

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n°**386/2017** promossa da:

- OMISSIS

**creditore procedente**

**Contro**

- OMISSIS

**debitori eseguiti**

**PREMESSA**

In data 28/09/2017 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Raffaele Del Porto nominava il sottoscritto **ing. Gianpaolo Beccari**, con studio tecnico in Brescia via G. Chiassi n° 2, tel/fax 030380559, esperto per la stima dei beni pignorati, di cui alla procedura esecutiva n° 386/2017. In data 22/11/2017 il sottoscritto prestava giuramento.

Il compito dell'esperto è determinato dal nuovo art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile come modificato dal d. legge 27 giugno 2015 n. 83.

In data 27/11/2017 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n. 3).

In data 27/11/2017 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate in merito ad un eventuale contratto di locazione relativo ai beni staggiti, ricevendo risposta il 08/01/2018 (vedi allegato n. 7).

In data 27/11/2017 il sottoscritto richiedeva all'Archivio Notarile di Brescia copia degli atti di

compravendita:

- atto del 27/01/1990 n. 65227 di repertorio Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 16/02/1990 ai numeri 5440/4058, in virtù del quale l'immobile di cui al mappale 358 sub. 1 oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati;
- atto del 21/05/1976 n. 39791/6027 di repertorio Notaio OMISSIS , coadiutore del Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 18/06/1976 ai numeri 10601/8486, in virtù del quale l'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui al mappale 352 sub. 2 e sub. 7 oggetto della presente procedura;

ricevendo copia degli atti il 11/12/2017 (vedi allegato n. 4).

In data 22/12/2017 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio anagrafe del Comune di Pozzolengo copia dello stato di famiglia dei debitori esecutati (vedi allegato n. 6).

In data 22/12/2017 il sottoscritto, con collaboratore di fiducia, eseguiva sopralluogo con rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica a campione delle planimetrie dei beni staggiti dell'edificio al mappale 358 sub. 1 (vedi allegato n. 1 foto da 1 a 13). Lo stesso giorno il sottoscritto non aveva potuto accedere all'interno degli altri due beni staggiti perché i residenti non erano presenti.

In data 09/02/2018 il sottoscritto eseguiva un secondo sopralluogo dopo essersi accertato che l'affittuario dell'appartamento al mappale 352 sub. 2 era rientrato dall'estero e che il sig. OMISSIS

residente con la moglie nell'appartamento al mappale 352 sub. 7, era stato avvisato del sopralluogo. Il sottoscritto effettuava quindi rilievo fotografico e rilievo metrico con verifica a campione delle planimetrie dei beni staggiti (vedi allegato n. 1 foto da 14 a 44).

In data 09/02/2018 il sottoscritto effettuava accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo per verifiche in merito alle pratiche edilizie ed al Certificato di Abitabilità dei beni staggiti (vedi allegati n. 5).

In data 14/02/2018 e 16/02/2018 il sottoscritto eseguiva ispezione ipotecaria dei beni staggiti

(vedi allegato n. 10).

In data 15/02/2018 il sottoscritto ha ricevuto indicazioni dal Geom. OMISSIS in merito alla planimetria catastale del mappale 352 sub. 2 da lui modificata per conto dell'ing. OMISSIS e del sig. OMISSIS (vedi allegato n. 13).

In data 16/02/2018 il sottoscritto ha ricevuto risposta dal Geom. OMISSIS in merito alla rettifica del mappale 587 (vedi allegato n. 9).

In data 16/02/2018 il sottoscritto ha ricevuto risposta dal Geom. OMISSIS in merito alle modifiche all'elaborato planimetrico del mappale 358 (vedi allegato n. 11) con ultimo aggiornamento depositato in Catasto dal geom. OMISSIS il 01/12/2017.

In data 19/02/2018 ho ricevuto risposta dal commercialista dott.ssa OMISSIS in merito al regolare pagamento delle imposte sul contratto di locazione (vedi allegato n. 7).

Compiuta ogni ulteriore necessaria indagine ed acquisiti gli elementi utili alla stima, il sottoscritto ha riassunto le specificazioni richieste con la presente relazione, completata da documentazione fotografica ed allegati.

- A -

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

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa (Certificato Notarile agli atti a firma Notaio Dott. OMISSIS del 10/05/2017 e sue integrazioni del 26/09/2017). Il sottoscritto ha interpellato il Notaio per chiarimenti in merito ai beni pignorati in riferimento agli atti notarili di provenienza ricevendone conferma (vedi di seguito capitolo C).

2) Il sottoscritto in data 11/12/2017 ha acquisito copia degli atti di compravendita (vedi allegato n. 4):

- atto del 27/01/1990 n. 65227 di repertorio Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 16/02/1990 ai numeri 5440/4058, in virtù del quale l'immobile di cui al mappale 358 sub. 1 oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati;

- atto del 21/05/1976 n. 39791/6027 di repertorio Notaio OMISSIS coadiutore del Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 18/06/1976 ai numeri 10601/8486, in virtù del quale l'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui ai mappale 352 sub. 2 e sub. 7 oggetto della presente procedura;
- 3) Si allega lo stato di famiglia dei debitori esegutati (vedi allegato n. 6). Agli atti il Notaio Dott. OMISSIS ha prodotto l'estratto del certificato di matrimonio degli esegutati. Nell'atto di vendita n. 65227 di repertorio Notaio OMISSIS è dichiarato il regime assimilabile alla comunione dei beni tra gli esegutati.

