto per il locale soggiorno collocato nella porzione di fabbricato di antica realizzazione, che non risulta autorizzato ed ha un'altezza media inferiore a 2,70 m,
- la presenza di contro pareti/armature nelle zone più basse dei locali posti al secondo piano nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione,
- come destinazione d'uso per i locali presenti sul fronte ovest (cucina, disimpegno, bagno n°1 e camera n°3), aventi un'altezza media inferiore a 2,40 m, quella di ripostiglio;
- pagamento della sanzione stabilita dalla legge per la regolarizzazione



della porzione dell'unità abitativa (sub.10) collocata nel fabbricato di antica realizzazione, oggetto di una completa ristrutturazione non autorizzata, prevedendo il recupero del sottotetto e della sanzione stabilita dalla legge per la regolarizzazione delle difformità presenti nella porzione dell'unità abitativa (sub.10) collocata nel fabbricato di più recente realizzazione;

- pagamento del contributo per incremento volumetrico stabilito dallo strumento urbanistico per la realizzazione sul fronte ovest del fabbricato di locali (cucina, disimpegno e bagno n°1), la cui volumetria aggiuntiva non è stata autorizzata;

- demolizione delle tre tettoie non autorizzate: una presente sul fronte sud del corpo di fabbrica principale, una sul fronte nord del corpo di fabbrica n°1 in cui sono collocati locali accessori (sub.4) ed una sul fronte nord del corpo di fabbrica n°2 in cui sono collocati locali accessori (sub.5).

Nell'**Allegato 12** viene riportato il calcolo del costo per la regolarizzazione degli immobili del Lotto n°4 (sub.10, sub.4 e sub.5) che risulta essere pari complessivamente a **32.816,00 €**, pur precisando che un calcolo preciso del costo di regolarizzazione comporterebbe uno studio approfondito non oggetto della presente esecuzione immobiliare e che pertanto i costi quantificati potrebbero subire delle variazioni in sede di presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione.

6 - CONFORMITA' CATASTALE

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile in esame risulta essere compatibile con quella censita in catasto.



Inoltre a seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile in data 05.12.2022 è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Vengono di seguito riportate le principali difformità emerse dal raffronto tra l'attuale stato di fatto rilevato e quanto riportato nelle planimetrie catastali ultime in atti:

1) nella camera n°3, posta nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione, a lato della portafinestra che permette l'accesso al balcone è presente una finestra non rappresentata nelle planimetrie catastali del sub.10;

2) le altezze interne rilevate dell'unità abitativa catastalmente individuata al sub.10 sono inferiori a quelle indicate nelle planimetrie catastali del sub.10;

3) i locali posti ad ovest (cucina, disimpegno, bagno n°1 e camera n°3) hanno un'altezza media interna inferiore a 2,40 m e pertanto la loro destinazione d'uso, indicata anche nelle planimetrie catastali, non è corretta;

4) al piano primo sul confine tra l'unità abitativa catastalmente individuata al sub.9 e la scala interna dell'unità abitativa in oggetto catastalmente individuata al sub.10 è presente una porta, diversamente da quanto indicato nelle planimetrie catastali del sub.10, dove è rappresentata la presenza di un muro, che definisce una netta separazione tra le due unità abitative;

5) sul fronte nord del corpo di fabbrica n°1 in cui sono collocati locali accessori (sub.4) è presente una tettoia non autorizzata non



rappresentata nelle planimetrie catastali del sub.4;

6) non è presente il pilastro rappresentato nella planimetria catastale del corpo di fabbrica n°1 in cui sono collocati locali accessori (sub.4) nello spigolo nord-est, mentre risulta presente un pilastro posto in aderenza al muro del locale deposito adibito ad autorimessa;

7) sul fronte nord del corpo di fabbrica n°2 in cui sono collocati locali accessori (sub.5) è presente una tettoia non autorizzata non rappresentata nelle planimetrie catastali del sub.5.

A seguito di quanto evidenziato non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

Si rende pertanto necessario l'aggiornamento della planimetria catastale al fine del raggiungimento della conformità catastale dell'unità immobiliare. Si reputa che le spese necessarie alla regolarizzazione catastale dell'immobile possano avere un importo di 1.000,00 €.

