

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO N°3
Unità abitativa – 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 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

9 – 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°3.

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

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

Identificazione catastale:

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



segue:

Unità abitativa (quota 1/1)

Comune Censuario: Vestone

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 3, mapp.1244 sub.9**

Via Gargnà n°1, piano T-1, Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Totale 126 mq – Superficie Totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 164,75.

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** confina:

- a Nord con mapp.1244 sub.8,

- ad Est con muro perimetrale su cortile comune facente parte del mapp.1244,



- a Sud con mapp.1244 sub.10 e con mapp.3357,
- ad Ovest con mapp.3357 e con mapp.2048.

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°3 comprende un'unità abitativa catastalmente individuata al Fg.3 mapp.1244 sub.9, che si colloca al piano primo del corpo di fabbrica principale ed è composta da: soggiorno-cucina, tre camere, corridoio e due bagni; la disposizione interna dei locali è riportata nella planimetria di rilievo (**Allegato 8**).

L'altezza interna dei locali è pari a 2,70 m.

I pavimenti del soggiorno-cucina e dei bagni sono costituiti da piastrelle di ceramica, mentre quelli delle camere e del corridoio sono in legno.

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



Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro ed i serramenti esterni sono in parte in legno con doppi vetri ed in parte in alluminio verniciato con doppi vetri e sono presenti delle ante in legno come sistema di oscuramento.

Si accede all'appartamento dalla portafinestra posta sul lato ovest del soggiorno-cucina attraverso un portico di pertinenza di tale unità abitativa, che presenta pavimentazione in battuto di cemento ed è chiuso da muri su tre lati e da una cancellata apribile sul lato da cui si accede.

Tale portico è indicato nell'ultima pratica edilizia in atti con la dicitura "autorimessa" ed attraverso atto notarile di costituzione di vincolo viene sancita la pertinenzialità di tale autorimessa, come meglio chiarito nei successivi paragrafi.

Sono presenti sul lato ovest del soggiorno-cucina un balcone realizzato in cemento armato con pavimentazione in piastrelle di ceramica e ringhiera in metallo e sulla parete est del soggiorno-cucina un balcone, che presenta le strutture e la pavimentazione in legno, mentre il parapetto è in metallo.

Il bagno n°1 di maggiori dimensioni è dotato di due lavandini, wc, bidet, vasca, doccia e attacco per la lavatrice.

Il bagno n°2 di minori dimensioni, direttamente accessibile dalla camera n°3 è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia.

Il riscaldamento dell'appartamento avviene mediante una caldaia collegata a radiatori, posta in un'armadiatura chiusa collocata sul balcone posto sul lato ovest; è inoltre presente in soggiorno una stufa a



legna.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante un boiler collocato nel bagno n°1 di maggiori dimensioni.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

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

L'immobile catastalmente identificato come segue:

Unità abitativa

- N.C.E.U. del Comune di Vestone Sezione Urbana NCT, Foglio 3 mapp.1244 sub.9,

è pervenuto 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 13.04.2010, Repertorio n°87906 Raccolta n°26462, con trascrizione a favore avvenuta in data 15.04.2010 Reg. Gen.2512 Reg. Part.1588, con cui

[REDACTED] hanno acquistato da [REDACTED]
[REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno dell'immobile

(Allegato 6).

Tale unità abitativa è pervenuta alla parte venditrice in forza di 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.

Gli immobili catastalmente identificati come segue:

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. Inoltre dalla ricerca effettuata presso l'ufficio servizi demografici del Comune di Odolo (BS), che ha fornito l'estratto di matrimonio di [REDACTED] (**Allegato 9**), risulta che i due soggetti hanno contratto matrimonio in data 29.01.2011 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°3, catastalmente identificata al mapp.1244 sub.9, 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 14/01/2022 al n. 87 serie 3T** avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Vestone identificato catastalmente al Foglio 3 mapp. 1244 sub. 9 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 06.01.2022 fino al 05.01.2026 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 4.800,00 € annui diviso in 12 rate mensili da 400,00 €.