- B -

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

- 1) I beni immobili oggetto di perizia sono identificabili come segue:

#### **Dati catastali**

Comune di Pozzolengo (BS) - Catasto Fabbricati - SEZ. NCT foglio 16  
mappale 358 – sub. 1 (via Ridello; oggi civico n. 14)  
mappale 352 – sub. 2 (via Ridello n. 2; oggi civico n. 10)  
mappale 352 – sub. 7 (via Ridello n. 2)

#### **Confini**

- Appartamento al mappale 358 – sub. 1: a nord sub. 10 e via Ridello; ad est area urbana sub .9; a sud sub. 12 (cantina e box auto); ad ovest sub. 2, 11 e 17.
- Appartamento al mappale 352 – sub. 2: a nord sub. 7; ad est altra unità immobiliare e mappale 482; a sud mappale 355; ad ovest mappale 351.
- Appartamento al mappale 352 – sub. 7: a nord a.u.i. del mappale 352; ad est mappale 482; ad ovest mappale 351.

#### **Descrizione**

I beni staggiti sono tre appartamenti ubicati in via Ridello n. 2, 10 e 14 a Pozzolengo (BS).

Trattasi di:

Appartamento al mappale 358 – sub. 1

- appartamento al piano rialzato composto da soggiorno con terrazzo di accesso, cucina, 3 camere, bagno e corridoio di disimpegno
- cortile in comune al sub. 12 (vedi conformità catastale al capitolo B)
- locale caldaia posto all'esterno del fabbricato a confine con il sub. 12

I beni immobili staggiti risultano in discreto stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati; al piano primo vi è altra unità abitativa.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate non tinteggiate

Copertura: tetto a due falde

Cortile: si tratta di un cortile recintato (muretto e ringhiera metallica, dotato di accesso pedonale e accesso carraio di fronte al sub. 12) con marciapiede in porfido e area a giardino/orto. Vi è anche un pozzo che i proprietari dichiarano di non utilizzare.

Terrazza: dal cortile si accede all'abitazione mediante una terrazza dotata di pavimento in piastrelle di ceramica e ringhiera metallica;

Serramenti esterni: serramenti in legno con vetrocamera e persiane in legno color marrone. Le due finestre del corridoio verso il lato ovest sono dotate di scuretti appesi su rotaia e di inferriate;

Pavimenti e rivestimenti interni: piastrelle in ceramica;

Soffitti: in alcune stanze il soffitto è a volte;

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è termoautonomo, con caldaia esterna (per le caratteristiche vedi allegato 8) in apposita nicchia nei pressi del box auto (sub. 12) e termosifoni nell'appartamento. Sono presenti citofono e impianto elettrico a norma.

NOTE:

L'appartamento presenta alcuni fenomeni di formazione di muffa negli spigoli di alcune

stanze, da sanare con ciclo adeguato di pittura. A lato dell'ingresso all'appartamento è presente una nicchia ad uso ripostiglio/dispensa (vedi foto 4 e 5 in allegato n. 1) ricavata nel sottoscala del sub. 10 che non è di proprietà degli esecutati.

Appartamento al mappale 352 – sub. 2

- appartamento su due piani (terra e primo) composto da portico di ingresso con piccola corte esclusiva, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e terrazza
- locale caldaia e ripostiglio esterni accessibili all'esterno, sotto il portico

I beni immobili staggiti risultano in scarso stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate e in parte tinteggiate color bianco

Copertura: tetto a due falde oggetto di rifacimento nel 2002, tranne la copertura del bagno al piano primo in onduline in cemento (da verificare se cemento amianto) e coppi

Portico: si tratta di un portico sottostante la terrazza del piano primo, recintato con ringhiera metallica e con evidenti fenomeni di infiltrazione a soffitto (vedi foto 16 in allegato 1). A pavimento è presente tra le piastrelle un ripristino in calcestruzzo probabilmente relativo a tubazioni verso il locale caldaia (vedi foto 15 e 16 in allegato n. 1).

Serramenti esterni: Il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro. Le finestre sono in legno senza vetrocamera e necessitano di manutenzione; la finestra del bagno è in ferro, a ribalta con scrocco, senza vetrocamera. Le finestre al piano terra sono dotate di inferriate. Una finestra della camera al piano primo è dotata di persiane in legno color verde (tinteggiatura deteriorata) che necessitano di manutenzione in quanto le cerniere sono arrugginite. La porta di accesso alla terrazza è in ferro con parti vetrate;

Pavimenti e rivestimenti interni: i pavimenti sono di tipo economico, con piastrelle in ceramica. Il bagno è in pessimo stato di conservazione se pur dotato di doccia e

piccola vasca/lavatoio;

Terrazza: da una camera al piano primo si accede con gradini alla terrazza, in pessimo stato di conservazione. Il parapetto metallico necessita di opere di manutenzione in quanto presenta numerosi fenomeni di corrosione. La separazione con altra proprietà a est è consentita da una parete vetrata semitrasparente. Le lattonerie (vedi canale di gronda) sono arrugginite. Il raccordo tra pavimento e pareti presenta fenomeni di risalita di umidità con formazione di muschio. La copertura del bagno non è dotata di canale di gronda;

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è termoautonomo, con caldaia esterna in apposito locale (da verificare se il tiraggio sotto la terrazza sia a norma di legge) e termosifoni nell'appartamento. L'impianto elettrico è da verificare sia a norma. In cucina è presente una stufa con canna fumaria collegata al canale di tiraggio della cucina: da verificare sia a norma di legge.

