

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 265/2023

Promossa da:

OMISSIS

contro

OMISSIS

G.E.: Dott. Canali Gianluigi

Esperto incaricato: **Geom. Tedoldi Luca**

PREMESSA

(Decreto di nomina dell'esperto e verbale accettazione incarico di stima allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 21/07/2023 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato della proprietà indicata nell'atto di pignoramento, sita a Torbole Casaglia (BS).

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- una sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.



Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

(Estratto di matrimonio allegato alla lettera B)

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) Il debitore non ha acquistato il bene iure hereditatis.
- 3) Estratto di matrimonio allegato alla lettera B.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Planimetria catastale, visura catastale storica e estratto mappa allegati alla lettera C, relazione fotografica allegata alla lettera D)

1) Il sottoscritto il giorno 28 agosto 2023 alle ore 16.30 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, all'incontro erano presenti l'esecutato Sig. OMISSIS, la moglie Sig.ra OMISSIS e il custode giudiziario Avv. Elena Andreoli, per cui è stato possibile accedere agli ambienti e visionarli.

La proprietà è costituita da un'abitazione di tipo civile posta nella zona semicentrale del Comune di Torbole Casaglia (BS), a destinazione prevalentemente residenziale, in Via Giuseppe Garibaldi n. 60/E, 60/D.

Trattasi di villetta a schiera articolata su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo) dotata di cortile anteriore e posteriore, facente parte di palazzina composta da n. 4 unità.

Dal punto di vista architettonico e formale la palazzina rappresenta un insediamento edilizio-residenziale di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica congruente al contesto paesaggistico.



I lavori di costruzione sono iniziati il 15/07/1988 e hanno avuto termine il 23/02/1989.

L'abitazione oggetto di pignoramento è costituita al piano rialzato da soggiorno con scala, cucina, antibagno, bagno, balcone; al piano primo da disimpegno, 3 camere, bagno, balcone; al piano seminterrato da autorimessa (sgombero), cantina, lavanderia. E' dotata di cortile anteriore gravato da servitù di passaggio e di cortile posteriore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i canali di gronda sono in lamiera preverniciata.

La struttura portante verticale è realizzata mediante muratura in mattoni poroton. I solai sono in laterocemento.

L'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con ante in legno e banchine in marmo, porte interne in legno tamburato e porta sezionale posta nel locale autorimessa (sgombero).

I pavimenti sono in laminato al piano terra e nel bagno piano primo, in ceramica al piano primo e al piano seminterrato, in klinker sui balconi. La scala presenta pedate e alzate in marmo.

Il bagno piano terra è costituito da lavabo, wc con cassetta esterna, bidet, doccia, pavimenti in laminato e rivestimenti in ceramica.

Il bagno piano primo è costituito da lavabo, bidet, wc con cassetta da incasso, vasca idromassaggio, pavimenti in laminato e rivestimenti in ceramica; lavabo, bidet e vasca non sono mai stati utilizzati e non sono funzionanti, inoltre la cassetta da incasso del wc è priva della placca di copertura.

L'immobile oggetto di pignoramento è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- stufa a pellet per riscaldamento posta nel soggiorno;
- impianto idrico-sanitario, con elementi di normali caratteristiche, con boiler posto nella lavanderia per produzione di acqua calda;
- impianto elettrico con salvavita;
- impianto di condizionamento costituito da n. 2 split e n. 2 unità esterne: uno split è posto nell'autorimessa (sgombero) piano seminterrato con unità esterna sotto il balcone prospetto ovest e uno split è posto nell'atrio piano primo con unità esterna lato est;
- fognatura dell'appartamento collegata alla fognatura comunale;



- acqua potabile municipale.

È stato dismesso l'allaccio al gas metano: la caldaia posta nella lavanderia al piano seminterrato non è funzionante, il fornello a gas della cucina è alimentato da una bombola (si veda la relazione fotografica allegata).

