

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIALE

Nella procedura esecutiva immobiliare n°**61/2015** promossa da:

○ [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
creditore procedente

○ [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
creditore intervenuto

○ [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
creditore intervenuto

Contro

○ [REDACTED]
 [REDACTED]
debitore esecutato

PREMESSA

In data 03/07/2015 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Agnese 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° 61/2015. 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 23/09/2015 il sottoscritto prestava giuramento.

In data 19/10/2015 il sottoscritto eseguiva telematicamente le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato n.4).

In data 22/10/2015 il sottoscritto chiedeva copia allo Studio del Notaio [REDACTED] di:

- atto di assegnazione agevolata di immobili a soci autenticato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 2 dicembre 2002 n. 109.888/28.873 di repertorio trascritto a Brescia il 30/12/2002 ai n. 59283/38147
- atto di rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 13 dicembre 2012 n. 144.347/45.627 di repertorio trascritto a Brescia il 11/01/2013 ai n. 1222/863 (vedi allegato n.5).

Con richieste scritte datate 28/10/2015 lo scrivente richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole Dichiarazione Urbanistica, Pratiche edilizie e Certificato di Agibilità dei beni in oggetto ricevendo CDU e copia delle pratiche edilizie in data 09/11/2015 tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (vedi allegati n. 2 e 6).

In data 09/11/2015 il sottoscritto eseguiva sopralluogo e rilievo fotografico dei beni staggiti.

In data 09/12/2015 il sottoscritto contattava telefonicamente il Dott. [REDACTED] amministratore di sostegno del debitore esecutato, in modo da avere dallo stesso informazioni e conferme in merito a quanto di interesse e ricevendo copia dell'autorizzazione per la somministrazione al pubblico (Locanda Cantarane) e calcolo oneri dovuti al Comune di Bedizzole (vedi allegato n. 7).

In data 09/12/2015 lo scrivente richiedeva al Responsabile Area Tecnica del Comune di Bedizzole Arch. [REDACTED] chiarimenti in merito alle pratiche edilizie relative ai beni staggiti, ricevendo risposta scritta in data 21/12/2015 (vedi allegato n. 9).

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 Dott. ██████████ del 15/05/2015).
- 2) Il sottoscritto perito ha acquisito l'atto di assegnazione agevolata di immobili a soci autenticato dal Notaio ██████████ in data 2 dicembre 2002 n. 109.888/28.873 di repertorio trascritto a Brescia il 30/12/2002 ai n. 59283/38147 e copia dell'atto di rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto autenticato dal Notaio ██████████ in data 13 dicembre 2012 n. 144.347/45.627 di repertorio trascritto a Brescia il 11/01/2013 ai n. 1222/863 con i quali il debitore esecutato risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.
- 3) Il debitore esecutato risulta essere di stato civile libero. L'intestatario dei beni staggiti è una persona fisica.

- **B** -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Dati catastali

I dati catastali dei beni staggiti sono quelli riportati agli atti

- Comune di Bedizzole (BS) Catasto Fabbricati sez. NCT - foglio 8 - mappale 27 sub. 11
– Via Larga n.53 – p. T – 1 – 2 – categoria A2- classe 3 – vani 5 R.C. euro 271,14
- Comune di Bedizzole (BS) Catasto Fabbricati sez. NCT - foglio 8 - mappale 27 sub. 6 –
Via Larga n.53 – p. T – categoria C2- classe 2 – mq 80 R.C. euro 123,95
- Comune di Bedizzole (BS) Catasto Fabbricati sez. NCT - foglio 8 - mappale 27 sub. 7 –
Via Larga n.53 – p. T – categoria A/10- classe 2 – vani 1,5 R.C. euro 236,28



- Quota proporzionale delle parti comuni

Nota: il civico riportato nelle visure catastali risulta errato, risulterebbe invece essere il civico n. 43/O

Confini

- Nord: prospetto su via Larga (strada Comunale)
- Est: altre unità immobiliari (mappale 31)
- Sud: prospetto su corte comune (mappale 27 sub. 9). La corte a sua volta confina a sud con area urbana (mappale 27 sub. 4).
- Ovest: altre unità immobiliari (mappale 26 e mappale 27 sub. 10 per il P.1)

Descrizione

Trattasi di locali e parti comuni e pertinenziali di un fabbricato a tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) facente parte di un borgo ex rurale in via Larga n. 43/O (catastalmente n. 53) a Bedizzole (BS). Al piano terra vi sono i locali della "Locanda Cantarane", pubblico esercizio con attività ristorativa, attualmente chiusa.