NOTE: i due locali tecnici sotto la terrazza e il bagno al piano primo non erano correttamente indicati nella scheda catastale originaria ma lo sono in quella attuale (vedi verifiche corrispondenza catastale ed urbanistica). Il lucernario presente sopra la scala non era indicato nella pratica edilizia del 2002 per il rifacimento del tetto.

*Appartamento al mappale 352 – sub. 7*

- appartamento su due piani (terra e primo) accessibile da ingresso pedonale su marciapiede esclusivo e composto da soggiorno con angolo cottura, salotto, 2 camere, locale caldaia (ex wc), bagno e terrazza

I beni immobili staggiti risultano in sufficiente stato di conservazione.

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati.

In particolare:

Facciate esterne: intonacate e in parte tinteggiate zona bagno

Copertura: tetto a due falde con muricci e tavelloni su cui sono stati fissati i coppi. La copertura del bagno al piano primo risulta in onduline in cemento amianto, così come

dello stesso materiale risulta almeno un tubo di esalazione (vedi foto 42 in allegato n. 1). E' presenta anche una piccola pensilina in onduline (apparentemente in vetroresina) a riparo di una delle due finestre al piano terra. I canali di gronda dell'abitazione sono arrugginiti, non vi sono lattonerie sulle coperture con onduline.

Portico: la terrazza sorge sopra un portico che non è di proprietà ma su cui affaccia la finestra dell'angolo cottura.

Serramenti esterni: Il portoncino di ingresso è in legno con vetrocamera. Le finestre sono in legno con vetrocamera dotate al piano terra di inferriate e al piano primo di ante oscuranti in legno (necessitano di manutenzione). La porta di accesso alla terrazza è in ferro, in parte vetrata;

Pavimenti e rivestimenti interni: i pavimenti sono nella maggior parte delle stanze in piastrelle di graniglia di marmo (anni '60-'70), il bagno ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, la cucina rivestimento paraschizzi in piastrelle di ceramica, la scala con pedata e alzata in pietra;

Terrazza: da un corridoio (sopraelevato rispetto al piano primo di due gradini) si accede alla terrazza, pavimentata con guaina impermeabile ardesiata (senza zoccolino di raccordo e protezione dei muri) e parapetto è metallico. La copertura del bagno non è dotata di canale di gronda;

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è termoautonomo, con caldaia interna posta in un piccolo locale al piano primo (nella scheda catastale individuato come wc) e termosifoni. Ho segnalato via mail al sig. OMISSIS che è urgente la verifica da parte del manutentore della caldaia che questa sia effettivamente a norma di legge in quanto non ho ritrovato l'areazione/ventilazione dichiarata nel rapporto di controllo consegnatomi (vedi allegato 8, in particolare punto D.). L'impianto elettrico è da verificare sia a norma. In cucina è presente il fornello a gas ma non ho ritrovato il condotto di esalazione dell'estrattore e il foro di aerazione/ventilazione a norma di legge.

NOTE: sulla terrazza al piano primo è stato ricavato un bagno non indicato nella scheda catastale originaria (vedi verifiche corrispondenza catastale ed urbanistica).

### **Titoli di Provenienza**

Il sottoscritto perito ha acquisito copia dei seguenti atti di provenienza (vedi allegato 4):

- atto del 27/01/1990 n. 65227 di repertorio Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 16/02/1990 ai numeri 5440/4058, in virtù del quale l'immobile di cui al mappale 358 sub. 1 oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati;
- atto del 21/05/1976 n. 39791/6027 di repertorio Notaio OMISSIS coadiutore del Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 18/06/1976 ai numeri 10601/8486, in virtù del quale l'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui ai mappale 352 sub. 2 e sub. 7 oggetto della presente procedura.

### **Regolamento di Condominio**

- 1) I beni staggiti non fanno parte di un condominio.
- 2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate.

### **Identificazione pregressa dei beni**

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari staggite è stata analizzata in riferimento allo stato dei luoghi e alle autorizzazioni edilizie reperite.