Dal punto di vista manutentivo complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni: allo stato attuale è occupato da oggetti vari depositati e ammassati, in particolare il piano seminterrato e gli spazi esterni sono occupati da numerosi beni mobili di varie tipologie. Le tende esterne lato ovest sono in pessime condizioni e alcune ante in legno lato est necessitano di manutenzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile in oggetto è così censito nel Catasto Fabbricati Comune di Torbole Casaglia (BS):

- Sezione Urbana NCT, Foglio 12, mapp. 356, VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 60/E, p. S1-T-1, Cat A/2, classe 5, Consistenza 7,5 vani, superficie totale 176 mq, superficie totale escluso aree scoperte 157 mq, rendita € 542,28.

Con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Nello specifico, l'unità immobiliare in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati: a nord appartamento di altra proprietà mapp. 355, a sud appartamento di altra proprietà mapp. 357, ad est altra proprietà mapp. 336, ad ovest altra proprietà mapp. 257.

Si precisa che:

- la striscia di area adibita a strada di accesso, pertinenziale all'immobile in oggetto mapp. 356 e agli immobili vicini mapp.li 354, 355, 357, censita al Catasto Terreni di Torbole Casaglia al mapp. 259 Fg. 12, non è oggetto di pignoramento e quindi non è oggetto della presente perizia.

La suddetta strada mapp. 259 risulta al Catasto Terreni di proprietà dell'esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/8; la restante quota risulta di proprietà della moglie [REDACTED] [REDACTED]



██████████ per 1/8, Sig. ██████████ per 2/8, Sig. ██████████ per 2/8 e Sig. ██████████ per 2/8.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa inoltre che:

1. Catasto Fabbricati:

- il mapp. 356 Fg. 12 Sezione Urbana NCT risulta così censito in base alla variazione RETT. D'UFFICIO – IST. 259074/02 del 21/08/2002 n. 19285.1/2002 in atti dal 21/08/2002.

- In precedenza il mapp. 356 Fg. 12 Sezione Urbana NCT è stato oggetto della variazione n. 1739.1/1989 del 27/01/1989 pratica n. 163973 in atti dal 13/09/2000 P.S. 98/99.

2. Catasto Terreni:

- l'immobile in oggetto corrisponde al catasto terreni al mapp. 356 Fg. 12 Comune di Torbole Casaglia (BS), qualità ENTE URBANO, Superficie 238 mq, così censito in base al Tipo Mappale n. 6735.1/1988 del 10/12/1988 Pratica n. BS0120275 in atti dal 08/04/2004.

- In precedenza il mapp. 356 Fg. 12 deriva dal mapp. 259 Fg. 12 in base al Frazionamento n. 1701.1/1988 del 06/08/1988 in atti dal 26/10/1993 e al precedente Frazionamento n. 1571.1/1987 del 21/07/1987 in atti dal 26/10/1993.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Riguardo alla proprietà, già descritta e identificata, risulta quanto segue:

- anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà della Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS, alla stessa pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Treccani di Brescia in data 06/12/1989 Rep. N. 44037 Racc. N. 8413, registrato a Brescia il 20/12/1989 n. 4112 e trascritto a Brescia in data 21/12/1989 ai nn. 36451/25202.

- Con atto di compravendita Notaio Cisotto Gianluigi di Brescia in data 25/03/2004 Rep. N. 101487 Racc. N. 11298, registrato a Brescia il 01/04/2004 n. 2024-1T e trascritto a Brescia il 06/04/2004 ai nn. 17031/10298, la Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS ha venduto ai Sig.ri OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS Codice Fiscale OMISSIS la proprietà del fabbricato in oggetto, per la quota di un mezzo ciascuno.

Si riferisce:



- la rispondenza ai dati dei registri immobiliari;
- la parziale difformità allo stato di fatto della planimetria catastale, che comunque non pregiudica l'esatta identificazione del bene.

