

Arch. Fedrigotti Paolo
con studio in Brescia, Viale Venezia 220
Tel. 030/3366667-Fax. 030/3366667 pec@mail.paolo.fedrigotti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Numero di ruolo generale 1259/2015

Nella procedura esecutiva promossa da:



Magistrato: Dr.ssa **VINCENZA AGNESE**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 28.04.2016

Data dell'udienza **23.09.2016**

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1 – “UNICO APPARTAMENTO COSTITUITO DA DUE UNITA’ IMMOBILIARI”

Valore Stimato : € 110.800,00

Quota di proprietà.....

Immobili siti nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro n. 23.

distinti al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 2 (appartamento)

Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 3 (appartamento)

Divisibilità degli immobili: no

Lotto 2 – “APPARTAMENTO CON GIARDINO AUTORIMESSA”

Valore Stimato : € 208.000,00

Quota di proprietà.....

Immobili siti nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro n. 23 e Via Adro s.n.c.

distinti al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 16 (appartamento)

Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 17 (autorimessa)

Divisibilità degli immobili: no

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa.

Con Decreto di Nomina del 22.03.2016, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dr. Arch. Paolo Fedrigolli con studio in Brescia in Viale Venezia n. 220, iscritto all’Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 450, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell’esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED] e iscritta al Ruolo

Generale al n. 1259/2015. Mi si invitava quindi a comparire al conferimento di incarico di stima in data 28.04.2016 per il giuramento di rito.

Nel corso della stessa udienza, la S.V.I. poneva i seguenti quesiti determinati dall'art. 173 bis (contenuto nella relazione di stima e compiti dell'esperto):

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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 agli atti).

3. Acquisisca, sempre se non già agli 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.

2. 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.

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 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

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: 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 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.

3. 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).

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

3. Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater 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 procura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

4. 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 solo a 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.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico ecc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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

5. Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni 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.

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 do 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 agli 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.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

6. 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.

7. 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 valutarli 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 la 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 valutarli 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 alla valutazione dell'intero 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 proceda 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 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.

Esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi ed eseguito il rilievo planimetrico e fotografico in data 16/05/2016, svolti i necessari controlli presso l'Agenzia delle Entrate in data 10/05/2016, eseguite le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 10/05/2016, verificate le regolarità amministrative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo in data 27/05/2016, si è ora in grado di rispondere ai quesiti.

Risposte ai quesiti:

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

1) Dall'analisi dei documenti agli atti non si evidenzia alcuna mancanza e/o carenza documentale; si sono eseguite unicamente poche mirate ispezioni ipotecarie.

2) Le u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare sono state acquisite per iure hereditatis, come descritto al punto C.1:

3) Con richiesta del 30/05/2016 presso i Comuni di Capriolo, Iseo e Erbusco - Uffici Anagrafe, si attesta lo stato matrimoniale dei debitori:

██████████ in data 25/09/1976 presso il Comune di Iseo. Con atto del Notaio Barca del 23/09/1978 gli sposi stipulavano la separazione dei beni (ALLEGATO 1).

- Sig.ra ██████████ coniugata in regime di comunione dei beni con il decuis Sig. ██████████ in data 22/11/1947 presso il Comune di Capriolo. Con atto del 13/01/1978 dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune, trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Capriolo al n.7 parte 2 Serie C Anno 1978, lo sposo ██████████ sceglieva il regime patrimoniale ai sensi dell'art. 228, primo comma, della legge 19/05/1975 n.151(ALLEGATO 2).

- Sig. [REDACTED]

in data 16/09/1989 presso il Comune di Erbusco (ALLEGATO 3).

- Sig.ra [REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni con il Sig. [REDACTED] in data 02/07/1967 presso il Comune di Capriolo. Con atto del Notaio Bonardi del 29/06/1977 gli sposi stipulavano la separazione dei beni (ALLEGATO 4).