La recente ristrutturazione risulta essere accurata nelle scelte formali, stilistiche e di materiali. In particolare :

Comune di Bedizzole (BS) Catasto Fabbricati sez. NCT - foglio 8 - mappale 27 -Via Larga n. 53

- i. sub. 6 p. T – categoria C2 - classe 2 – mq 80 R.C. euro 123,95

Ingresso e zona pranzo con bar e grande camino in pietra della "Locanda Cantarane" con accesso principale da via Larga e collegato alla corte comune e al portico a sud (catastalmente locale di deposito)

- ii. sub. 7 – p. T – categoria A/10 - classe 2 – vani 1,5 R.C. euro 236,28

Blocco servizi igienici della "Locanda Cantarane" suddiviso in tre ambienti: antibagno, servizio igienico e servizio igienico accessibile ai disabili (catastalmente ufficio)

- iii. sub. 11 – p. T – 1 – 2 – categoria A2 - classe 3 – vani 5 R.C. euro 271,14
 - Saletta e cantina vini al piano terra (Locanda Cantarane): locali contigui con volto a botte (pietra a vista nella cantina) muri in mattoni e in parte pietra a vista, pavimento



in cotto, camino nella saletta

- o Appartamento al primo e secondo piano con scala interna composto da: al piano primo cucina - soggiorno, bagno e camera; al piano secondo camera con camino (catastalmente ripostiglio), terrazza e locale tecnico. L'appartamento risulta accessibile dalla loggia (sub.12) comune ai sub. 10 (appartamento non pignorato) e sub. 11 e raggiungibile attraverso il portico e la scala comuni (sub. 8) ai sub. 7 – 10 e 11

iv. Quota proporzionale delle parti comuni:

- sub. 8 – p. T – portico e scala comuni non censibili ai sub. 7 – 10 e 11
- sub. 9 – p. T – corte comune non censibile ai sub. 6 - 7 – 10 e 11
- sub. 12 – p. 1 – loggia comune non censibile ai sub. 10 e 11

Il fabbricato presenta struttura tradizionale con muri esterni intonacati. Con riferimento alle unità staggite:

Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in rosa

Copertura: tetto in legno a falde con gronda in legno e finitura superiore a coppi, travetti e travi in legno a vista nei locali dell'ultimo piano

Canali di gronda pluviali e lattoneria: in rame

Serramenti esterni: serramenti "stile inglese" in legno con vetrocamera; scuretti in legno

Pavimenti e rivestimenti interni: cotto; scala con gradini rivestiti in marmo Botticino; gres porcellanato, mattoni e pietra faccia a vista

Impianti tecnologici: termoautonomo con ventilconvettori fan coil a pavimento nella "Locanda Cantarane" e riscaldamento a pavimento e impianto di raffrescamento con split nell'appartamento

Parti comuni: corte comune con pavimentazione sterrata in ghiaia, portico P.T. con pavimentazione in cotto, scala comune con rivestimento in marmo botticino e mattoni faccia a vista, loggia al P.1 con pavimentazione in cotto

Titolo di Provenienza

L'atto di assegnazione agevolata di immobili a soci autenticato dal Notaio [REDACTED] in



data 2 dicembre 2002 n. 109.888/28.873 di repertorio trascritto a Brescia il 30/12/2002 ai n. 59283/38147 (nuda proprietà) e l'atto di rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto autenticato dal Notaio ██████████ in data 13 dicembre 2012 n. 144.347/45.627 di repertorio trascritto a Brescia il 11/01/2013 ai n. 1222/863 (diritto di usufrutto) sono i titoli sulla scorta dei quali il debitore esecutato risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Regolamento di Condominio

I beni staggiti non sono parte di un condominio.