#### *Appartamento al mappale 358 – sub. 1*

La planimetria catastale (vedi allegato n. 3 ma anche allegato n. 5 in cui è riportata la stessa planimetria allegata alla richiesta di abitabilità) ha una distribuzione dei locali corrispondente allo stato dei luoghi. Il sottoscritto ha però effettuato alcune indagini ulteriori di seguito elencate:

1. La planimetria catastale del sub. 1 riporta all'esterno un "cortile esclusivo". Tale "cortile esclusivo" è riportato anche nella planimetria del sub. 12 (vedi planimetria consegnata in occasione della richiesta di abitabilità e presente in

allegato n. 5). Il cortile è dunque "comune" ai due subalterni e non esclusivo. Dall'elaborato planimetrico datato 2006 reperito dal sottoscritto in data 27/11/2017 si nota che tale cortile è invece stato suddiviso tra i sub. 1 e sub. 12, ma ciò non ha corrispondenza con le planimetrie catastali dei due subalterni. Su queste incongruenze il sottoscritto ha richiesto chiarimenti contattando il tecnico che ha redatto l'elaborato planimetrico nel 2006. Egli ha trasmesso al sottoscritto vari elenchi subalterni (1989, 2004, 2006 e 20017) con annessi elaborati planimetrici tra cui l'ultimo, depositato il 01/12/2017 dal Geom. OMISSIS , qualche giorno dopo l'accesso al Catasto da parte del sottoscritto. Tale ultimo elaborato planimetrico riporta correttamente un cortile comune tra i subalterni 1 e 12, rettificando i disegni precedenti, ma senza riportare un numero di subalterno in quanto la discrepanza riguarda le planimetrie catastali dei subalterni, i cui proprietari non erano clienti del Geom. OMISSIS Ad oggi il subalterno 12 non è bene staggito nella presente procedura e si rimanda quindi al GE e al precedente la definizione della soluzione da adottare. In ogni caso le planimetrie catastali dei sub. 1 e sub. 12 sono da modificare in quanto il cortile non può essere esclusivo ad entrambi i subalterni.

2. Segnalo infine che il sub. 12 (come detto non è bene staggito nella presente procedura) nella visura storica (vedi allegato n. 12) riporta erroneamente che non è di proprietà degli esecutati ma del precedente proprietario: per questo motivo il sub. 12 non risulta nella visura per soggetto degli esecutati.

Il costo per le rettifiche catastali sopra riportate si può stimare in 1.000 € (rilievo e aggiornamento).

#### Appartamento al mappale 352 – sub. 2

La planimetria catastale (vedi allegato n. 3) corrisponde allo stato dei luoghi. Su indicazione dei proprietari il sottoscritto ha eseguito alcune indagini su aggiornamenti catastali avvenuti nel tempo in merito a tale mappale e risulta che:

1. il geom. OMISSIS ha fornito al sottoscritto alcuni documenti (vedi allegato n. 9) che indicano che nel 2014 egli ha predisposto una rettifica di intestazione per sistemare un errore di trasposizione delle mappe, da cui la soppressione da catasto terreni del mappale 587;
2. la planimetria del sub. 2 oggi disponibile a catasto è stata redatta nel 2010 qualche giorno prima dell'iscrizione di ipoteca segnalata sia in atti dal Notaio OMISSIS sia da verifica del sottoscritto (vedi allegato n. 10). Tale planimetria aggiorna la precedente (ricevuta dal sottoscritto dal redattore Geom. OMISSIS e riportata in allegato n. 13). Le differenze riguardano al piano terra il locale caldaia e il locale ripostiglio (sotto il portico) e al piano primo il bagno che ha dimensione maggiore, occupando parte della terrazza;
3. la planimetria del sub. 2 oggi disponibile a catasto corrisponde al disegno della pratica edilizia presentata in Comune di Pozzolengo nel 2002 per rifacimento del tetto. Non è stata ritrovata presso gli uffici altra pratica edilizia precedente che giustifichi le differenze riscontrate nelle planimetrie catastali.

Appartamento al mappale 352 – sub. 7

La planimetria catastale (vedi allegato n. 3) non corrispondente allo stato dei luoghi in quanto:

1. al piano primo è presente un bagno dove sulla terrazza è indicato un ripostiglio. Non sono state ritrovate in comune pratiche edilizie in merito;
2. al piano primo il locale wc indicato in planimetria catastale è oggi occupato dalla caldaia. Non sono state ritrovate in comune pratiche edilizie in merito;
3. nella visura storica del subalterno 7 è riportato che deriva dal mappale 1640 sub. 7 che non compare nell'atto di provenienza dei beni staggiti (vi compaiono i mappali 1640 sub. 1 e 2). Ho riferito ciò allo studio del Notaio che ha redatto la procedura ventennale e mi è stato confermato che i beni staggiti sono quelli le cui planimetrie catastali riportano protocollo 808 e 811, corrispondenti alle

planimetrie del 17/05/1976 (riportate in allegato n. 3 e in allegato n. 13): si può ipotizzare che la scritta "1640/1" a penna in planimetria sia stata interpretata "1640/7".

Il costo per le rettifiche catastali (ove urbanisticamente vengano sanate le opere eseguite) si può stimare il 500 € (rilievo e aggiornamento).

- C -

### **Stato di possesso**

1) Gli immobili risultano occupati come di seguito descritto:

#### Appartamento al mappale 358 – sub. 1

L'unità immobiliare risulta essere nella piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati (vedi allegato n. 4). Nel corso del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dagli esecutati.

#### Appartamento al mappale 352 – sub. 2

L'unità immobiliare risulta essere nella piena proprietà in quote uguali e indivise dell'esecutato OMISSIS e del OMISSIS (vedi allegato n. 4). Nel corso del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato dall'affittuario in virtù del contratto d'affitto in allegato n. 7.