Nella planimetria catastale mapp.356 sono presenti alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- l'indirizzo corretto è via Giuseppe Garibaldi n. 60/E, 60/D, Torbole Casaglia (BS), mentre catastalmente viene indicato via Giuseppe Garibaldi n. 60/E, Torbole Casaglia (BS).
- Piano seminterrato:
 - il locale sgombero è in realtà un locale autorimessa e deve essere rappresentato su un'autonoma planimetria catastale;
 - non viene rappresentata la porta di accesso alla scala del locale autorimessa (sgombero);
 - la scala posteriore è costituita da n. 6 alzate e non da n. 5 come rappresentato nella planimetria catastale;
 - altezza rilevata 227 cm.
 - Piano rialzato:
 - altezza rilevata 273 cm;
 - la scala anteriore è costituita da n. 3+5 alzate e non da n. 4+5 come rappresentato nella planimetria catastale;
 - l'accesso al locale antibagno avviene mediante porta dal locale cucina e non dal locale soggiorno;
 - nel bagno è presente una colonna non rappresentata nella planimetria catastale.
 - Piano primo:
 - nel bagno è presente una colonna non rappresentata nella planimetria catastale;
 - altezza rilevata 275 cm;
 - la parete divisoria tra le due camere è parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Per poter sistemare la difformità catastali è necessario presentare una pratica catastale



DOCFA.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale ed urbanistica si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Interrogazione contratti di locazione Agenzia delle Entrate allegata alla lettera E)

1) In base al sopralluogo effettuato e alle ricerche presso gli uffici competenti, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere attualmente occupata dall'esecutato Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, dalla moglie Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS e dalle figlie maggiorenni OMISSIS e OMISSIS.

Il titolo legittimante il possesso del bene è l'atto di compravendita Notaio Cisotto Gianluigi di Brescia in data 25/03/2004 Rep. N. 101487 Racc. N. 11298, registrato a Brescia il 01/04/2004 n. 2024-1T e trascritto a Brescia il 06/04/2004 ai n.ri 17031/10298.

Ciò è avvenuto anteriormente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 09/06/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia (BS) – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

2) Dalla richiesta effettuata tramite pec in data 28/07/2023 prot. n. 204318 e risposta via pec in data 21/08/2023 prot. n. 204318 da parte dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, non risultano registrati contratti di locazione.

3) VALORE LOCATIVO DEI BENI ALLO STATO ATTUALE:

Si è valutato di applicare all'unità immobiliare oggetto di stima, considerando tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il seguente valore locativo:

VALORE LOCATIVO MENSILE	€ x mese 600,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€ x anno 7.200,00

CALCOLO QUOTE PARTE 1/2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dato che il Sig. OMISSIS è proprietario nella quota di 1/2, i valori della quota parte sono pari a:

VALORE LOCATIVO MENSILE QUOTA 1/2	€ x mese 300,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE QUOTA 1/2	€ x anno 3.600,00



D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Formalità, vincoli oneri che continueranno a gravare sui beni in vendita:

(come indicato sull'atto Notaio Cisotto in data 25/03/2004 Rep. N. 101487 Racc. N. 11298)

- servitù di passaggio di uso comune a favore dei mappali 354 - 355 - 356 - 357 del foglio 12 e gravante sulla striscia di area della larghezza di metri quattro dei mappali 354 - 355 - 356 del foglio 12 costituita con atto notaio Franco Bossoni in data 6 settembre 1988, Repertorio n.ro 28588, Raccolta n.ro 7577, registrato a Brescia in data 21 settembre 1988 al n.ro 3480 e trascritto a Brescia in data 28 settembre 1988 ai n.ri 26178/17749 e ai n.ri 26179/17750.

- Diritto di servitù industriale a favore dell'ENEL per fabbricato adibito a cabina elettrica come costituito con atto a rogito Notaio Faraldo in data 25 agosto 1987 Repertorio n.ro 42990, Raccolta n.ro 4401 registrato a Montichiari in data 18 settembre 1987 al n.ro 181 e trascritto a Brescia in data 29 settembre 1987 ai n.ri 23310/16105.

- Diritti di servitù come costituiti e dettagliati nell'atto a rogito notaio Franco Bossoni in data 25 febbraio 1980 Repertorio n.ro 5349, registrato a Brescia in data 12 marzo 1980 al n.ro 2633 e trascritto a Brescia in data 21 marzo 1980 a n.ri 6483/5219.