2) Non vi sono terreni o aree non urbane pignorate. Il sottoscritto perito ha ritenuto comunque necessario, per venire a conoscenza di eventuali specifici vincoli urbanistici, richiedere il CDU al Comune di Bedizzole per il mappale in oggetto (vedi allegato 2).

Identificazione pregressa dei beni

Lo stato dei luoghi è pressoché conforme alla Domanda di "Permesso di costruire convenzionato per apertura di nuovo pubblico esercizio attività ristorativa" prot. 4802 del 6 aprile 2012, n. pratica edilizia 58/2012. Ad oggi tale permesso di costruire non è stato rilasciato dal Comune di Bedizzole per mancata corresponsione del contributo previsto per la pratica. L'allegato 6 contiene gli atti dell'iter edilizio dei beni immobili.

La documentazione catastale disponibile risulta difforme dallo stato dei luoghi, difforme dall'ultima autorizzazione edilizia del 1987 e difforme dalla Domanda di Permesso di costruire del 2012. L'aggiornamento catastale ad oggi non può essere fatto in quanto le opere eseguite non sono state autorizzate con regolare permesso di costruire. **Le difformità catastali riscontrate rispetto allo stato dei luoghi sono:**

- Il civico n.53 riportato nei documenti catastali risulta non aggiornato, oggi risulterebbe invece essere il 43/O
- Il sub. 6, catastalmente magazzino – deposito (categoria C2) , è stato utilizzato e risulta essere ingresso, zona bar, sala da pranzo e angolo preparazione cibi con camino della "Locanda Cantarane". Rispetto alla



planimetria catastale sono stati realizzati un ingresso su via Larga con relativa scala, per il dislivello esistente tra piano strada ed interno, ed una finestra. Sul lato sud il portone è stato sostituito da due finestre orizzontali, di cui una sopra la nuova porta, e un grande camino con canna fumaria esterna.

- Il sub. 7, catastalmente ufficio (categoria A/10), risulta essere il blocco servizi della "Locanda Cantarane" suddiviso in tre ambienti: antibagno, servizio igienico e servizio igienico accessibile ai disabili.
- Il sub. 9 (corte comune) presenta sul lato ovest un locale in muratura e un tettoia con struttura metallica che non risultano catastalmente.
- Il sub. 11 è difforme dallo stato di fatto per la destinazione d'uso del locale al piano secondo (camera e non ripostiglio). Inoltre l'accesso al sub. 10 avviene attraverso il sub. 11 al piano primo mediante una scala interna difformemente da quanto riportato nella scheda catastale del sub.11 stesso.
- Il sub. 10, pur essendo in parte interessato all'attività della "Locanda Cantarane" come cucina, deposito e spogliatoio come previsto dal progetto della Domanda di Permesso di Costruire pratica edilizia 58/2012, non è stato visionato in quanto non oggetto del presente pignoramento. La saletta e cantina vini al piano terra, utilizzate dalla "Locanda Cantarane" come previsto dal progetto della Domanda di Permesso di Costruire pratica edilizia 58/2012, risultano pertinenza dell'appartamento.

Inoltre le varie modifiche dichiarate nei documenti catastali negli anni sui singoli subalterni non trovano riscontro con altrettante pratiche edilizie (divisioni e diversa distribuzione degli spazi interni).

Le mutazioni riscontrate ad oggi non sono legittimate dal punto di vista urbanistico e quindi non risulta possibile l'aggiornamento del catasto. I costi necessari alla regolarizzazione catastale risultano stimati in complessivi 1.500 €.