#### Appartamento al mappale 352 – sub. 7

L'unità immobiliare risulta essere nella piena proprietà in quote uguali e indivise dell'esecutato OMISSIS e del OMISSIS (vedi allegato n. 4, tenendo conto della nota rilevata nelle verifiche catastali al capitolo B). Nel corso del sopralluogo l'appartamento è risultato occupato da OMISSIS e dalla moglie come appartamento di residenza.

2) In data 27/11/2017 il sottoscritto eseguiva le opportune indagini con richiesta via pec all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di un eventuale contratto di locazione, ricevendo risposta e copia di un contratto d'affitto il 08/01/2017 (vedi allegato n. 7) relativo al mappale 352 sub. 2. Il contratto di locazione è stato stipulato il 20/12/2010 e valido per 4

anni con successivi rinnovi (vedi articolo 3 del contratto). A seguito di richiesta del regolare pagamento delle relative imposte in data 19/02/2018 ho ricevuto risposta dal commercialista dott.ssa OMISSIS (vedi allegato n. 7). Sulla congruità del canone mensile vedasi paragrafo successivo nel quale si ottiene un valore ad oggi di circa 385 €/mese, in linea con l'affitto pluriennale finora stabilito nel contratto.

3) Il valore di locazione mensile stimato dal sottoscritto prende in considerazione i listini di riferimento e i valori di mercato degli affitti in zona per unità immobiliari simili.

<b>MAPPALE 358 SUB. 1</b> (via Ridello; oggi civico n. 14)	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
appartamento	104	100%	104	5	520
terrazza	13	30%	3,9	5	19,5
cortile*	50	10%	5	5	25
				<b>TOTALE</b>	<b>564,5</b>

<b>MAPPALE 352 SUB. 2</b> (via Ridello n. 2; oggi civico n. 10)	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
appartamento	88	100%	88	4	352
terrazza e portico	20,5	30%	6,2	4	24,8
locali tecnici	3,6	50%	1,8	4	7,2
cortile	4	10%	0,4	4	1,6
				<b>TOTALE</b>	<b>385,6</b>

<b>MAPPALE 352 SUB. 7</b> (via Ridello n. 2)	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
appartamento	85	100%	85	4	340
terrazza	19	30%	5,7	4	22,8
marciapiede	13,5	10%	1,4	4	5,6
				<b>TOTALE</b>	<b>368,4</b>

\* Nota: il cortile del mappale 358 sub. 1 viene considerato pari al 50% con il sub. 12 ma solo a titolo indicativo in quanto il sub. 12 non è bene staggito nella presente procedura e il cortile in entrambe le planimetrie catastali è indicato come esclusivo.

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nei documenti allegati alla presente o agli atti, e in particolare in:
- Certificato Notarile agli atti a firma Notaio Dott. OMISSIS del 10/05/2017 e sue integrazioni del 26/09/2017
  - Atto del 27/01/1990 n. 65227 di repertorio Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 16/02/1990 ai numeri 5440/4058, in virtù del quale l'immobile di cui al mappale 358 sub. 1 oggetto della presente procedura passano per la piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati;
  - Atto del 21/05/1976 n. 39791/6027 di repertorio Notaio OMISSIS coadiutore del Notaio OMISSIS trascritto a Brescia il 18/06/1976 ai numeri 10601/8486, in virtù del quale l'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà degli immobili di cui ai mappali 352 sub. 2 e sub. 7 oggetto della presente procedura;
  - Contratto di locazione per l'appartamento di cui al mappale 352 sub. 2 (vedi allegato n. 7);
  - Atti autorizzativi e pratiche edilizie;
  - "Convenzione tra le parti" (vedi allegato n. 5) riguardante il mappale 358 sub. 1 che instaura una servitù di passaggio sul mappale 358 sub. 9 (vedi elaborato planimetrico in allegati n. 3 e n. 11).

Inoltre, se non vi fosse futura iscrizione ipotecaria anche sul mappale 358 sub. 12 (garage e cantina), il sottoscritto scrivente ritiene vi sia una servitù di scarico (sottoservizi) visto che il progetto di ristrutturazione (da cui è poi stato frazionato il sub. 12) prevedeva il collegamento degli scarichi di acque reflue (chiare e scure) attraverso tutta la corte, in direzione delle fognature pubbliche presenti in via Ridello.

I tre appartamenti sorgono nella perimetrazione del Nucleo di antica formazione - Centro

Storico del capoluogo, per cui vi saranno le relative indicazioni nello strumento urbanistico di Pozzolengo per eventuali opere da realizzarsi sugli stessi.

Infine si segnala che per accedere ai beni immobili al mappale 352 sub. 2 e 7 è necessario transitare attraverso un portico di proprietà di altro soggetto (nel 1976 si trattava dello stesso venditore come risulta in atto di provenienza) con altri mappali/subalterni per cui non sono state ritrovate indicazioni di servitù esplicite.

In data 14/02/2018 e 16/02/2018 il sottoscritto eseguiva ispezione ipotecaria dei beni staggiti (vedi allegato n. 10) per controllo.

2) e 3) I beni immobili pignorati non sono parte di un condominio.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

1) Il sottoscritto perito ha disposto le occorrenti indagini il 09/02/2018 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo (BS) al fine di ricevere Certificato di Abitabilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto. Il tecnico comunale mi ha consegnato in copia stralci delle pratiche edilizie, secondo quanto richiesto dopo presa visione dei documenti presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico (vedi allegato n. 5).

