



**Tribunale Ordinario di Brescia – Sezione Commerciale**

**Ufficio esecuzioni civili Esecuzione immobiliare n° 438/2023 es.imm**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**IMMOBILE AD USO OFFICINA  
COMUNE DI BEDIZZOLE (BS)**





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI**

**Esecuzione immobiliare n° 438 / 2023**

**IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO E RIEPILOGO PERIZIA**

**UBICAZIONE:** Via Brescia,1 Bedizzole (BS)

**IDENTIFICAZIONI CATASTALI:**

CATASTO FABBRICATI Sezione NCT – Foglio 17 – Particella 23 - Subalterno 18

RENDITA 792,81 €

**Quota di proprietà: 1/1 Diritto di proprietà 1/1**

Lotto	Indirizzo	Subalterno	Dest. d'uso	Valore di mercato	Valore di realizzo in vendita forzata al netto degli oneri a carico dell'acquirente.
1	Via Brescia, 1	18	C/3	187.215,00 €	<b><u>158.000,00 €</u></b>

**Audit documentale:**

CONFORMITA' URBANISTICA: NO

CONFORMITA' CATASTALE: NO

CONFORMITA' TITOLARITA': SI





**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA – UFFICIO ESECUZIONI CIVILI**

**Esecuzione immobiliare n° 438 / 2023**

**CREDITORE PROCEDENTE:**



**DEBITORE ESECUTATO:**



**PIGNORAMENTO:**

Atto di pignoramento n°7987/2023 gravante sull'immobile indicato in seguito

IDENTITIFAZIONE IMMOBILE: SEZIONE NCT FOGLIO 17 MAPPALE 23 SUBALTERNO 18  
RENDITA 792,81 € PIANO TERRA.

**ESPERTO INCARICATO:**

GASPARETTO GEOM.MICHELE con studio in Bovezzo via G.Verdi,32

iscritto al collegio dei geometri di Brescia al n°6206 – all'albo dei CTU del tribunale di Brescia n°415.

Importo del precetto: 409.871,47 €

Data dell'udienza per incarico esperto: 20.12.2023

Data giuramento: 08.01.2024

Sopralluogo immobili: 1° sopralluogo 06.02.2024 rilievo e fotografie

2° sopralluogo 18.03.2024 verifica difformità

3° sopralluogo 29.03.2024 rilievo definitivo





## VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ART.566 c.p.c:

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze

Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n°302/1998 rappresentata dalla relazione notarile del Notaio Rossella Sartorelli.

Tale relazione risulta essere **completa**, viene riportato l'elenco degli immobili intestati al debitore oggetto di esecuzione immobiliare.

### LOTTO 1

#### 1. **Immobile residenziale sito nel comune di Bedizzole (BS)**

Destinazione d'uso: C/3

Sezione NCT Foglio 17 particella 23 Subalterno 18

Consistenza 357 mq

Rendita 792,81 €

#### 2. **Intestazione catastale**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Si allega ispezione ipotecaria del 03.05.2024

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure bereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti)

Visto e allegato il titolo di acquisto in favore del debitore del 12.05.2000 repertorio 81857 raccolta 12385

Visto e allegato il titolo di provenienza 433/702 del 12.01.1966





Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Si allega certificato di residenza

Si allega certificato di stato libero

### **IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE:**

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

### **UBICAZIONE:**

Via Brescia,1 Bedizzole (BS)

La proprietà immobiliare, oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di Bedizzole, in una fascia urbana semicentrale, zona caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi o artigianali.

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente da Via Brescia, qualificabile come direttrice viaria principale da Brescia al centro abitato di Bedizzole. (Strada Provinciale SP4). A Pochi km di distanza troviamo l'accesso alla tangenziale SP28 che collega Brescia-Salò. Alla proprietà in oggetto sono assicurati buoni collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane, in una macro-zona di indubbia densità abitativa, produttiva ed infrastrutturale.







