

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO N°1

Unità abitativa – Locali deposito – 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 DELL'IMMOBILE

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°1.

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, dei locali deposito posti all'interno di un unico fabbricato 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:

Locali deposito (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.6**

Via Gargnà n°1, piano T, Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 93 mq,
Superficie catastale Totale 106 mq, rendita € 48,03.

Unità abitativa (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.7**

Via Gargnà n°1, piano T, Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 2,5
vani, Superficie totale 54 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte
54 mq, rendita € 74,89.

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 ed i locali deposito** 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.1244 sub.10,
- ad Ovest con terrapieno.

B) **I 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 e 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°1 comprende un'unità abitativa catastalmente individuata al Fg.3 mapp.1244 sub.7 posta al piano terra del corpo di fabbrica principale e composta da un soggiorno-cucina, una camera ed un bagno, secondo quanto riportato nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).

L'altezza interna dei locali è pari a 2,60 m.



La parete divisoria tra il soggiorno-cucina e la camera non è a tutta altezza ed è presente superiormente una fascia aperta.

I pavimenti dei locali sono costituiti da piastrelle di ceramica. Il battiscopa è in legno, tranne nella zona cottura e nel bagno, dove non è presente, in quanto le pareti hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica. Inoltre su gran parte delle pareti è previsto un rivestimento in perline di legno.

La porta d'accesso al bagno è in plastica a soffietto, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli, sono presenti inferriate in ferro e delle ante in legno come sistema di oscuramento.

Si accede all'appartamento dal cortile comune attraverso una portafinestra in legno con vetro singolo, protetta esternamente da ante in legno.

Il bagno è cieco, di modeste dimensioni e dotato di lavandino, wc e doccia.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene mediante una stufa a legna posta nel soggiorno-cucina, mentre la produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler anch'esso posto nel soggiorno-cucina.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

Fa parte del lotto n°1 anche il bene catastalmente individuato al Fg.3 mapp.1244 sub.6, posto al piano terra in adiacenza all'unità abitativa precedentemente descritta (Fg.3 mapp.1244_sub.7); esso è composto da: un locale deposito adibito ad autorimessa, un piccolo ripostiglio, un



locale deposito ed un ripostiglio finestrati, secondo quanto riportato nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).

Il locale deposito adibito ad autorimessa è accessibile attraverso una porta basculante posta sul fronte nord ed attraverso una portafinestra collocata sul fronte est, dove è presente anche una finestra; il piccolo ripostiglio n°1, attiguo al predetto locale, presenta sul lato nord una finestra di modeste dimensioni; il locale deposito ed il ripostiglio n°2 posti in adiacenza sono finestrati ed il locale deposito è accessibile dal cortile comune attraverso una portafinestra, mentre il ripostiglio n°2 presenta una finestra che si affaccia sul cortile comune; antistante al ripostiglio n°2 è presente un disimpegno dove è collocato un lavandino.

Il locale deposito utilizzato come autorimessa ha altezza interna pari 2,75 m, mentre gli altri due locali deposito hanno altezza interna pari a 2,63 m.

I locali sono al rustico: la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti presentano intonaco rustico ed alcune non sono intonacate.

I serramenti sono di diversa tipologia: nell'autorimessa vi sono una finestra in alluminio con doppio vetro ed una portafinestra in metallo con vetro singolo, nel ripostiglio n°1 attiguo è presente una piccola finestra in metallo con vetro singolo, nel deposito vi è una portafinestra in legno con vetro singolo e nel ripostiglio n°2 una finestra in metallo con vetro singolo.

Il cortile antistante il fabbricato 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.7,

Locali deposito

- N.C.E.U. del Comune di Vestone Sezione Urbana NCT, Foglio 3 mapp.1244 sub.6,

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 Cellole (CE), 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 l'unità abitativa staggita facente parte del Lotto n°1, catastalmente identificata al mapp.1244 sub.7, risulta essere oggetto del seguente contratto di locazione regolarmente registrato integralmente riportato nell'**Allegato 10**:



• **Contratto di locazione registrato presso l'UT di Salo' in data 26/07/2018 al n. 1938 serie 3T** avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Vestone identificato catastalmente al Foglio 3 mapp. 1244 sub.7 intestato a [REDACTED] quota 1/2 e [REDACTED] quota 1/2.

Con tale contratto [REDACTED] concedono in locazione a [REDACTED] il predetto immobile; la durata del contratto è fissata in 4 anni a partire dal 01.07.2018 fino al 30.06.2022 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza; viene stabilito un canone di locazione di 3.600,00 € annui diviso in 12 rate mensili da 300,00 €.

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 gli immobili staggiti facenti parte del Lotto n°1 risultano attualmente in uso come di seguito indicato:

- i locali deposito catastalmente identificati al Foglio 3, mapp.1244 sub.6 ai sigg. [REDACTED],
- l'unità abitativa catastalmente identificata al Foglio 3, mapp.1244 sub.7 al sig. [REDACTED], in virtù di contratto di locazione regolarmente registrato.