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 16.11.2022 l'immobile in oggetto risulta colpito dai seguenti gravami (**Allegato 7**):

- 1) **ipoteca volontaria di € 400.000,00** a favore di [redacted]
 [redacted]
 [redacted]
 [redacted] contro [redacted]
 [redacted] gravante sugli immobili catastalmente individuati al Catasto fabbricati Fg.3 Sezione NCT mapp.1244 sub.4-5-6-7-8-9-10 ed al Catasto terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 e Fg.5



mapp.3355-3357-3361, iscritta a Salò il 10.06.2005 Reg. Gen. 4457 Reg. Part. 903, derivante da atto Notaio [REDACTED] del 07.06.2005 Rep. n°65530/14750, quota capitale di € 250.000,00;

2) **ipoteca volontaria di € 62.656,00** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], quest'ultima quale terzo datore di ipoteca, gravante sugli immobili catastalmente identificati al Catasto fabbricati Fg.3 Sezione NCT mapp.1244 sub.4-5-6-7-8-10, Catasto terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 e Fg.5 mapp.3355-3357-3361, iscritta a Salò il 02.12.2011 Reg. Gen. 7243 Reg. Part. 1338, derivante da atto Notaio [REDACTED] del 29.11.2011 Rep. n°93101/29270, quota capitale di € 31.327,84;

3) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a

favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

gravante sugli immobili catastalmente identificati al Catasto fabbricati Fg.3 Sezione NCT mapp.1244 sub.4-5-6-7-8-9-10 ed al Catasto terreni Fg.3 mapp.1303-1308-2048-2056 e Fg.5 mapp.3355-3357 per la quota 1/1 e sull'immobile catastalmente identificato al Catasto terreni Fg.5 mapp.3361 per la quota 1/2, trascritto a Salò il 28.07.2022 Reg. Gen.5767 Reg. Part.4362, derivante da atto giudiziario [REDACTED] del 13.07.2022 Rep. n°6084.

4) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a

favore di [REDACTED] contro [REDACTED],



gravante sull'immobile catastalmente identificato al Catasto Terreni Fg.5 mapp.3361, trascritto a Salò il 19.08.2022 Reg. Gen.6499 Reg. Part.4874, derivante da atto giudiziario [REDACTED] del 02.08.2022 Rep. n°7656.

8 – VALORE DEL BENE

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni stima un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Vestone;
- imprese e società immobiliari operanti su Vestone.

1) Unità abitativa (quota 1/1)

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)



- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **cortile esclusivo** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **locali accessori** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **sottotetto dei locali accessori** si computerà il **15%** della superficie esterna lorda (S.E.L.).

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Sup.	Coefficiente	Sup.
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi sub.10	177,10	100%	177,10
Balconi sub.10	17,56	30%	5,27
Cortile esclusivo sub.10	23,50	10%	2,35
Locali accessori sub.4	54,73	30%	16,52
Sottotetto locali accessori sub.4	39,15	15%	5,87
Locali accessori sub.5	21,79	30%	6,54
Superficie commerciale mq			184,72

Tenuto conto dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di locali e delle loro finiture, della destinazione urbanistica dell'area, si attribuisce al bene un valore di mercato come di seguito calcolato:



Consistenza	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitativi sub.10	177,10	1.000,00	177.100,00
Balconi sub.10	5,27	1.000,00	5.268,00
Cortile esclusivo sub.10	2,35	1.000,00	2.350,00
Locali accessori sub.4	16,52	1.000,00	16.429,00
Sottotetto locali accessori sub.4	5,87	1.000,00	5.872,50
Locali accessori sub.5	6,54	1.000,00	6.537,00
Valore immobile €			184.718,00

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari a 3.694,36 €;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità edilizie per un importo complessivo di 32.816,00 €;
4. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, pari a 1.000,00 €;
5. una decurtazione per la presenza sul lato ovest del fabbricato di alcuni locali (bagno n°1, disimpegno, cucina, camera n°3) aventi una superficie complessiva pari a 54,00 mq, la cui altezza interna media è inferiore a 2,40 m; tale detrazione è quantificabile in ragione del 20% e quindi pari a 10.800,00 €;

Si ottiene pertanto, arrotondando:

Valore di stima unità abitativa e locali accessori

136.400,00 €



2) Terreno agricolo (quota indivisa 1/4)

Il valore del terreno circostante è stato calcolato considerando la superficie catastale complessiva pari a 20.580,00 mq e sulla base delle caratteristiche, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica del terreno è stato stimato un valore unitario di 1,50 €/mq, ottenendo:

$$20.580,00 \text{ mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = 30.870,00 \text{ €}$$

Arrotondato

Valore complessivo terreno 30.800,00 €

Considerando la quota di competenza pari a 1/4 si desume:

Valore di stima quota 1/4 terreno 7.700,00 €

Pertanto si ha:

VALORE DI STIMA LOTTO 4 144.100,00 €

(diconsi euro centoquarantaquattromila e cento/00)

Brescia 13.01.2023

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