# Geom. **MICHELE GASPARETTO** S T U D I O T E C N I C O

Geometra Gasparetto Michele  
Via G.Verdi,32 25073 Bovezzo (BS) mob. 333.3488351

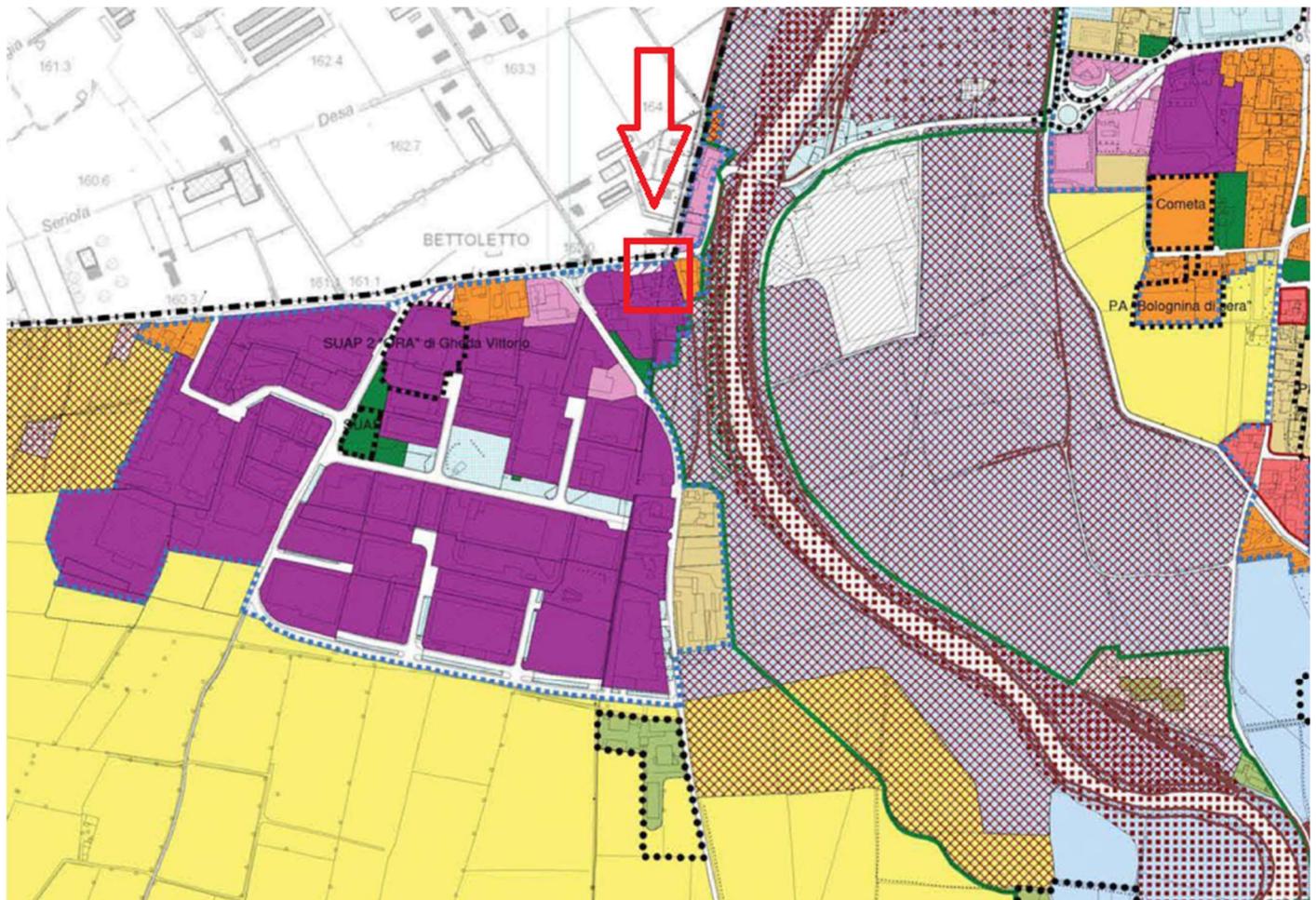


Il fabbricato in oggetto, tramite diritto di proprietà sul mappale n. 23, si attesta urbanisticamente in zona D1 – ZONA Aree per la produzione manifatturiera.