Vincoli PGT, meglio specificati nel paragrafo seguente:

- Sulla tavola P4-G08 (carta dei vincoli) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è oggetto del vincolo fascia C – P.A.I. del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino).

- Sulla tavola P5 (sintesi dei vincoli di piano) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è posta nella fascia di rispetto degli allevamenti aziende agricole – allevamento di bovini.

Formalità, vincoli oneri non opponibili all'acquirente, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sulla base dei documenti allegati al fascicolo e sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate, presenta le seguenti formalità ipotecarie, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta in data 01/03/2022 Reg.Part.1506 Reg.Gen.8105 a favore “ OMISSIS” con sede in OMISSIS CF OMISSIS, contro il Sig.



OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 28/02/2022 Rep. N. 5055/2022, importo iscritto € 263.818,42, importo capitale € 131.909,21, gravante sulla quota di un mezzo diritto di proprietà dell'unità immobiliare mapp. 356 Fg. 12 Sezione Urbana NCT Catasto Fabbricati Comune di Torbole Casaglia (BS).

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 09/06/2023 Reg.Part. 17594 Reg.Gen. 25220, in forza di atto esecutivo emesso dal Tribunale di Brescia Repertorio 4546 del 24/05/2023 a favore della Sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, contro il Sig. OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS CF OMISSIS, gravante sulla quota di un mezzo diritto di proprietà dell'unità immobiliare mapp. 356 Fg. 12 Sezione Urbana NCT Catasto Fabbricati Comune di Torbole Casaglia (BS).

2) L'unità oggetto della presente perizia è priva di amministratore condominiale.

3) L'unità oggetto della presente perizia è priva di amministratore condominiale.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

1) PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegare alla lettera F)

In seguito ad approfondite ricerche effettuate presso lo Sportello Edilizia del Comune di Torbole Casaglia (BS), con richiesta di accesso agli atti prot. 10308 del 28/07/2023, è emerso che il fabbricato in oggetto è stato edificato dopo il 01/09/1967, in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Torbole Casaglia (BS) in data 25/06/1988 Reg. Cost. n. 1463 e Prot. n. 1844 (domanda presentata dal Sig. OMISSIS il 23/04/1988 Prot. N. 1844, sottoposta alla commissione edilizia il 01/06/1988, inerente nuova costruzione palazzina di n. 4 alloggi in via G. Garibaldi e relativa recinzione).

-Denuncia di opere in conglomerato cementizio armato normale in data 14/07/1988 Prot. N. 47882.

- Relazione sul calcolo dei disperdimenti termici Legge n. 373 del 30/04/1976 presentata il 21/07/1988.



- Dichiarazione di inizio lavori presentata il 15/07/1988 Prot. N. 3179 con data inizio lavori 15/07/1988.

- Dichiarazione di fine lavori presentata il 24/02/1989 Prot. N. 803 con data di fine lavori 23/02/1989.

- Richiesta di autorizzazione abitabilità presentata il 24/02/1989 Prot. N. 801, diniego di autorizzazione abitabilità in data 11/10/1994 Prot. N. 6176 (nella quale viene indicato che l'abitabilità non può essere rilasciata per i seguenti motivi: eliminare le cause dell'umidità presente nelle cantine; convogliare i vapori e gli odori provenienti dalle cucine in un esalatore da scarichi oltre il tetto; mancanza del certificato di collaudo statico e del certificato del direttore lavori attestante il rispetto delle norme in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento consumi energetici, di tutela dell'inquinamento; mancanza della dichiarazione inerente l'esistenza di apertura sull'esterno con sezione libera delle dimensioni previste dalla normativa vigente al fine di garantire la ventilazione dei locali (caldaia, cucina); richiesta autorizzazione allo scarico in fognatura comunale.