#### Appartamento al mappale 358 – sub. 1

La pratica edilizia ritrovata è la Concessione Edilizia n. 60 del 08/10/1990 a cui è seguito il rilascio del Certificato di Abitabilità n. 6/98 del 30/10/1998.

#### Appartamento al mappale 352 – sub. 2

L'edificio è antecedente il 1967 come si desume dall'atto di provenienza (il venditore lo aveva a sua volta acquisito il 19/04/1949). E' stata ritrovata una pratica edilizia DIA protocollata in Comune di Pozzolengo il 14/03/2002: non sono presenti nel fascicolo dichiarazione di fine lavori e certificato di abitabilità.

#### Appartamento al mappale 352 – sub. 7

L'edificio è antecedente il 1967 come si desume dall'atto di provenienza (il venditore lo aveva a sua volta acquisito il 19/04/1949). Non è stata ritrovata alcuna pratica edilizia.

La destinazione d'uso è quella residenziale ed è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

2) Di seguito il sottoscritto riporta l'esito delle verifiche in ambito di conformità delle opere alle normative edilizie:

*Appartamento al mappale 358 – sub. 1*

Dal rilievo di massima risultano alcune differenze metriche nelle dimensioni interne dei locali rispetto alla pratica autorizzativa probabilmente legate al fatto che si è trattato di una ristrutturazione (vedi allegato n. 5). Le differenze sono nell'ordine del 2/3 % e dal punto di vista della superficie commerciale (calcolata esternamente alle murature) non modificano la stima dell'immobile. Dal punto di vista urbanistico si ritiene si tratti di lievi difformità che non inficiano l'abitabilità acquisita il nel 1998. Si nota inoltre la presenza di una dispensa sottostante la scala del sub. 10, da chiudere o da regolarizzare con il confinante.

*Appartamento al mappale 352 – sub. 2*

I disegni del progetto DIA protocollata in Comune di Pozzolengo il 14/03/2002 sono conformi allo stato dei luoghi, tranne per il fatto che durante il sopralluogo ho rilevato la presenza di un lucernario sopra la scala, non riportato nei disegni di progetto (da verificare se comporti particolari autorizzazioni per apertura di luci o se sia dimostrabile che è antecedente il 1967) ma le planimetrie catastali del 1976 differiscono come segnalato al capitolo B alla voce "Identificazione pregressa dei beni". Ne risulta che i due locali tecnici al piano terra e l'ampliamento del bagno al piano primo sono stati realizzati dopo il 1976 e prima del 2002.

*Appartamento al mappale 352 – sub. 7*

La realizzazione del bagno al primo piano (accessibile mediante corridoio, entrambi con altezza interna pari a 2 m) nella zona terrazza risulta realizzata dopo il 1976, ma non sono state ritrovate pratiche edilizie in tal senso. Al paragrafo successivo riporto la

stima, salvo deroghe, per la messa a norma del bagno h min=240 cm anziché h = 200 cm attuale (vedi Regolamento Locale di Igiene Tipo Titolo III).

Il sottoscritto non può assicurare che i necessari progetti di sanatoria siano certamente approvabili e in quali tempi, in quanto si tratta di realizzazioni in centro storico su parti esterne dei fabbricati, non all'interno degli appartamenti. Si tratta comunque dei servizi igienici, allestimento essenziale per i due appartamenti.

3) I costi necessari per la sanatoria delle opere per cui non c'è la regolarità edilizia ed urbanistica sono così stimati:

Appartamento al mappale 358 – sub. 1

Si può ipotizzare una pratica edilizia in sanatoria per la quale tra oneri, sanzioni e spese tecniche si stima un costo pari a 1.000 €.

Appartamento al mappale 352 – sub. 2

E' necessario procedere ad una pratica edilizia in sanatoria per la quale tra oneri, sanzioni e spese tecniche si stima un costo pari a 3.000 €.

Appartamento al mappale 352 – sub. 7

E' necessario procedere ad una pratica edilizia in sanatoria per la quale tra oneri, sanzioni e spese tecniche si stima un costo pari a 3.000 €.

In merito alle coperture dei bagni al piano primo dei subalterni 2 e 7, il sottoscritto ha predisposto un computo metrico estimativo di massima pari a circa 5.200 € (vedi allegato n.

14) dell'importo delle opere relative a:

- Rimozione e smaltimento onduline di finitura in cemento/amianto e nuova impermeabilizzazione con guaine e finitura in coppi, compreso sistema di accesso anticaduta per manutenzioni (linea vita): per queste opere si stimano circa 3.800 € da dividere tra sub. 2 (circa 1.300 €) e sub. 7 (circa 2.500 €)
- Rifacimento copertura bagno del subalterno 7 in quanto troppo bassa (H intradosso= 200 cm) compreso innalzamento minimo del muro di 40 cm con cordolo in calcestruzzo armato (da intonacare e tinteggiare) e realizzazione di tetto in legno: per queste opere

si stimano circa 1.400 €

4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.