Al riguardo le attuali Norme Tecniche di Attuazione, allegate al vigente Piano Regolatore, dettano le seguenti prescrizioni

PGT Piano governo del Territorio

Disciplina degli ambiti



Aree D1 - Aree per la produzione manifatturiera





*NTA Norme tecniche di attuazione*

*Art.18 Aree D – Aree del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva*

*18.1 Definizione*

*Sono le aree prevalentemente occupate da attività*

- di produzione industriale-artigianale di beni materiali*
- di produzione di servizi terziario-direzionali*
- di servizi e attività commerciali*

*In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in tre sottoclassi:*

*Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera*

*Aree D2 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi*

*Aree D3 Aree per lo stoccaggio o la lavorazione di materiali all'aperto*

*18.2 Destinazioni d'uso delle aree D1 e D2*

*Le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le sottoclassi D1 e D2 sono riportate nel prospetto che segue:*

	aree D1	aree D2
Principali	Gf 2 Attività di produzione di beni	Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi
Complementari	Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	Gf 2 Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale, ad eccezione dei GF 2.2 e 2.3 Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
Escluse	Gf 1 Residenza	Gf 1 Residenza
Commercio	Fino a medie strutture di vendita di 1° livello (Gf 5.2)	Fino a medie strutture di vendita di 2° livello (Gf 5.3)

*La destinazione d'uso residenziale è esclusa, con l'eccezione della residenza di servizio come indicato all'art.3.4 nella definizione dei gruppi funzionale Gf2 e Gf3.*

*Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo, di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:*





- *A produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2)*
- *A uffici o altre attività terziarie e commerciali (Gruppo funzionali Gf3, Gf4, Gf5).*

### *18.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera*

*La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o ad essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP.*

*Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi, con tipologia specifica.*

*Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalla legge;*
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie, finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.*

*Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente, ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.*

### *18.4 Indici e parametri per le aree D1 e D2*

*Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri*

		D1	D2
Uf	mq/mq	1,0	0,50
Rc	%	50%	50%
H	m	12	10,50
Dc	m	5	5
Df	m	10	10
Ds	m	5	5
Rvp	%	15%	15%

### *18.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri.*

*Per l'area identificata con apposito perimetro, denominata SUAP FOMA Spa, è consentita una deroga alle altezze H come da progetto approvato con D.C.C. n°5 del 07.02.2019.*

### *18.6 Modalità di intervento*

*Gli interventi sono subordinati a:*

*Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;*





*Piano Attuativo: per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti liberi, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5000 mq. Ai Piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.*

#### *18.7 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri*

*Per gli insediamenti esistenti e attivi, per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indici e rapporto sono ammissibili ampliamenti:*

*fino ad un massimo del 20% della SLP esistente;*

*fino ad un massimo del 10% della Sc esistente, purchè entro il limite massimo di Rc=75%;*

*E' fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE ed RLI).*

*Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che della destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purchè sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.*

*Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali e limitatamente alla porzione di edificio strettamente interessata dall'impianto.*

#### *18.8 Mitigazioni*

*Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di sostituzione edilizia, quando l'entità dell'intervento lo consenta.*