Si segnala che con la sopracitata richiesta di accesso agli atti prot. 10308 del 28/07/2023 e durante il sopralluogo del 28/08/2023 non sono state reperite le seguenti pratiche:

- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura;
- certificato del direttore lavori sopra menzionato;
- dichiarazione inerente ventilazione dei locali sopra indicata.
- collaudo statico.

Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare di cui al mapp.356 è parzialmente difforme alle concessioni amministrative, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

2) Si ipotizza che le modifiche siano state realizzate durante la costruzione dell'immobile, iniziata il 15/07/1988 e conclusa il 23/02/1989.

Le difformità consistono in:



- Piano seminterrato:
 - non viene rappresentata la porta di accesso alla scala locale autorimessa (sgombero);
 - la scala posteriore è costituita da n. 6 alzate e non da n. 5 come previsto dalla concessione edilizia;
 - altezza rilevata 227 cm;
 - leggere differenze tra le misure interne rilevate in loco e quanto previsto dalla concessione edilizia.

- Piano rialzato:
 - altezza rilevata 273 cm;
 - la scala anteriore è costituita da n. 3+5 alzate e non da n. 4+5 come rappresentato nella concessione edilizia;
 - l'accesso al locale antibagno avviene mediante porta dal locale cucina e non dal locale soggiorno;
 - nel bagno è presente una colonna non prevista nella concessione edilizia;
 - leggere differenze tra le misure interne rilevate in loco e quanto previsto dalla concessione edilizia.

- Piano secondo:
 - nel bagno è presente una colonna non prevista nella concessione edilizia;
 - altezza rilevata 275 cm;
 - la parete divisoria tra le due camere è parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nella concessione edilizia.
 - leggere differenze tra le misure interne rilevate in loco e quanto previsto dalla concessione edilizia.

Si ipotizza in via orientativa che:

- tali modifiche risultino sanabili a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.
- L'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, presentare la sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.



È pertanto necessario presentare le pratiche indicate nel sottostante punto 3).

3) Si quantificano, in termini previsionali e orientativi, i costi necessari per eseguire la sanatoria delle difformità citate:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (oneri amministrativi, diritti di segreteria, spese tecniche);
- DOCFA per aggiornamenti catastali, si veda il paragrafo B pagina 7 (tributi catastali, spese tecniche);
- dichiarazione di conformità degli impianti con allegati, ed eventuali opere di adeguamento alla normativa vigente;
- autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura con eventuali opere di sistemazione richieste dall'ente gestore fognature (spese tecniche, oneri ente gestore, diritti di segreteria);
- collaudo statico.
- aggiornamento agibilità, mediante integrazione alla richiesta di abitabilità come da richiesta del 11/10/1994 Prot. N. 6176, oppure mediante nuova presentazione di SCIA agibilità.

TOTALE € 5.000,00

4) Trattasi di unità immobiliare urbana con destinazione residenziale, non è necessaria la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica.

5) Dichiarazione di fine lavori presentata il 24/02/1989 Prot. N. 803 con data di fine lavori 23/02/1989.

***N.B.** Per la natura e i limiti insiti del mandato ricevuto, non è possibile sostituire l'incarico di valutare la sanabilità dell'immobile, affidato al sottoscritto CTU, con l'incarico ad eseguire il progetto di sanatoria.*

Il sottoscritto CTU non è stato incaricato ad eseguire il progetto di sanatoria. Si veda il paragrafo E) del quesito allegato alla presente alla lettera A).

Inoltre non è possibile sostituire la valutazione, che compete per legge agli uffici pubblici incaricati, conseguente alla presentazione del progetto di sanatoria, circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile in oggetto,



nel rispetto del quesito contenuto nel decreto di nomina dell'esperto, quanto indicato nel paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punti 1), 2), 3) è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

Quanto concerne gli importi economici è da considerarsi al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato è stato determinato in ragione della normativa in vigore al momento della presente relazione peritale e può essere soggetto a possibili modificazioni normative.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti la proprietà sita nel Comune di Torbole Casaglia (BS), contenuti nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 12/02/2020, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 12/09/2020 e reso efficace con la pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.52 del 23/12/2020; si evince che il mappale su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è classificato nel modo seguente:

- B.1.I Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente – residenziali a densità alta (definito ai sensi dell'art. 26 delle NTA).
- Sulla tavola P4-G08 (carta dei vincoli) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è oggetto del vincolo fascia C – P.A.I. del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino).
- Sulla tavola P5 (sintesi dei vincoli di piano) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è posta nella fascia di rispetto degli allevamenti aziende agricole – allevamento di bovini.
- Sulla tavola P4 (carta della sensibilità paesistica) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è ripartita nella classe di sensibilità paesaggistica bassa.
- Sulla tavola G10 (carta della fattibilità geologica) è indicato che l'unità immobiliare in oggetto è classificata nella classe 3.1.a – aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e idraulico ricadenti all'interno della fascia C del P.A.I.
- Sulla tavola G07 (carta della pericolosità sismica locale) è indicato che l'unità immobiliare



in oggetto è classificata nella zona z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali.

Riassunto Norme Tecniche di Attuazione – Art.26 B.1.I (per una completa analisi si rimanda al suddetto articolo del PGT):

1. descrizione: il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente comprende le aree residenziali a ridosso dei centri e dei nuclei antichi, urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, nelle quali non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie, se non di minima entità, salvo alcuni limitati casi specificamente disciplinati.

2. Obiettivi: Evitare aumento della densità, incentivare la presenza di verde privato, evitare insediamenti non coerenti, promuovere esercizi di commercio di vicinato e di servizio alla residenza.

3. Destinazioni d'uso: Compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Principali: funzioni abitative.

- Compatibili: Esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande, con l'esclusione di locali per l'intrattenimento notturno, discoteche, sale da ballo, terziario diffuso di rilevanza locale: uffici e studi professionali, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, artigianato di servizio non molesto, attrezzature culturali e sedi di associazioni ed istituzioni, banche e sportelli bancari, attrezzature sportive e per il tempo libero, esercizi di vicinato per la distribuzione commerciale, medie strutture di vendita di primo livello, medie strutture di vendita di primo livello, se già esistenti alla data di prima approvazione del P. R. potranno ampliarsi fino al raddoppio dell'attuale superficie di vendita ed in ogni caso fino ad un massimo di m2 600, alberghi e motel, funzioni di interesse pubblico.

- Non Ammesse: tutte le altre destinazioni di cui all'art. 8 "Destinazioni d'uso".

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità all'ambito interessato e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

In caso di attività già insediate ma non ammesse dal presente piano, con intervento edilizio



diretto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di modifica della destinazione d'uso, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati all'insediamento di destinazioni ammesse per il tessuto consolidato residenziale e solo con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e dovranno prevedere la verifica delle dotazioni territoriali come da relativo articolo.

4. Modalità di intervento e parametri: INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente.

INDICE DI PERMEABILITÀ = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente. ALTEZZA URBANISTICA = come previsto dai parametri edificatori specifici di ciascun ambito differenziato in cui è suddiviso il tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente. INDICE DI PIANTUMAZIONE = 1 ogni 6m a confine e 1/60 m² SP. DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ = per gli interventi di nuova costruzione su area libera e/o di ampliamento della Sc, 1/2 altezza del fronte più alto prospiciente; non inferiore a m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti o, per distanze inferiori a m 5, solo con convenzione tra i confinanti art. 7 delle presenti NTA. DISTANZA DALLE STRADE = m 5 salvo le limitazioni di cui all'art. 7 punto Ds = Distanza dalle strade delle presenti NTA. DISTACCO DAGLI EDIFICI = per nuovi edifici, ampliamenti e demolizioni con ricostruzioni, anche con lo stesso volume, pari a m 10 tra le pareti finestrate e a m 6 fra pareti cieche. Sono esclusi dal computo della SCOP = Superficie coperta i corpi aggettanti aperti quali, balconi, sporti di gronda, pensiline e similari fino a m 2,00. Sono esclusi dal computo della SL = Superficie lorda degli edifici a destinazione residenziale, le superfici dei portici e delle logge, entro il limite del 20% della SL. Per i locali con altezza netta interna maggiore di m 5,00 la SL = Superficie lorda va computata in misura doppia. Gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale non possono essere sopraelevati. L'Abaco degli interventi ammessi per gli edifici del tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente prescrive: tipologia edilizia, altezza/piani fuori terra, tipo di copertura, indice di edificabilità



fondiaria.