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:

$$69.400,00 \text{ €} \times 3,58\% / 12 \text{ mese} = \mathbf{207,04 \text{ €/mese}}$$

Rendimento locativo massimo mensile:

$$69.400,00 \text{ €} \times 4,65\% / 12 \text{ mese} = \mathbf{268,93 \text{ €/mese}}$$

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 staggiati, facenti parte per la quota di 1/4 del lotto n°1.

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 staggiati 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 elative all'unità abitativa (Fg.3 mapp.1244 sub.7) ed ai locali deposito (Fg.3 mapp.1244 sub.6) facenti parte del Lotto n°1:



1) la distribuzione interna dell'unità abitativa (sub.7) è completamente differente da quella rappresentata nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato di antica realizzazione (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/1978), dove era presente un'unica unità abitativa su due piani (terra e primo) con la presenza di una scala interna;

2) le altezze interne rilevate non corrispondono a quanto indicato nelle pratiche edilizie depositate e precisamente:

- a) i locali abitativi (sub.7) hanno un'altezza interna di 2,60 m, mentre nella sezione A-A riportata dell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato di antica realizzazione (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/1978) è indicata un'altezza interna di 2,70 m,
- b) i due depositi (sub.6) hanno un'altezza interna di 2,63 m, mentre nella sezione A-B riportata nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato di più recente realizzazione (Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02) è indicata un'altezza interna di 2,70 m,
- c) il locale adibito ad autorimessa ed il ripostiglio attiguo (sub.6) hanno un'altezza interna di 2,75 m, mentre nella sezione A-B riportata nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato di più recente realizzazione (Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02) è indicata un'altezza interna di 2,70 m.

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 solo in sede di definizione della pratica edilizia di accertamento di conformità in sanatoria, l'iter ed i relativi costi potrebbero subire delle variazioni.

Si ipotizza pertanto di regolarizzare le difformità a seguito di:

- presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che riporti la corretta rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile, della configurazione interna dei locali (sub.7) e delle effettive altezze interne (sub.7 e sub.6),
- pagamento della sanzione stabilita dalla legge per regolarizzare l'unità abitativa (sub.7), oggetto di una completa ristrutturazione non autorizzata attraverso la presentazione di idonea pratica edilizia, e della sanzione stabilita dalla legge per regolarizzare i locali deposito (sub.6), con altezze leggermente difformi a quanto autorizzato.
- esecuzione di opere atte ad abbassare di 10 cm la quota del pavimento del soggiorno-cucina e della camera dell'unità abitativa (sub.7), in quanto la norma prevede che i locali adibiti ad abitazione abbiano un'altezza interna non inferiore a 2,70 m, riducibile a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, in quanto tale difformità non può essere sanata in quanto l'altezza minima interna non è derogabile.

Nell'**Allegato 12** viene riportato il calcolo del costo per la regolarizzazione di tali immobili (sub.6 e sub.7) che risulta essere pari complessivamente a **23.716,00 €**, 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:

- il bagno dell'unità abitativa (sub.7) ha una dimensione inferiore rispetto a quella indicata nelle planimetrie catastali, mentre il soggiorno-cucina ha una dimensione minore;

- le altezze interne rilevate non corrispondono a quanto indicato nelle planimetrie catastali ultime in atti e precisamente:

- d) i locali abitativi (sub.7) hanno un'altezza interna di 2,60 m, mentre nelle planimetrie catastali è indicata un'altezza interna di 2,70 m,
- e) il locale deposito (sub.6) ha un'altezza interna di 2,63 m, mentre nelle planimetrie catastali è indicata un'altezza interna di 2,75 m,
- f) il ripostiglio n°2 (sub.6) ha un'altezza interna di 2,63 m, mentre nelle planimetrie catastali è indicata un'altezza interna di 2,65 m.

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 e locali deposito (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 **locali deposito** si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Sup.	Coefficiente	Sup.
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi sub.7	53,88	100%	53,88
Locali deposito sub.6	105,76	50%	52,88
Superficie commerciale mq			106,76

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.7	53,88	900,00	48.492,00
Locali deposito sub.6	52,88	900,00	47.592,00
Valore immobile €			96.084,00

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

- 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 1.921,68 €;
- una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità edilizie, per un importo complessivo di 23.716,00 €, secondo quanto riportato nell'**Allegato 12**;
- una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, pari a 1.000,00 €.

Si ottiene pertanto, arrotondando:

Valore di stima unità abitativa e locali deposito **69.400,00 €**

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 1 **77.100,00 €**

(diconsi euro settantasettemila e cento/00)

Brescia 13.01.2023

In fede



pdfelement

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