#### *18.9 Aree D3, per depositi e lavorazioni all'aperto*

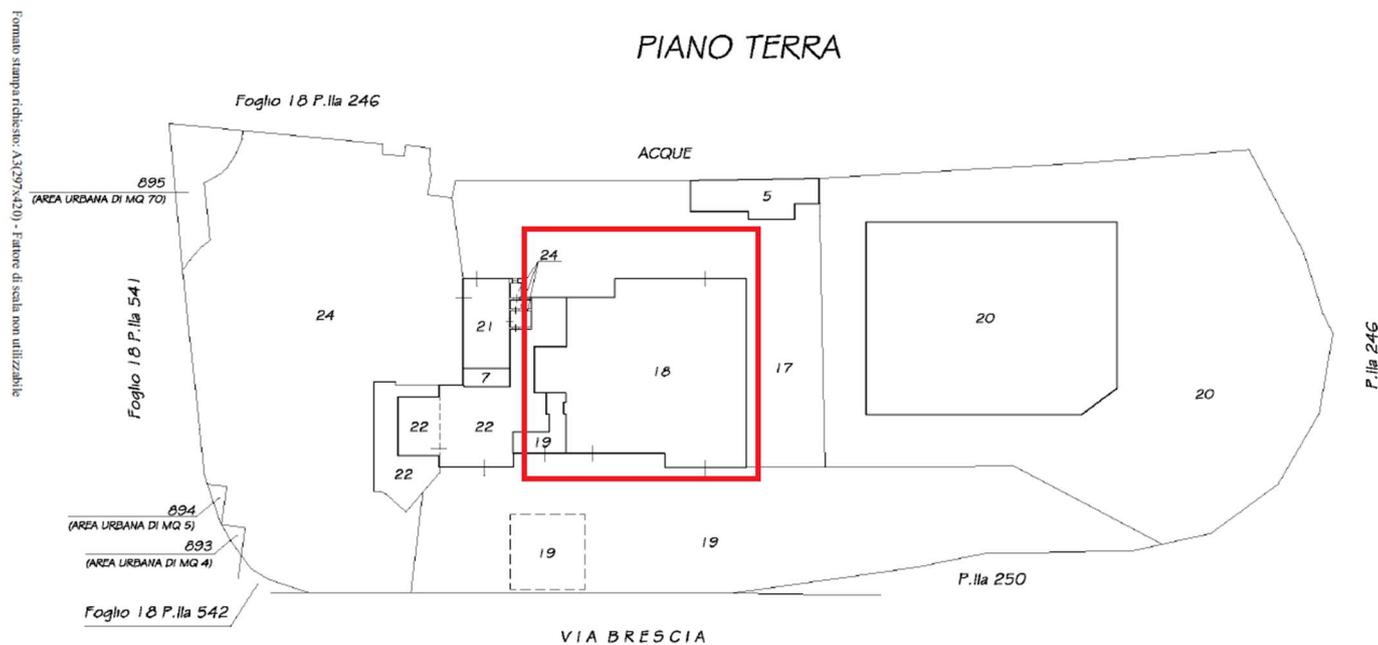
*Si tratta delle aree adibite ad attività di stoccaggio e/o lavorazione di materiali all'aperto, delle quali il Piano riconosce la destinazione produttiva in atto.*

*In dette aree è consentita la conservazione della SLP esistente, e l'installazione di manufatti, impianti e servizi eventualmente necessari alla prosecuzione delle lavorazioni fino a una SLP massima di mq 100 e una SC massima di mq 120.*

*Nel caso di nuova costruzione su aree identificate dovranno essere rispettati i seguenti parametri: Uf 0,40; Rc 0,30; H 4,50; Dc m 5; Dfm 10; Ds m 5; Rvp 40%.*



## CONFINI



Mappale interessato n°18

Nord: Piazzale esterno mappale 19 con accesso alla strada principale via Brescia

Sud: Altra proprietà; Corte esclusiva della proprietà al mappale 17

Ovest: Altra proprietà; Corte esclusiva della proprietà al mappale 17

Est: Altra proprietà; Mappale 19 e 22 (bar)

### Parti comuni:

Si allega elaborato planimetrico

### Pertinenze:

- Nessuna

### Regolamento di Condominio:

- Assente





### **Accesso ai luoghi:**

1° Sopralluogo in data 06.02.2024 è stato possibile accedere all'immobile per la verifica dello stato dei luoghi ed eventuale presenza di abusi edilizi.

2° Sopralluogo in data 18.03.2024 per la verifica delle misurazioni.

3° Sopralluogo 29.03.2024 rilievo definitivo

### **BREVE DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Trattasi di locale adibito ad uso officina all'interno di un edificio edificato nella sua consistenza originaria nei primi anni 50 e successivamente ampliato, frazionato e rivisto nel corso degli anni. La zona ed il complesso risultano dotate di tutte le consuete reti tecnologiche e di servizi (elettricità, gas, fognatura, telefonia ecc..).

L'edificio si trova all'interno di una zona adibita al servizio di fornitura gasolio che affaccia sulla statale che collega Brescia al Lago di Garda e viceversa.