6.1 AREE B1.I – Residenziali a densità alta: nelle aree B1.I sono comprese le parti del tessuto edilizio residenziale, a elevata densità, esistente – di vecchio impianto – e di completamento o che presentano caratteristiche insediative e ambientali, che consentono un incremento della densità edilizia esistente. Parametri edificatori specifici: INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA IF = 0,55 m²/m² o pari all'esistente. INDICE DI PERMEABILITÀ IPF = 30 % del lotto. ALTEZZA URBANISTICA AU max = m 8. Modalità di intervento: Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione come definiti dalla L. R. n 12/2005, art. 27, comma 1.a), b), d), e)1), e)6).

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1) Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.
- 2) Il bene è stato pignorato pro quota, “non è comodamente divisibile” in quanto la sua divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, la menomazione della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.
- 3) Il bene non è costituito da immobili caratterizzati da diverse nature.
- 4) I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati il 15/07/1988 e hanno avuto termine il 23/02/1989, quindi ai sensi della Legge 28 novembre 2005 n. 246 per le costruzioni terminate prima del 16 dicembre 2005 gli spazi destinati a parcheggio costituiscono pertinenza dell'appartamento e non possono essere venduti separatamente rispetto a quest'ultimo.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

L'unità immobiliare è collocata nella zona semicentrale del Comune di Torbole Casaglia (BS), a destinazione prevalentemente residenziale, ben servita da tutti i servizi.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed è caratterizzato da un discreto grado di finitura di interni e di esterni.



Tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto (M.C.A.).

1) Premesso ciò, si è determinato il valore di compravendita pari a 1.000,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici del titolo autorizzativo, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie balconi 30%;
- superficie seminterrato 25%;
- superficie cortili esclusivi 10%.

- unità immobiliare Sez. NCT Fg. 12, mapp. 356:

- superficie principale = 126,30 mq
- superficie balconi = mq 20,30 x 0,30 = 6,09 mq
- superficie seminterrato = mq 65,90 x 0,30 = 16,47 mq
- superficie cortili (comprensivi della servitù di passaggio) = mq 161,40 x 0,10 = 16,14 mq

Totale Superficie Commerciale = 165,00 mq

Valore di mercato mapp.356 = mq 165,00 x 1.000,00 €/mq = € 165.000,00

VALORE DI MERCATO	€ 165.000,00
--------------------------	---------------------

- Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali, si veda il paragrafo E) punto3) € 5.000,00

TOTALE € 160.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO	
DELLE DECURTAZIONI	€ 160.000,00



Inoltre il sottoscritto presume che l'eventuale valore dell'immobile in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore del 10%. Pertanto il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** presenta la seguente quantificazione:

TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA =	
€ 160.000,00 – (€ 160.000,00 X 10%) =	€ 144.000,00

CALCOLO QUOTE PARTE 1/2 OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dato che il Sig. OMISSIS è proprietario nella quota di 1/2, i valori della quota parte sono pari a:

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/2	€ 82.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI QUOTA 1/2	€ 80.000,00
TOTALE VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA 1/2	€ 72.000,00

Seguono allegati:

- A) Decreto di nomina dell'esperto e verbale di accettazione di incarico di stima.
- B) Estratto di matrimonio.
- C) Planimetria catastale, visura catastale storica, estratto mappa.



D) Relazione fotografica.

E) Interrogazione contratti di locazione Agenzia delle Entrate.

F) Pratiche edilizie.

Brescia (BS), lì 14/09/2023

TIMBRO E FIRMA