- C -

Stato di possesso

1) Circa lo stato di possesso dei beni pignorati il sottoscritto perito ha a disposizione l'atto di assegnazione agevolata di immobili a soci autenticato dal Notaio ██████████ in data 2 dicembre 2002 n. 109.888/28.873 di repertorio trascritto a Brescia il 30/12/2002 ai n. 59283/38147 e copia dell'atto di rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto autenticato dal Notaio ██████████ in data 13 dicembre 2012 n. 144.347/45.627 di repertorio trascritto a Brescia il 11/01/2013 ai n. 1222/863 con i quali il debitore esecutato risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

Nel corso del sopralluogo l'appartamento al piano primo e secondo è risultato in uso al proprietario. La locanda è risultata chiusa, con cartello affittasi sulla porta di ingresso.

2) Dalla verifica eseguita dal sottoscritto in data 09/12/2015 è risultato non esistere un contratto di affitto per le unità immobiliari in oggetto.

3) Il ristorante non è regolare dal punto di vista edilizio e catastale: prima di poterlo affittare occorre regolarizzarlo. Volendo ottenere il massimo valore locativo sarà necessario che i locali, che fanno parte dell'attività ristorativa, siano svincolati dall'appartamento. Inoltre resta da risolvere il fatto che il mappale 27 sub. 10 non è oggetto di questa procedura di pignoramento, quindi allo stato attuale l'acquirente non entrerebbe in possesso della necessaria cucina del ristorante. Oltretutto, vista la mancata regolarità edilizia (e quindi la non agibilità dei locali), anche l'autorizzazione alla somministrazione al pubblico di alimenti e bevande n. 892 del 06/04/2012 rilasciata al Comune non è valida (vedi allegato n. 7). Se si ipotizza la regolarizzazione di due unità immobiliari separate il valore locativo dell'appartamento è stimato pari a circa 750 €/mese e quello del ristorante pari a circa 1.470 €/mese. I valori di locazione vanno rivisti alla luce del progetto divisionale.

I valori di locazione stimati dal sottoscritto risultano superiori a quelli dei listini di riferimento visti i valori di mercato degli affitti in zona per immobili simili.



	SUPERFICIE NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE * LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE LOCAZIONE (€/mese)
LOCANDA	134	100%	134	11.0	1.474
APPARTAMENTO	135	100%	135	5.5	743
				TOTALE	2.217

* valore locazione comprensivo di parti comuni

Catastalmente ad oggi risulta essere appartamento con relative pertinenze e in questo caso il valore di locazione per le unità staggite viene valutato complessivamente pari a 1.500 €/mese.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Circa l'esistenza di formalità, vincoli e oneri si rimanda a quanto contenuto nel:
 - Certificato Notarile a firma Dott. ██████████ del 15/05/2015 (agli atti)
 - Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 2)
 - Atto di assegnazione agevolata di immobili a soci del 2 dicembre 2002 e dell'atto di rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto autenticato dal Notaio ██████████ del 13 dicembre 2012 (vedi allegato 5). Faccio notare che in quest'ultimo atto del 2012 si fa riferimento a interventi edilizi relativi alla pratica edilizia 58/2012 prot. 4802 del 06/04/2012 per la quale non è stato rilasciato il provvedimento amministrativo permesso di costruire e a planimetrie catastali non corrispondenti allo stato di fatto.
 - Atti autorizzativi e pratiche edilizie (vedi allegato 6)

Il sottoscritto inoltre rileva che:

- il Dott. ██████████ risulta essere amministratore di sostegno del debitore esecutato come da nomina del 03/02/2015 (vedi allegato 8)
- sono stati realizzati lavori secondo la Domanda di "Permesso di costruire convenzionato per apertura di nuovo pubblico esercizio attività ristorativa" prot. 4802 del 6 aprile 2012, n. pratica edilizia 58/2012, senza che fosse rilasciato regolare permesso dal Comune: ad oggi i locali non



sono regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico

- i catastali risultano da modificare sulla scorta dello stato dei luoghi e dei progetti che verranno approvati. Dovranno essere separati l'appartamento dai locali della locanda, dopo autorizzazione dell'Ufficio tecnico comunale

- per la "Locanda Cantarane" sono stati previsti a progetto al primo piano cucina, deposito e spogliatoio appartenenti al sub. 10, u.i. non pignorata

2) Non vi è un Condominio, ma solo la condivisione di parti comuni (corte, portico, loggia, scala) con un'altra unità immobiliare (sub. 10) non pignorata di proprietà del debitore esecutato

3) Non essendoci un Condominio non risulta un regolamento di Condominio né un amministratore condominiale

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Il sottoscritto perito ha disposto le occorrenti indagini mediante domanda scritta datata 28/10/2015 all'Ufficio Tecnico del Comune di Bedizzole al fine di ricevere Dichiarazione Urbanistica, Certificati di Agibilità e autorizzazioni edilizie relative ai beni in oggetto.