### **DESCRIZIONE LOTTI E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il bene oggetto di stima, porzione di fabbricato sita al piano terra di un edificio ad uso misto (terziario ed abitativo al piano primo) a due piano fuori terra, è costituito da locale ad uso officina con ufficio e servizio igienico. L'unità immobiliare è identificata esclusivamente dalla superficie di sedime senza pertinenze o aree esterne proprie: l'accesso all'immobile avviene tramite il mappale 19. L'immobile occupa una superficie lorda di 375,00 mq circa con una pianta regolare, avente un'altezza utile dei locali variabile che va dai 2,60 mt della zona adibita ad ufficio, 3,86 mt la zona adibita ad officina e lavorazioni sui mezzi e 4,63 mt la zona adibita a deposito autovetture, l'edificio è stato edificato nel 1952 ed ha subito un ampliamento nel 1957.

L'unità immobiliare in oggetto, e comunque tutto l'edificio di appartenenza, è stato eretto con tecnologie costruttive dell'epoca caratterizzate da elementi strutturali, quali travi e pilastri, in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e tamponamenti verticali in laterizio intonacato e tinteggiato. Internamente l'unità presenta una suddivisione dei vani eseguita con pareti portanti e tramezzature intonacate. Gli ambienti, collegati tra loro da disimpegni sono serviti da un unico servizio igienico non finestrato, privo di antibagno, accessibile dalla zona principale adibita ad uso officina, dotato di vaso, lavandino e piatto doccia con rivestimento ceramico alle pareti, l'acqua calda a disposizione del servizio igienico è prodotta da un boiler elettrico.





L'immobile risulta nel complesso in un mediocre stato di conservazione, necessita di interventi manutentivi. La zona confinante con la terrazza a soffitto presenta evidenti problematiche di infiltrazioni d'acqua (vedi relazione fotografica). I paramenti murari esterni risultano intonacati e tinteggiati dotati di ampie vetrate aventi struttura in alluminio con vetri singoli apribili. Internamente le finiture sono scarse ed essenziali caratterizzate da un datato pavimento in calcestruzzo, partizioni interne intonacate e tinteggiate, porte interne in legno. Gli ambienti sono dotati di un vetusto essenziale impianto elettrico, l'intera officina è priva dell'impianto termico fisso.

Dal sopralluogo non è stato possibile verificare la posizione dell'impianto fognario, lo scrivente ipotizza l'esistenza di tali dotazioni nell'area esterna e/o nei vani contigui appartenenti ad altre ditte.

#### *CALCOLO SUPERFICI*

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda la superficie scoperta è stato applicato un coefficiente di riduzione sulla superficie commerciale, per quanto riguarda la corte esclusiva nella misura massima del 35% fino a 25 mq e 10% per quanto riguarda i mq eccedenti.

AMBIENTE	SUP.NETTA (mq)	SUP.COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE DEFINITIVA
Ufficio	356,05 mq	374.43 mq	1	374,43 mq
<b>Totale Sup.</b>				<b>374,43 mq</b>





## IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché delle loro risposdenze ai dati registrati immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010,n.78, conv. In L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita:

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Bedizzole le seguenti pratiche edilizie in riferimento all'immobile oggetto di perizia.

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Bedizzole (BS) le seguenti pratiche edilizie:

Licenza di costruire 270/1952 – Realizzazione edificio

Licenza di costruire 91/1957 – Ampliamento edificio

Concessione edilizia 141/1981 – Realizzazione benzinaio (indicazioni immobile oggetto di perizia)

DIA 117/2006 – Cambio di destinazione d'uso con opere da sala esposizione vetture/officina in bar-tavola calda (intervento che ha interessato l'immobile oggetto di perizia)

Nell'atto di provenienza (donazione del 12.05.2000 repertorio 81857 raccolta 12385) vengono citate due pratiche edilizie che non riguardano l'immobile interessato dalla perizia.

Concessione edilizia n°79 del 04.06.1980.

Concessione in sanatoria n°6242 del 29.06.1987 (condono).