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 l'unità abitativa staggita facenti parte del Lotto n°3 risulta attualmente in uso alla sig.ra [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:



122.500,00 € x 3,58% /12 mese = **365,46 €/mese**

Rendimento locativo massimo mensile:

122.500,00 € x 4,65% /12 mese = **474,69 €/mese**

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

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

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

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

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

E' stato inoltre richiesto presso i pubblici uffici il Certificato di



destinazione urbanistica, riportato nell'**Allegato 4**, relativo a tutti i terreni staggiti, facenti parte per la quota di 1/4 del lotto n°3.

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

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

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

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

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



- Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78 prot.3721 del 28.07.1978: tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di antica realizzazione posta a sud;
- Concessione edilizia n°33/02 PE n°59/02 prot.9431 dell'11.11.2002: tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di più recente realizzazione posta a nord;
- Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05 prot.2390 del 21.02.2006: tale pratica edilizia è relativa alla porzione di fabbricato di più recente realizzazione posta a nord.
- Certificato di agibilità n°561 VI-III Prot del 17.01.2007.

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

Vengono di seguito riportate le principali difformità edilizie emerse dal raffronto tra l'attuale stato di fatto rilevato e quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici relative all'unità abitativa (Fg.3 mapp.1244 sub.9) facente parte del Lotto n°3:

1) la disposizione interna dei locali collocati nel fabbricato di antica realizzazione (camere, bagni e corridoio) è completamente difforme da quanto previsto nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78), dove è inoltre rappresentata una scala che collega i locali posti al piano terra



con quelli in esame posti al piano primo, attualmente non più presente;

2) il bagno n°1, collocato nella porzione di fabbricato di antica realizzazione, ha una dimensione maggiore ed una forma diversa rispetto a quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato (Concessione edilizia n°67/78 PE n°83/78);

3) il balcone presente sul lato est dell'unità abitativa in esame (Fg.3 mapp.1244 sub.9), accessibile dal soggiorno-cucina e posto nella porzione di fabbricato di più recente realizzazione, è aderente a quello dell'unità abitativa posta in adiacenza (Fg.3 mapp.1244 sub.8), mentre nell'ultima pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato (Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05) i due balconi sono rappresentati separati.

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

Si ipotizza pertanto di regolarizzare le difformità a seguito di:

- presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che riporti la corretta rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile, della configurazione dei locali dell'unità abitativa (sub.9) facente parte del Lotto n°3, posti nel fabbricato di antica realizzazione e la corretta geometria del balcone posto sul lato est del fabbricato di recente realizzazione;
- pagamento della sanzione stabilita dalla legge per la regolarizzazione



della porzione dell'unità abitativa (sub.9) collocata nel fabbricato di antica realizzazione, oggetto di una completa ristrutturazione non autorizzata, e della sanzione stabilita dalla legge per la regolarizzazione delle leggere difformità presenti nella porzione dell'unità abitativa (sub.9) collocata nel fabbricato di più recente realizzazione;

- pagamento del contributo per incremento volumetrico stabilito dallo strumento urbanistico per l'aumento della volumetria del bagno n°1 rispetto a quanto autorizzato.

Nell'**Allegato 12** viene riportato il calcolo del costo per la regolarizzazione dell'unità abitativa facente parte del Lotto n°3 (sub.9), che risulta essere pari complessivamente a **11.116,00 €**, pur precisando che un calcolo preciso del costo di regolarizzazione comporterebbe uno studio approfondito non oggetto della presente esecuzione immobiliare e che pertanto i costi quantificati potrebbero subire delle variazioni in sede di presentazione della pratica edilizia di regolarizzazione.

6 - CONFORMITA' CATASTALE

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

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

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

1) il bagno n°2, direttamente accessibile dalla camera n°3, è



denominato “ripostiglio” nelle planimetrie catastali;

2) alla fine del corridoio che permette l’accesso alle camere ed al bagno n°1 è posta una porta, che collega il sub.9 con il sub.10, diversamente da quanto indicato nelle planimetrie catastali, dove è rappresentata la presenza di un muro, che definisce una netta separazione tra le due unità abitative (sub.9 e sub.10);

3) infine si precisa che il portico/autorimessa attraverso il quale si accede all’unità abitativa è denominato “portico” nella planimetria catastale ed “autorimessa” nella pratica edilizia depositata relativa a tale porzione di fabbricato (Permesso di costruire in sanatoria n°4/06 PE n°59/05), ribadendo l’esistenza di un atto notarile che sancisce la pertinenzialità di tale autorimessa, meglio chiarito in successivo paragrafo.