In data 09/11/2015 il Comune ha consegnato a collaboratore del CTU il CDU e stralci delle pratiche edilizie, secondo quanto richiesto dopo presa visione dei documenti presenti nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale (vedi allegati 2 e 6).

Le pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto risultano essere:

- Concessione edilizia con contributo, Pratica Edilizia n. 20 del 1987 – Concessione n. 44 del 16/03/1987 "Ristrutturazione e ampliamento con sovrizzo di fabbricato esistente per ricavare abitazione civile unifamiliare e rimessa per mezzi di autotrasporto connessi con l'attività della società richiedente" e successiva Concessione in variante n. 5 del 18/01/1988. Per la stessa è stata rilasciata autorizzazione dal Comune di Bedizzole, ma non è stata ritrovata nei documenti in archivio l'agibilità, e neppure la richiesta della stessa.



- Domanda di "Permesso di costruire convenzionato per apertura di nuovo pubblico esercizio attività ristorativa" prot. 4802 del 6 aprile 2012, n. pratica edilizia 58/2012 - (e prot. 4151/2012 e prot. 1852/2012). Per la stessa non è stata rilasciata autorizzazione dal Comune di Bedizzole per mancata corresponsione del contributo previsto per la pratica. Risulta invece rilasciata con validità quinquennale l'Autorizzazione paesaggistica n. 4/2011 del 22 settembre 2011.

L'allegato 6 contiene gli atti dell'iter edilizio dei beni immobili.

A seguito di sopralluogo è stato accertato che sono stati eseguiti i lavori previsti nel progetto della Domanda di permesso di costruire pratica edilizia n. 58/2012, pratica non autorizzata dal Comune. L'ultimo atto ufficiale del Comune è una "Comunicazione di AVVIO DEL PROCEDIMENTO, ai sensi dell'art. 7 e segg. Legge 241/1990, finalizzato all'archiviazione della pratica edilizia 58/2012 del 06/04/2012 prot.4802" a cui è seguita una richiesta di rateizzazione degli oneri da parte dell'amministratore di sostegno dell'esecutato accettata dalla Giunta Comunale nella seduta di settembre 2015 (vedi allegato 6). Ad oggi non sono stati effettuati i necessari pagamenti. Faccio inoltre presente che il rilievo dei locali interni eseguito nel corso del sopralluogo ha evidenziato la corrispondenza delle dimensioni con la pratiche edilizie del 1987, a meno di alcuni locali, con dimensioni con scarto circa del 5% rispetto a quanto rilevato. La pratica edilizia del 2012 invece presenta in alcuni locali dimensioni con scarto circa del 10%. Solo a seguito di pratica permesso di costruire oneroso in sanatoria (il contributo di costruzione è doppio) e successiva predisposizione di richiesta di agibilità sarà possibile ottenere la regolarità edilizia.

La destinazione d'uso in parte residenziale e in parte ristorativa attuale è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale e con la richiesta di permesso di costruire n. 58/2012. Catastalmente va modificata la destinazione d'uso.