B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Identificazione dei beni pignorati nel Comune di Capriolo (BS)

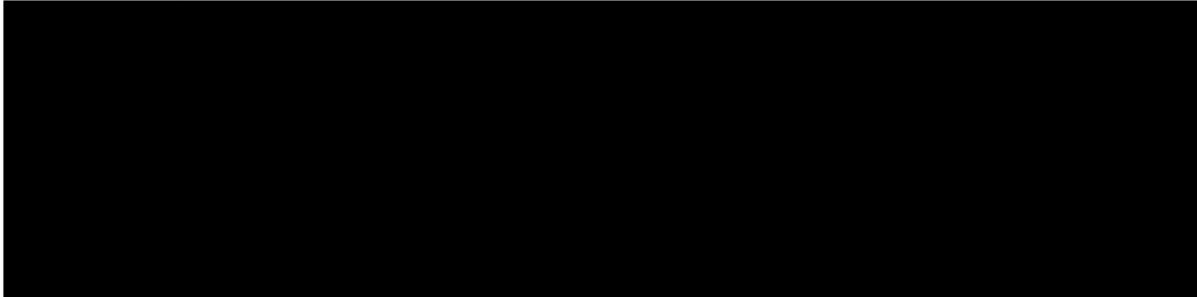
- **APPARTAMENTO COSTITUITO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO RIALZATO IN VIA BRESCIA N. 23**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 2 – Cat. A/3 – Cl. 2– 4 vani – R. € 134,28 (ALLEGATO 5)

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 3 – Cat. A/3 – Cl. 2– 3 vani – R. € 100,71 (ALLEGATO 6)

Quota di proprietà:



Descrizione:

Le due unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito prima del 01/09/1967 e sito in Via Adro al civico n. 23. L'accesso avviene tramite portoncino pedonale comune sullo scivolo d'accesso al cortile condominiale.

Le due unità immobiliari sono state oggetto di manutenzione straordinaria con cui si sono fuse le due unità immobiliari esistenti per la realizzazione di un unico ampio appartamento. Per tale intervento non è però mai stata richiesta al Comune di Capriolo alcuna autorizzazione

edilizia. Attualmente quindi le due unità immobiliari sono fuse insieme ma risultano catastalmente due unità separate. Gli originari impianti, sono stati sostituiti ed è stato installato un unico impianto idraulico, di gas e di riscaldamento a servizio del nuovo appartamento. L'impianto elettrico presente risulta invece ancora separato con due contatori. La situazione impiantistica riscontrata renderebbe quindi oneroso un'eventuale ripristino delle due originarie separate unità immobiliari.

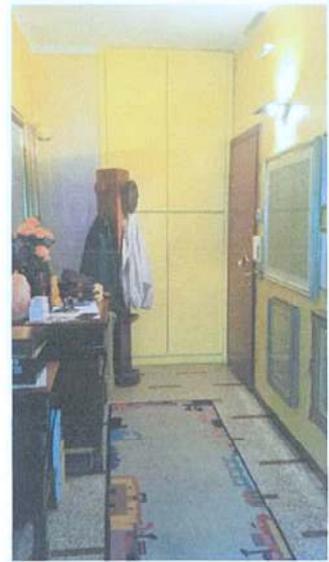
L'appartamento è collocato al piano rialzato del condominio ed è costituito oggi da un ampio ingresso, da una sala con camino, da una cucina, da due disimpegni, da un bagno, da tre camere da letto, da un balcone sul lato nord e da una terrazza sul lato est.

La palazzina è costruita con struttura portante in cemento armato, murature in laterizio e con finiture esterne in pietra sul fronte principale sud. Gli intonaci sono al civile e tinteggiati, i serramenti sono in alluminio con vetro camera e le tapparelle sono in plastica con cassonetti in legno. Il balcone e il terrazzo presentano pavimentazioni in gres porcellanato con ringhiera in acciaio verniciato. Internamente l'appartamento presenta pavimenti in granito con battiscopa in legno nella zona giorno, pavimenti in parquet di rovere nelle camere da letto, rivestimenti ceramici nel bagno fino ad un'altezza di m 2,20, porte tamburate in legno laccato e intonaci al civile tinteggiati. Il portoncino d'ingresso è blindato. Gli impianti sono a norma ed il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria avvengono tramite l'utilizzo di una caldaia interna autonoma a gas. Il sistema di emissione del calore avviene tramite radiatori misti in ghisa e in alluminio.

Fotografie dell'u.iu.:



Arch. Fedrigolli Paolo
con studio in Brescia, Viale Venezia 220
Tel. 030/3366667-Fax 030/3366667 pec-mail paolo.fedrigolli@archiworldpec.it



Confini (ALLEGATI 5-6-7):

L'appartamento, costituito dai sub. 2 e 3, confina a Sud con vano scala e con appartamento identificato con il mapp. 148 sub. 16 (anch'esso oggetto di stima e successivamente analizzato).