5) Sono di seguito riepilogate le verifiche sulla dichiarazione di fine lavori:

Appartamento al mappale 358 – sub. 1

Dal Certificato di Abitabilità per i lavori effettuati sul mappale 358 sub. 1 (vedi in allegato n. 5) risulta che i lavori sono terminati in data 01/09/1994.

Appartamento al mappale 352 – sub. 2

Nel fascicolo della DIA protocollata in Comune di Pozzolengo il 14/03/2002 (vedi in allegato n. 5 – lavori di rifacimento del tetto del mappale 352 sub. 2) non è stata ritrovata la dichiarazione di fine lavori.

Appartamento al mappale 352 – sub. 7

Non sono state ritrovate pratiche edilizie relative al mappale 352 sub. 7.

- F -

**Formazione dei lotti**

1) I beni staggiti sono vendibili in 3 lotti distinti:

Appartamento al mappale 358 – sub. 1

Appartamento al mappale 352 – sub. 2

Appartamento al mappale 352 – sub. 7

Ciò è possibile nel momento in cui vengano effettuate le opportune divisioni in quanto si tratta di beni immobili indivisi, uno dei comproprietari non è esecutato e il mappale 358 sub. 12 non è bene staggito nella presente procedura.

2) Gli immobili sono stati pignorati pro quota secondo le indicazioni contenute in atti. In particolare:

Appartamento al mappale 358 – sub. 1

L'immobile è in la piena proprietà in quote uguali e indivise agli esecutati. Il bene immobile non è comodamente divisibile in quanto si tratta di un appartamento con unico accesso pedonale, un unico bagno e distribuzione interna con zona giorno e zona

notte distinte. Il cortile, catastalmente indicato come esclusivo, in realtà è condiviso con il mappale 358 subalterno 12 (cantina e box auto), bene immobile non oggetto della presente procedura. Il sub 12 è in uso agli esecutati, è di loro proprietà sulla scorta dell'atto di provenienza, ma catastalmente è intestato ad altra persona fisica.

Appartamenti ai mappale 352 – sub. 2 e 7

L'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni con la moglie) dell'indivisa quota di ½ di piena proprietà degli immobili di cui al mappale 352 sub. 2 e sub. 7; OMISSIS è il comproprietario. I due beni immobili sono facilmente divisibili in quanto consistono in effetti di due unità immobiliari distinte, di dimensioni simili ma di stato di conservazione diverso.

- 3) Si tratta di immobili caratterizzati dalla stessa natura residenziale.
- 4) In merito al mappale 358 subalterno 1, l'autorimessa annessa (subalterno 12) non è oggetto della presente procedura. L'autorimessa è stata dichiarata completata nel 1994 e il sottoscritto non ha verificato si tratti di standard urbanistico o altro in quanto il subalterno 12 non è oggetto della presente procedura.

### Valore del bene e costi

1) Considerata la consistenza, i vincoli, la destinazione, viste le caratteristiche di ubicazione del bene immobile, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, visti i conteggi delle superfici, con loro destinazione d'uso, avuto riguardo delle caratteristiche e qualità tecnologico – edilizie della struttura, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, applicando il criterio di valutazione MCA con riferimento all'andamento generale del mercato immobiliare per unità simili in Pozzolengo (BS), tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione del bene:

Comune di Pozzolengo (BS) - Catasto Fabbricati – SEZ. NCT foglio 16

<b>MAPPALE 358 SUB. 1</b> (via Ridello; oggi civico n. 14)	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
appartamento	142	100%	142				
terrazza	13	30%	3,9				
locale caldaia	1	50%	0,5				
cortile*	50	10%	5				
		<b>TOTALE</b>	<b>151,4</b>	<b>1007</b>	<b>152.516</b>	<b>15%</b>	<b>129.639</b>
aggiornamento catastale							-1.000
sanatoria							-1.000
						<b>TOTALE</b>	<b>127.639</b>

\* ipotizzato 50% del cortile collegato al sub. 12

<b>MAPPALE 352 SUB. 2</b> (via Ridello n. 2; oggi civico n. 10)	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
appartamento**	109,7	100%	109,7				
terrazza e portico	20,5	30%	6,15				
locali tecnici	4,6	50%	2,3				
cortile	4	10%	0,4				
		<b>TOTALE</b>	<b>118,55</b>	<b>942</b>	<b>111.692</b>	<b>15%</b>	<b>94.938</b>
sanatoria							-3.000
sostituzione amianto							-1.400
						<b>TOTALE</b>	<b>90.538</b>

\*\* superficie commerciale complessiva

<b>MAPPALE 352 SUB. 7</b> (via Ridello n. 2)	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
appartamento**	120,5	100%	120,5				
terrazza	19	30%	5,7				
marciapiede	13,5	10%	1,35				
		<b>TOTALE</b>	<b>127,55</b>	<b>983</b>	<b>125.354</b>	<b>15%</b>	<b>106.551</b>
aggiornamento catastale							-500
sanatoria							-3.000
sostituzione amianto e rifacimento copertura							-3.800
<b>TOTALE</b>							<b>99.251</b>