La planimetria catastale NON E'CONFORME allo stato di fatto rilevato (si rimanda al capitolo REGOLARITA' URBANISTICA per le specifiche)





### STATO DI POSSESSO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditas si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

Verifichi se risultano presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con il titolo in ordine al quale valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove nominato o diversamente al giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Stato dell'immobile: OCCUPATO

Si allega contratto di locazione

### DETERMINAZIONE VALORE LOCATICO

Destinazione d'uso	Superficie commerciale	Valore al mq	Valore canone mensile
LABORATORIO	374,43 mq	3,00 €/mq	<b>1.123,29 €</b>

### ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE:

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità

Non vengono citati diritti reali, nell'atto di provenienza viene indicato che il possesso e l'utile godimento verranno trasferiti al cessare del diritto di usufrutto generale di vitalizio a favole della sig.ra Mazza Cesarina.

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura

Servitù di passaggio a favore dell'immobile in Bedizzole identificato al N.C.E.U. Sez.NCT fg.17 p.lla 23 sub.18 di [REDACTED] contro l'immobile identificato al N.C.E.U sez.NCT fg.17 p.lla 23 sub.19 della [REDACTED] – Scrittura privata autenticata dal Notaio





Giovanni Battista Calini di Brescia il 26.11.2013 rep.97165 trascritta in data 20.12.2013 ai nn.42526/29329.  
(si allega copia).

Per le formalità ipotecarie si rimanda al capitolo inerente le ispezioni ipotecarie.

**Domande giudiziali e giudizi in corso**

Nessuno

**Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche**

Non vi sono vincoli di ogni natura e tipo.

**Sequestri penali ed amministrativi**

NESSUNO

**Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

Nessuno

**Regolamento condominiale**

NESSUNO (non è presente).

**Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive**

Non vi è un amministratore condominiali e non ci sono spese comuni da affrontare

### **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA:**

**Accerti anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex.art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censito in catasto;**

**accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso si costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.**

**In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art.40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.326; individuato in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per**





**L'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.**

**Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex.legge 724/94m segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.**

**Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U di cui al D.P.R 6.6.01 n.380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.**

**Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integr., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.**

**Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura agricola e parte di natura edificabile. Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.**

Presente agli atti presso l'archivio del comune di Bedizzole (BS) le seguenti pratiche edilizie:

1) Licenza di costruire 270/1952 – Realizzazione edificio

Certificato di Abitabilità' del 29 marzo 1955 (allegato)

2) Licenza di costruire 91/1957 – Ampliamento edificio

Certificato di Abitabilità del 25 agosto 1958 (inerente alla sopraelevazione)

3) Concessione edilizia 141/1981 – Realizzazione benzinaio (indicazioni immobile oggetto di perizia)

4) DIA 117/2006 – Cambio di destinazione d'uso con opere da sala esposizione vetture/officina in bar-tavola calda (intervento che ha interessato l'immobile oggetto di perizia)

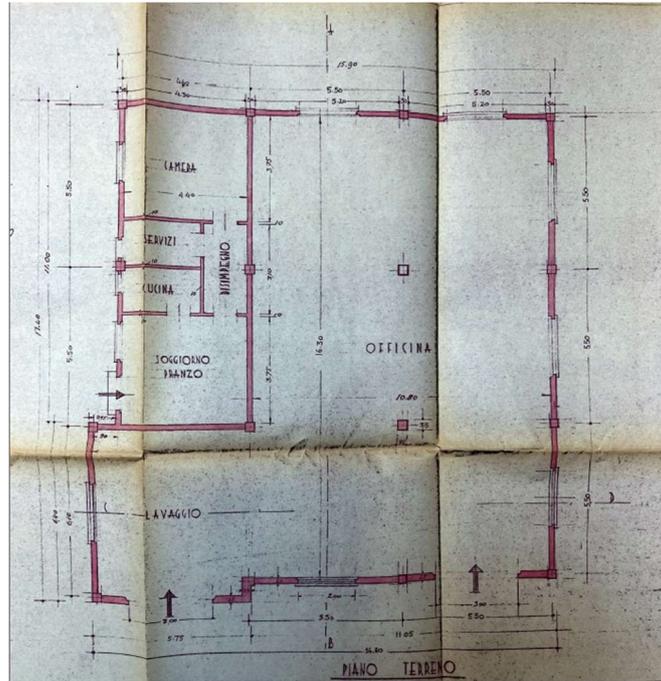
Lo stato di fatto dell'edificio **NON E'CONFORME** alla planimetria depositata agli atti. (qui riportata)