Pertinenze:

Non sono presenti pertinenze.

Parti comuni e condominiali:

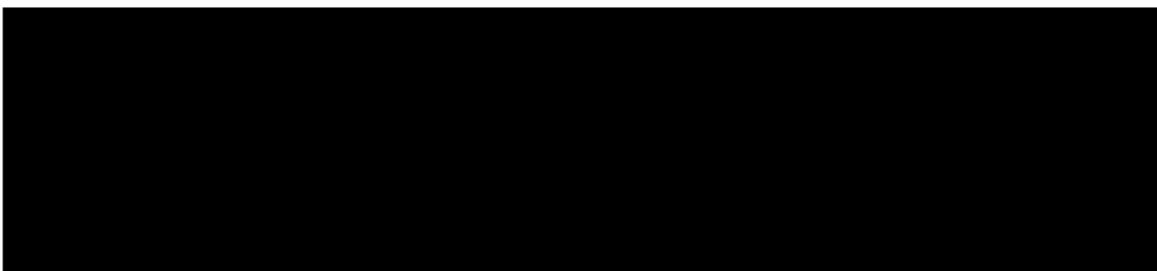
L'appartamento presenta un cortile comune sul retro e una strada privata entrambi identificati con il mapp. 145 del fog. 20, una terrazza comune in angolo nord-est al piano primo e un solaio comune al terzo piano.

- **APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO CON GIARDINO ESCLUSIVO IN VIA ADRO SNC.**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 16 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 6 vani – R. € 201,42 (ALLEGATO 8)

Quota di proprietà:



Descrizione:

L'appartamento fa parte dello stesso complesso edilizio precedentemente descritto. L' u.i.u. in oggetto è sviluppata sul lato sud e possiede un accesso esclusivo sia pedonale che carrabile direttamente su Via Adro. Esiste anche un secondo accesso all'immobile tramite il portoncino pedonale comune al civico n. 23.

L'appartamento è costituito da due camere da letto, da una cucina con balcone, da una spaziosa sala e da due disimpegni. L' u.i.u. è caratterizzata inoltre da un' ampia terrazza e da un giardino esclusivo.

Arch. Fedrigolli Paolo
con studio in Brescia, Viale Venezia 220
Tel. 030/3366667-Fax 030/3366667 pec-mail paolo.fedrigolli@archiworldpec.it

L'esterno è caratterizzato da una facciata parte in pietra di Credaro e parte in intonaco al semicivile tinteggiato. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, le pavimentazioni della terrazza e del balcone sono in gres e la pavimentazione della rampa di accesso al garage al piano seminterrato è in porfido del tipo sanpietrino. Il cancello carrabile di accesso è in ferro battuto a disegno con apertura a motorizzazione elettrica. Nel giardino sono presenti varie specie arboree, siepi lungo il confine di proprietà e zone tenute ad erba.

L'appartamento presenta ottime finiture interne: pavimenti in marmette e gres nella zona giorno e in parquet di rovere nella zona notte, intonaci al civile tinteggiati, porte in legno massello, sala con camino, bagno con vasca idromassaggio e con recenti rivestimenti ceramici. Il riscaldamento avviene tramite caldaia esterna a gas con sistema di emissione di calore a radiatori.

Nella sala è presente una scala a chiocciola che collega l'appartamento al piano seminterrato: tale realizzazione è stata realizzata senza alcun titolo edilizio.

Fotografie delle u.i.u.:







Confini (ALLEGATO 7-8):

L'u.i.u. confina a nord con vano scala comune e con altra unità immobiliare, a Est con il mapp. 114 del Fog. 20 di altra proprietà, a Sud con Via Adro e a Ovest con strada privata identificata con il mapp. 145 del Fog. 20.

Pertinenze:

Non sono presenti pertinenze.