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]



4) 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.

5) 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 – ONERI GRAVANTI SUL BENE**Diritti, vincoli e servitù derivanti da atti notarili**

Si precisa che è stato stipulato un atto di costituzione di vincolo dal Notaio [REDACTED] in data 01.02.2006 Repertorio n°38222 - Raccolta n°6786, con il quale *i signori* [REDACTED] *dichiarano di vincolare l'autorimessa erigenda su parte dei mappali 1244/4 - 1244/5 - 1244/6 - 1244/7 - 1244/8 - 1244/9 - 1244/10 e 1244/11 contraddistinti al catasto fabbricati, di cui alla pratica edilizia*



prot. n°59/05 del 2 dicembre 2005 del Comune di Vestone, ad uso esclusivo del fabbricato catastalmente individuato con i mappali 1244/4 - 1244/5 - 1244/6 - 1244/7 - 1244/8 - 1244/9 - 1244/10 e 1244/11 contraddistinto al catasto fabbricati al foglio 8, impegnandosi, pertanto, a non cedere detta autorimessa disgiuntamente dalla porzione di fabbricato stesso (**Allegato 7**).

Inoltre nell'atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 13.04.2010, Repertorio n°87906 Raccolta n°26462, con trascrizione a favore avvenuta in data 15.04.2010 Reg. Gen.2512 Reg. Part.1588, con cui [REDACTED] hanno acquistato da [REDACTED] [REDACTED] l'unità abitativa in oggetto (Fg.3 mapp.1244 sub.9) è riportato all'Art.4 - *Modalità di vendita* quanto segue: " - *La parte acquirente si dichiara a conoscenza che il fabbricato di cui fa parte l'unità di cui sopra è stato oggetto della costituzione di vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 24 marzo 1989 N. 122 di cui all'atto in data 1° febbraio 2006 N° 38222/6786 di repertorio Notaio [REDACTED] di Condino, registrato a Tione di Trento il 6 febbraio 2006 al n. 38 Serie 2 e trascritto a Salò il 17 marzo 2006 ai nn. 1990/1306, con il quale i signori [REDACTED] quali proprietari del fabbricato di cui ai mappali 1244 sub. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 e 11, per la realizzazione di un'autorimessa da destinarsi a pertinenza del predetto immobile hanno vincolato la predetta autorimessa ad uso esclusivo del predetto fabbricato. A tale proposito la parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che l'autorimessa oggetto del vincolo di cui sopra è attualmente da identificarsi con il portico ricompreso nella planimetria dell'unità oggetto di vendita ed è*



adibita ad autorimessa di uso esclusivo della medesima unità di cui al mappale 1244 sub. 9 e di conseguenza lo stesso non potrà essere alienato disgiuntamente dalla predetta unità anche indipendentemente da eventuali nuovi identificativi catastali. - La parte venditrice costituisce a favore dell'unità compravenduta, diritto di accesso pedonale e carraio a carico dei mappali 3357 e 2048 del foglio logico 9 di Catasto Terreni, di proprietà dei venditori, da esercitarsi sul tracciato esistente”.

9 – VALORE DEL BENE

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

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

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

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

1) Unità abitativa (quota 1/1)



Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa** si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.).

Per cui si ottiene:

<u>Tipologia di</u> superficie	<u>Sup.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup.</u>
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi sub.9	119,38	100%	119,38
Balconi sub.9	10,37	30%	3,11
Autorimessa sub.9	29,88	50%	14,94
Superficie commerciale mq			137,43

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.9	119,38	1.000,00	119.380,00
Balconi sub.9	3,11	1.000,00	3.111,00
Autorimessa sub.9	14,94	1.000,00	14.940,00
Valore immobile €			137.431,00



Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari a 2.748,62 €;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità edilizie per un importo complessivo di 11.116,00 €;
4. 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 **122.500,00 €**

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 3 **130.200,00 €**

(diconsi euro centotrentamila e duecento/00)



Brescia 13.01.2023

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)



pdfelement