2) Ribadisco quanto detto al punto precedente in merito alla realizzazione delle opere in violazione delle normative edilizie. Tali opere comunque risultano sanabili. Inoltre circa le costruzioni presenti nella corte interna (sub. 9) a confine con il mappale 26 (lato ovest della



corte) non risultano catastalmente né in alcuna pratica edilizia presentata al CTU da parte dell'Ufficio tecnico comunale. Si tratta di una costruzione in muratura con tetto in coppi (non è stato possibile accedervi) e di una tettoia in acciaio a protezione di impianti tecnologici della locanda e con grande camino e relativa canna fumaria. Sono opere di recente realizzazione costruite sulla corte comune (sub. 9 in comune non censibile ai sub. 6-7-10-11) ed in aderenza con l'edificio al mappale 26 non oggetto di pignoramento. Solo attraverso la predisposizione di una pratica edilizia potrà essere confermata la compatibilità con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e paesaggistici. Tale pratica determinerà quindi la sanabilità o meno delle costruzioni. In linea generale la realizzazione di una nuova costruzione a confine non è sanabile, ma vanno verificate le condizioni al contorno come ad esempio l'edificazione al mappale 26.

3) Ritengo che i costi necessari per le prestazioni professionali tecniche per il progetto di permesso di costruire in sanatoria dell'immobile di cui ai sub. 6-7-11 sia nell'ordine di 20.000 €. Solo successivamente al completamento della pratica edilizia sarà possibile determinare il costo di completamento delle opere da eseguire per poter ottenere l'agibilità dei beni.

Ritengo che i costi necessari per le prestazioni professionali tecniche per il progetto di permesso di costruire in sanatoria delle costruzioni di cui ai sub. 9 sia nell'ordine di 10.000 €. Solo successivamente all'esito della pratica edilizia sarà possibile determinare il costo di demolizione delle opere non sanabili, il costo delle opere tese al ripristino della funzionalità dei beni e altri costi per ottenere l'agibilità dei beni. Ribadisco che si tratta di opere su corte comune.

4) Non risultano pignorati terreni o fabbricati rurali.

- F -

Formazione dei lotti

1) Il bene è vendibile in uno o più lotti: vi sono da affrontare i costi relativi alla messa a norma dei locali. Il bene staggito può essere suddiviso almeno in due lotti. Al piano terra sono state realizzate le opere previste dalla "Domanda di permesso di costruire pratica edilizia n.



58/2012” e quindi i locali sono stati adibiti ad uso ristorazione; risulta quindi favorevole mantenere tale destinazione d’uso. E’ necessario completare la suddivisione al piano primo tra appartamento e ambienti ad uso ristorativo. Nel sub. 10 non pignorato era prevista la cucina del ristorante e attualmente per accedere a questo subalterno vi è un passaggio nel sub. 11: è necessario un frazionamento della scala di accesso al sub. 10 dal sub. 11 come “parte comune”. Inoltre fanno parte del sub. 11 la saletta e la cantina vini al piano terra, parti della locanda come da autorizzazione alla somministrazione in essere.

Si prospettano le seguenti possibilità:

- a. L’acquirente acquisisce l’intero lotto pignorato e ha necessità di acquisire anche il sub. 10 per mantenere il progetto pratica n. 58/2012
- b. L’acquirente acquisisce l’intero lotto pignorato, lo regolarizza e lo utilizza con destinazione residenziale
- c. L’acquirente acquisisce l’intero lotto pignorato e procede con un progetto di divisione che consente di ricavare nel sub. 11, o comunque nel lotto pignorato, la cucina necessaria all’attività ristorativa
- d. Si procede con un progetto divisionale che preveda di ricavare la cucina necessaria all’attività ristorativa senza necessità di acquisire il sub. 10, l’appartamento può essere separato e si procede alla vendita separata o congiunta dei lotti ricavati

2) Il debitore esecutato risulta avere la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto dell’esecuzione. Il bene è divisibile.

- G -

Valore del bene e costi

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, comparato infine l’andamento generale del mercato immobiliare per beni simili in Bedizzole,



tutto ciò premesso, il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione del bene:

Comune di Bedizzole (BS) - Via Larga n. 43/O

Catasto Fabbricati - sez. NCT - foglio 8 - mappale 27

LOCANDA

i. sub. 6 – p. T

Ingresso e zona pranzo con bar e grande camino in pietra della "Locanda Cantarane" (catastalmente locale di deposito) con accesso principale da via Larga a nord e collegato alla corte comune e al portico a sud.