Parti comuni e condominiali:

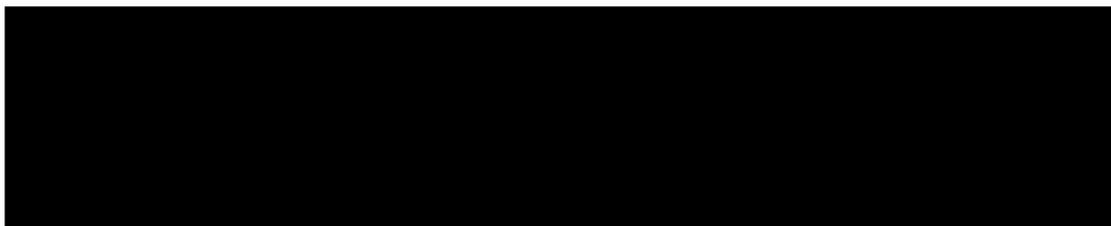
L'appartamento presenta un cortile comune sul retro e una strada privata entrambi identificati con il mapp. 145 del fog. 20, una terrazza comune in angolo nord-est al piano primo e un solaio comune al terzo piano.

- **AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO IN VIA ADRO S.N.C.**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 17 – Cat. C/6 – Cl. 2 – 53 mq – R. € 82,12 (ALLEGATO 9)

Quota di proprietà:



Descrizione:

Trattasi di un'autorimessa al piano seminterrato costruita con struttura portante in cemento armato con piccola tettoia in coppi a protezione dell'ingresso. L'u.i.u. presenta una pavimentazione interna in ceramica e una basculante di accesso in pannelli prefabbricati con apertura motorizzata.

L'autorimessa è stata realizzata nel 2003 e con lo stesso intervento edilizio veniva realizzata anche la terrazza dell'appartamento soprastante e identificato con il sub. 16. All'interno dell'autorimessa vi è però una porta che collega la stessa al piano seminterrato dello stabile: tale intervento non risulta però essere denunciato né al Comune né al Catasto.

Fotografie delle u.i.u.:



Confini :

L'autorimessa confina a Nord con locali interrati di altra proprietà, a est e sud con giardino esclusivo all'appartamento soprastante.

Pertinenze:

Non sono presenti pertinenze.

Parti comuni e condominiali:

L'autorimessa non presenta parti comuni.

2) Tra gli immobili in oggetto, non sono presenti terreni o aree urbane pignorate e per cui non stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

Dall'analisi della documentazione presente negli atti non si rileva alcuna difformità sull'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dall'analisi dei documenti catastali e da quanto verificato con il sopralluogo del 16/05/2016, si è potuto verificare che:

- Gli appartamenti al piano rialzato e identificati con il mapp.148 sub. 2 e sub. 3 del Fog.20 non sono conformi catastalmente poiché, a seguito di lavori di manutenzione interna degli stessi, non è stata denunciata ne' al Comune di Capriolo né al Catasto la demolizione della parete divisoria tra i due e di conseguenza la fusione immobiliare degli stessi.

- L'appartamento al piano rialzato e identificato con il mapp.148 sub. 16 del Fog. 20 non è conforme catastalmente poiché non è stata dichiarata ne' al Comune di Capriolo né al Catasto la presenza di una scala a chiocciola interna che collega il piano rialzato dell'appartamento con il piano seminterrato dello stabile.

- L'autorimessa al piano seminterrato e identificata con il mapp.148 sub. 17 del Fog. 20 non è conforme catastalmente poiché non è stata dichiarata ne' al Comune di Capriolo né al Catasto la presenza di una porta di accesso che collega la stessa al piano seminterrato del condominio.

C – Stato di possesso.

- 1) - Gli immobili appena descritti sono attualmente abitati e sono pervenuti in proprietà ai Sig.ri [redacted] per successione legittima trascritta a Brescia ai nn. 24057 RG/ 18294 RP del 11/12/1979 in morte del Sig. [redacted] (ALLEGATO 10) . La data del pignoramento (07/12/2015) è correttamente successiva alla provenienza delle proprietà ai debitori.
- 2) - L'appartamento al piano rialzato e costituito dalle unità immobiliari identificate coi sub. 2 e 3 del mapp. 148 Fog. 20 è abitata e tenuta in uso dalla Sig.ra [redacted]
- L'appartamento al mapp. 148 sub. 16 e l'autorimessa al mapp. 148 sub. 17 sono abitati e tenuti in uso dal Sig. [redacted]

3) Valore locativo dei beni.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,2	4,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	3,8	4,9	N
Autorimesse	NORMALE	650	790	L	2,4	3	N
Box	NORMALE	720	870	L	2,5	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	610	L	1,7	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	430	L	1,3	1,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450	L	3,6	4,6	N

Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative al secondo semestre del 2015 della zona centrale del Comune di Capriolo in cui si trovano gli immobili, si possono così riassumere i valori locativi dei beni:

MAPP. 148 SUB. 2: APPARTAMENTO 57,58 MQ x 3,5 €/MQ mese = € 201,53

1) Dalla lettura dei documenti ipocatastali, si evincono i seguenti vincoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria n. 16055/1109 di rep. del 12.07.2010 Notaio Rizzonelli, trascritta a Brescia ai nn. 29529 RG / 7581 RP in data 13/07/2011 gravante sugli immobili in oggetto (ALLEGATO 11).
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 7095/2015 del 25/05/2015, trascritta a Brescia ai nn. 19301 RG / 3256 RP in data 11/06/2015 gravante sugli immobili in oggetto (ALLEGATO 11).
- Iscrizione di pignoramento immobiliare n. 15631 del 30/11/2015, trascritta a Brescia ai nn. 42832 RG / 27509 RP in data 07/12/2015 gravante sugli immobili in oggetto (ALLEGATO 11).
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 7156/2015 del 22/10/2015, trascritta a Brescia ai nn. 3813 RG / 529 RP in data 03/02/2016 gravante sugli immobili in oggetto (ALLEGATO 11).

- Sugli immobili non esistono diritti reali a favore di terzi, servitù attive o passive, domande giudiziali, vincoli di qualsiasi natura, sequestri o canoni o diritti demaniali.

2-3) Non risultano vincoli di natura condominiale.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Con accesso agli atti amministrativi eseguiti in data 27/05/2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo, si è potuto verificare:

- Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato ante 01/09/1967.

- Denuncia di Inizio Attività n.3308 del 26/03/2003, con la quale il Sig. XXXXXXXXXX comunicava la realizzazione dell'autorimessa interrata (ALLEGATO 12).

2) Costruzioni senza titolo edilizio

1. Gli appartamenti al piano rialzato e identificati con il mapp.148 sub. 2 e sub. 3 del Fog.20 non sono conformi urbanisticamente poiché, a seguito di lavori di manutenzione interna degli

stessi, non è mai stata denunciata al Comune di Capriolo la demolizione della parete divisoria tra i due e di conseguenza la fusione immobiliare degli stessi.

2. L'appartamento al piano rialzato e identificato con il mapp.148 sub. 16 del Fog. 20 non è conforme urbanisticamente poiché non è stata dichiarata al Comune di Capriolo la presenza di una scala a chiocciola interna che collega il piano rialzato dell'appartamento con il piano seminterrato.

3. L'autorimessa al piano seminterrato e identificata con il mapp.148 sub. 17 del Fog. 20 non è conforme urbanisticamente poiché non è stata dichiarata al Comune di Capriolo la presenza di una porta di accesso che collega la stessa al piano seminterrato del condominio.

3) Spese per la sanatoria:

Le opere realizzate senza alcun titolo edilizio rappresentano degli abusi facilmente sanabili e, più precisamente:

- Per le opere realizzate e descritte al comma 1 del precedente punto, tra oneri da versare al Comune e le spese di progetto in sanatoria e di catasto a firma di tecnico abilitato si quantificano € 3.000,00.

- Per le opere realizzate e descritte al comma 2 e 3 del precedente punto, tra oneri da versare al Comune e le spese di progetto in sanatoria e di catasto a firma di tecnico abilitato si quantificano € 2.500,00.

4) Le unità immobiliari oggetto della suddetta stima sono fabbricati del tipo residenziale non rurale.

P.G.T. e Norme Tecniche:

Nel vigente P.G.T. del Comune di Capriolo, le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno della "Zona R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi" normate dall'art. 28 delle relative N.T.A. (ALLEGATO 13).

F - Formazione dei lotti

Considerando che le unità immobiliari costituite dai sub. 2 e sub. 3 del mapp.148 Fog.20 sono state unite attraverso una demolizione di un tavolato interno e che presentano oggi un impianto idraulico e di riscaldamento unico, si costituisce per queste due unità immobiliari un unico lotto di vendita denominato “lotto 1”.