\*\* superficie commerciale complessiva

<b>VALUTAZIONE DELL'INTERO</b>	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE VENDITA FORZATA (€)	VALORE BASE D'ASTA (€)
<b>MAPPALE 358 SUB. 1</b>	<b>152.516</b>	<b>129.639</b>	<b>127.639</b>
<b>MAPPALE 352 SUB. 2</b>	<b>111.692</b>	<b>94.938</b>	<b>90.538</b>
<b>MAPPALE 352 SUB. 7</b>	<b>125.354</b>	<b>106.551</b>	<b>99.251</b>

<b>VALUTAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA</b>	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE VENDITA FORZATA (€)	VALORE BASE D'ASTA (€)
<b>MAPPALE 358 SUB. 1</b>	<b>152.516</b>	<b>129.639</b>	<b>127.639</b>
<b>MAPPALE 352 SUB. 2</b>	<b>55.846</b>	<b>47.469</b>	<b>45.269</b>
<b>MAPPALE 352 SUB. 7</b>	<b>62.677</b>	<b>53.275</b>	<b>49.625</b>

2) Vi sono opere, evidenziate e quantificate ai capitoli precedenti, non giustificate da pratiche edilizie.

3) I beni sono stati pignorati pro quota ma si è comunque proceduto alla valutazione dell'intero.

## **Date**

Nomina dell'esperto	28.09.2017
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	22.11.2017
Data della consegna della relazione di stima	21.02.2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	28.03.2018

## **Identificazione dei lotti**

Ubicazione: Via Ridello, Pozzolengo (BS)

Identificativi catastali:

### LOTTO 1

Comune di Pozzolengo (BS) - via Ridello, oggi civico n. 14

Catasto Fabbricati sez. NCT fg.16 mapp. 358 sub. 1

### LOTTO 2

Comune di Pozzolengo (BS) - via Ridello n. 2, oggi civico n. 10

Catasto Fabbricati sez. NCT fg.16 mapp. 352 sub. 2

### LOTTO 3

Comune di Pozzolengo (BS) - via Ridello n. 2

Catasto Fabbricati sez. NCT fg.16 mapp. 352 sub. 7

Descrizione sintetica

LOTTO 1: appartamento al piano rialzato composto da soggiorno con terrazzo di accesso, cucina, 3 camere, bagno e corridoio di disimpegno; cortile in comune al sub. 12 (vedi conformità catastale al capitolo B); locale caldaia posto all'esterno del fabbricato a confine con il sub. 12;

LOTTO 2: appartamento su due piani (terra e primo) composto da portico di ingresso con piccola corte esclusiva, cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e terrazza; locale caldaia e ripostiglio esterni accessibili all'esterno, sotto il portico;

LOTTO 3: appartamento su due piani (terra e primo) accessibile da ingresso pedonale su marciapiede esclusivo e composto da soggiorno con angolo cottura, salotto, 2

camere, locale caldaia (ex wc), bagno e terrazza

Quota e diritto di proprietà:

LOTTO 1: piena proprietà in quote uguali e indivise dei debitori esegutati

LOTTE 2 e 3: l'esecutato OMISSIS risulta titolare (in regime di comunione legale dei beni) dell'indivisa quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui ai mappale 352 sub. 2 e sub. 7

Divisibilità dei beni pignorati immobile: vendita in 3 lotti (vedi capitolo F)

<b>VALUTAZIONE DELL'INTERO</b>	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE VENDITA FORZATA (€)	VALORE BASE D'ASTA (€)
MAPPALE 358 SUB. 1	<b>152.516</b>	<b>129.639</b>	<b>127.639</b>
MAPPALE 352 SUB. 2	<b>111.692</b>	<b>94.938</b>	<b>90.538</b>
MAPPALE 352 SUB. 7	<b>125.354</b>	<b>106.551</b>	<b>99.251</b>

<b>VALUTAZIONE DELLA QUOTA PIGNORATA</b>	VALORE DI MERCATO (€)	VALORE VENDITA FORZATA (€)	VALORE BASE D'ASTA (€)
MAPPALE 358 SUB. 1	<b>152.516</b>	<b>129.639</b>	<b>127.639</b>
MAPPALE 352 SUB. 2	<b>55.846</b>	<b>47.469</b>	<b>45.269</b>
MAPPALE 352 SUB. 7	<b>62.677</b>	<b>53.275</b>	<b>49.625</b>

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: I beni staggiti sono ubicati nel centro storico del Comune di Pozzolengo (BS). Si tratta di 3 appartamenti distinti, antecedenti gli anni '40: quello al mappale 358 sub. 1 è stato ristrutturato negli anni '90 (fine lavori nel 1994); quello al mappale 352 sub. 2 è stato oggetto di rifacimento tetto nel 2002; quello al mappale 352 sub. 7 è stato oggetto di manutenzioni ordinarie. Lo stato di conservazione risulta essere discreto nel caso del mappale 358 sub. 1, sufficiente nel caso del mappale 352 sub. 7, scarso nel caso del mappale 352 sub. 2. I beni sono commerciabili fatta salva la risoluzione di quanto rilevato in merito alla divisibilità, alla conformità catastale, alla conformità edilizia.



- Allegato 11: Verifica elaborato planimetrico mappale 358
- Allegato 12: Visura storica mappale 358 sub. 12
- Allegato 13: Planimetria catastale mappale 352 sub. 2 (anno 1976)
- Allegato 14: Computo metrico estimativo di massima