ii. sub. 7 – p. T

Blocco servizi igienici della "Locanda Cantarane" suddiviso in tre ambienti: antibagno, servizio igienico e servizio igienico accessibile ai disabili (catastalmente ufficio)

iii. sub. 11 – p. T

Saletta e cantina vini al piano terra (Locanda Cantarane): locali contigui con volto a botte (pietra a vista nella cantina) muri in mattoni e in parte pietra a vista, pavimento in cotto, camino nella saletta

iv. Quota proporzionale delle parti comuni

- sub. 8 – p. T – portico e scala comuni non censibili ai sub. 7 – 10 e 11

- sub. 9 – p. T – corte comune non censibile ai sub. 6-7 – 10 e 11

- sub. 12 – p. 1 – loggia comune non censibile ai sub. 10 e 11

APPARTAMENTO

i. sub. 11 – P. 1 – 2

Appartamento al primo e secondo piano con scala interna composto da: al piano primo cucina - soggiorno, bagno e camera; al piano secondo camera (catastalmente ripostiglio), terrazza e locale tecnico.

ii. Quota proporzionale delle parti comuni

- sub. 8 – p. T – portico e scala comuni non censibili ai sub. 7 – 10 e 11

- sub. 9 – p. T – corte comune non censibile ai sub. 6-7 – 10 e 11



- sub. 12 – p. 1 – loggia comune non censibile ai sub. 10 e 11

Note:

1 - la superficie netta viene valutata sulla scorta delle planimetrie catastali e delle planimetrie delle pratiche edilizie con verifica a campione sul posto delle dimensioni riportate nei disegni.

2 – nel confronto con i prezzi di mercato riferiti a superfici commerciali si considera un aumentato del prezzo unitario (su superficie netta) di riferimento pari al 10-15%

	SUPERFICI E NETTA (mq)	PERCENTILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIAT A (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO (€)	RIDUZIONE	VALORE VENDITA FORZATA (€)
LOCANDA CANTARANE (SENZA CUCINA/DEPOSITO/SPOGLIATOI)							
sala ristorante	74	100%	74	1600	118400		
saletta	26	100%	26	1600	41600		
cantina vini	16	60%	9.6	1600	15360		
toilette	16	100%	16	1600	25600		
wc privato	2	100%	2	1600	3200		
				TOTALE	204160	15%	173536
APPARTAMENTO							
zona giorno/cucina	37	100%	37	1400	51800		
antibagno e bagno	9	100%	9	1400	12600		
camera P1	16	100%	16	1400	22400		
camera P2 e scala	56	100%	56	1400	78400		
terrazza e CT	17	40%	6.8	1400	9520		
				TOTALE	174720	15%	148512
PARTI COMUNI							
portico e scala comuni	36	50%	18	1400	25200		
loggia comune	25	50%	12.5	1400	17500		
corte comune	260	10%	26	1400	36400		
				TOTALE	79100	15%	67235
TOTALE UNITA' STAGGITE					457980	15%	389283



ONERI	
TOTALE CONTRIBUTO (PER RILASCIO PDC ORIGINARIO)	18643.12
TOTALE MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO	15319.80
TOTALE ULTERIORE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE IN SANATORIA	8601.12
TOTALE	42564.04
SPESE TECNICHE PER LA MESSA A NORMA	
STIMA SPESE CATASTO	1500
STIMA SPESE TECNICHE PER LA MESSA A NORMA SUB. 6-7-11	20000
STIMA SPESE TECNICHE PER VERIFICHE SUB. 9	10000
TOTALE	31500
VALORE A BASE D'ASTA	315219




Date

Nomina dell'esperto	03.07.2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23.09.2015
Data della consegna del rapporto di valutazione	20.12.2015
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	22.01.2016

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Via Larga n. 43/O, Bedizzole (BS)

Identificativi catastali e descrizione sintetica:

Comune di Bedizzole (BS) – Via Larga n. 53 –

Catasto Fabbricati sez. NCT - foglio 8 - mappale 27

- i. **sub. 6** p. T – categoria C2- classe 2 – mq 80 R.C. euro 123,95
Ingresso e zona pranzo con bar e grande camino in pietra della "Locanda Cantarane" (catastalmente locale di deposito) con accesso diretto da via Larga
- ii. **sub. 7** – p. T – categoria A/10 - classe 2 – vani 1,5 R.C. euro 236,28
Blocco servizi igienici della "Locanda Cantarane" suddiviso da pareti in cartongesso in tre ambienti: antibagno, servizio igienico e servizio igienico accessibile ai disabili (catastalmente ufficio)
- iii. **sub. 11** – p. T – 1 – 2 – categoria A2 - classe 3 – vani 5 R.C. euro 271,14
 - Cantina dei vini e taverna al piano terra (Locanda Cantarane): locali contigui con volto a botte (pietra a vista nella cantina) muri in mattoni e in parte pietra a vista, pavimento in cotto, camino nella taverna
 - Appartamento al primo e secondo piano con scala interna composto da: al piano primo cucina - soggiorno, bagno e camera, al piano secondo camera (catastalmente ripostiglio), terrazza e C.T. L'appartamento risulta accessibile dalla loggia comune ai sub. 10 (appartamento non pignorato) e sub. 11 e raggiungibile attraverso il portico e la scala comuni ai sub. 7 – 10 e 11
- iv. Quota proporzionale delle parti comuni:



- sub. 8 – p. T – portico e scala comuni non censibili ai sub. 7 – 10 e 11
- sub. 9 – p. T – corte comune non censibile ai sub. 6-7 – 10 e 11
- sub. 12 – p. 1 – loggia comune non censibile ai sub. 10 e 11

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: L'immobile risulta divisibile (vedi capitolo F)

Valore in libero mercato (se avesse regolarità edilizia, urbanistica e catastale): **458.000 €**

Valore di mercato in condizioni di vendita forzata (deprezzato del 15%): **390.000 €**

Valore base d'asta (considerata la non regolarità edilizia, urbanistica e catastale e la vendita forzata): **315.000 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di locali e parti comuni e pertinenziali di un fabbricato a tre piani fuori terra (piani terra, primo e secondo) facente parte di un borgo ex rurale in via Larga n. 43/O (catastalmente n. 53) a Bedizzole (BS). La recente ristrutturazione risulta essere accurata nelle scelte formali, stilistiche e di materiali. Al piano terra vi sono i locali della "Locanda Cantarane", pubblico esercizio con attività ristorativa, attualmente chiusa. Al piano primo e secondo si trova un appartamento. Al piano primo vi sono da progetto ambienti ad uso cucina/deposito/spogliatoio del ristorante, in subalterno non oggetto del presente pignoramento. Il bene staggito non risulta in regola dal punto di vista urbanistico per mancata autorizzazione a seguito della non corresponsione degli oneri relativi alla richiesta di permesso di costruire già depositata. Il bene non risulta in regola dal punto di vista catastale per mancato completamento della pratica edilizia. E' possibile la suddivisione in lotti (locanda e appartamento) attraverso la regolarizzazione urbanistica e catastale. La commerciabilità è vincolata alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene staggito.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 10

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 6

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 8

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 9

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina 9

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pag. 6-9-10

Condizioni limitative No Si se Si vedi pag. 6-9-10

Brescia, lì 21 dicembre 2015

Il perito

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ING. GIANPAOLO BECCARI' around the top edge, 'CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO' in the center, and 'N° 467/03' at the bottom. The stamp also partially shows 'TRIBUNALE DI BRESCIA' on the left side.

Dott. Ing. Gianpaolo Beccari



Allegati:

- allegato 1: Documentazione fotografica
- allegato 2: CDU
- allegato 3: Quotazioni immobiliari
- allegato 4: Documentazione dell'Agenzia del Territorio
- allegato 5: Assegnazione agevolata di immobili a soci e rinuncia abdicativa al diritto di usufrutto
- allegato 6: Pratiche edilizie
- allegato 7: Autorizzazione per la somministrazione al pubblico e calcolo oneri dovuti
- allegato 8: Nomina amministratore di sostegno
- allegato 9: Relazione sull'attuazione della P.E. 58/2012