Considerando che all’autorimessa identificata con il sub. 17 del mapp. 148 Fog. 20 si accede unicamente attraversando il giardino esclusivo all’appartamento al sub 16 e, considerando quindi che bisognerebbe costituire una servitù di passaggio per una vendita separata dell’autorimessa che deprezzerebbe in generale le due unità immobiliari, si costituisce un unico lotto di vendita denominato “lotto 2”.

Valore dei beni

Il criterio di stima delle u.i.u. in oggetto è basato sulla valutazione sintetico-comparativa e tiene conto della situazione attuale del mercato immobiliare e dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato. Per una più corretta conoscenza dei valori immobiliari, oltre che all’analisi dei prezzi rilevati costantemente dall’ ”Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio” e dal “Listino dei Valori degli Immobili della Camera di Commercio di Brescia”, si sono sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo.

Il valore €/mq considerato tiene conto della zona e dell’ assetto urbanistico degli immobili, della loro posizione rispetto al centro del paese, dei servizi e dei collegamenti costituiti, dell’assetto viabilistico e del contesto ambientale ed economico-sociale.

Si evidenzia che i valori di superficie €/mq assegnati agli immobili sono computati con superfici lorde comprensive delle murature calcolate a mezzera di confine. Le superfici degli immobili sono state dedotte dalle planimetrie catastali, da quelle di progetto e da misurazioni di verifica eseguite in luogo.

La stima dei beni considera il buono stato di conservazione e di manutenzione in cui versano attualmente gli immobili e tiene conto delle parti comuni esistenti.

LOTTO 1:

APPARTAMENTO identificato al Fog. 20 con il Mapp. 148 sub. 2 e sub. 3.

Locali Principali	sup. lorda		Sup. commerciale							
Residenziale	131,98	x	100%	131,98						
Mansarde con altezza min > 1,7	0	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di	0,00	x	70%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	6,90	x	50%	3,45						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	24,30	x	35%	8,51						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posti auto coperti	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	143,94	x	€/mq	770,00	=	€ 110.833,80

Arrotondando, il valore dell'appartamento viene quindi stimato in **110.800,00 €** (dicasi euro centodiecimilaottocento).

LOTTO 2:

APPARTAMENTO CON GIARDINO ESCLUSIVO identificato al Fog. 20 con il Mapp. 148 sub. 16

Locali Principali	sup. lorda		Sup. commerciale							
Residenziale	156,45	x	100%	156,45						
Mansarde con altezza min > 1,7	0	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di	0,00	x	70%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	2,40	x	50%	1,20						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	58,86	x	25%	14,72						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	593,92	x	5%	29,70						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posti auto coperti	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	202,06	x	€/mq	900,00	=	€ 181.854,00

Arrotondando, il valore dell'appartamento viene quindi stimato in **181.900,00 €** (dicasi euro centoottantunomilanovecento).

AUTORIMESSA SEMINTERRATA identificata al Fog. 20 con il Mapp. 148 sub. 17

Locali Principali	sup. lorda		Sup. commerciale							
Residenziale	0	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min > 1,7	0	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solai/solfitte dal 25% al 50% per grado di	0,00	x	70%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	50%	0,00						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	58,00	x	50%	29,00						
Posti auto coperti	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	29,00	x	€/mq	900,00	=	€ 26.100,00

Il valore dell'autorimessa viene quindi stimato in 26.100,00 € (dicasi euro ventunomila).

Il valore totale del lotto 2 è pari a € 208.000,00 (dicasi euro duecentoottomila)

Rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento

dovesse necessitare, ringraziando per la fiducia accordata.

Brescia li 19.07.2016

Il C.T.U. Dr. Arch. Paolo Fedrigolli

ALLEGATI:

1. Estratto riassunto dell'atto di matrimonio
2. Estratto riassunto dell'atto di matrimonio
3. Estratto riassunto dell'atto di matrimonio
4. Estratto riassunto dell'atto di matrimonio
5. Visura catastale storica per immobile e planimetria catastale
6. Visura catastale storica per immobile e planimetria catastale
7. Estratto mappa
8. Visura catastale storica per immobile e planimetria catastale
9. Visura catastale storica per immobile e planimetria catastale
10. Nota di trascrizione
11. Ispezione ipotecaria ordinaria per nominativo

11. Denuncia di inizio attività
12. Estratto di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
13. Estratto di Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

- 12. Denuncia di Inizio Attività
- 13. Estratto di P.G.T.