Destinazione d'uso: OFFICINA – compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censito in catasto

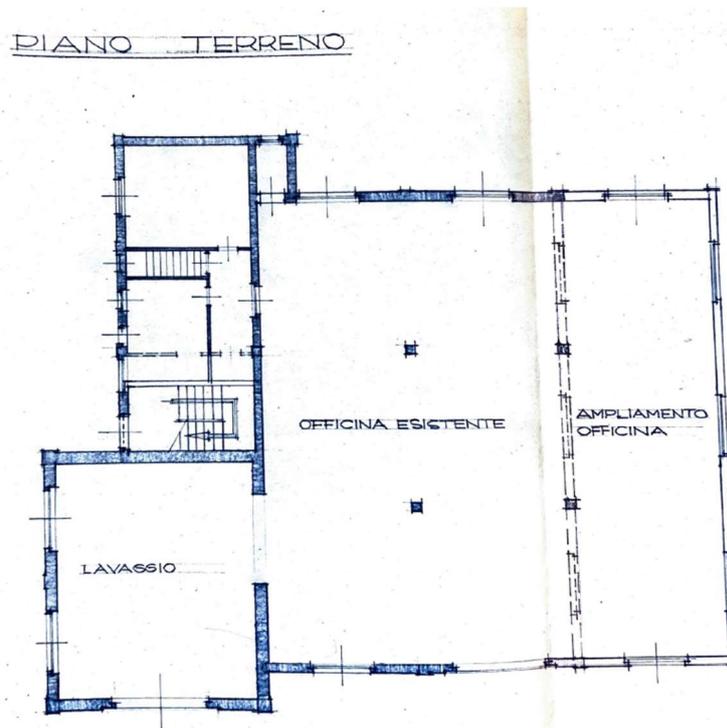




**STATO APPROVATO NEL 1952**

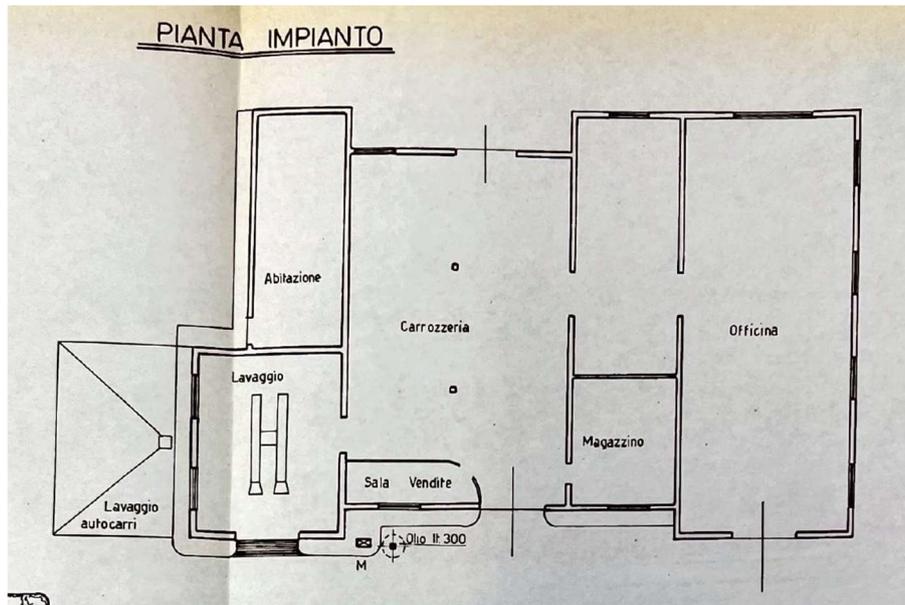


**STATO APPROVATO NEL 1957**

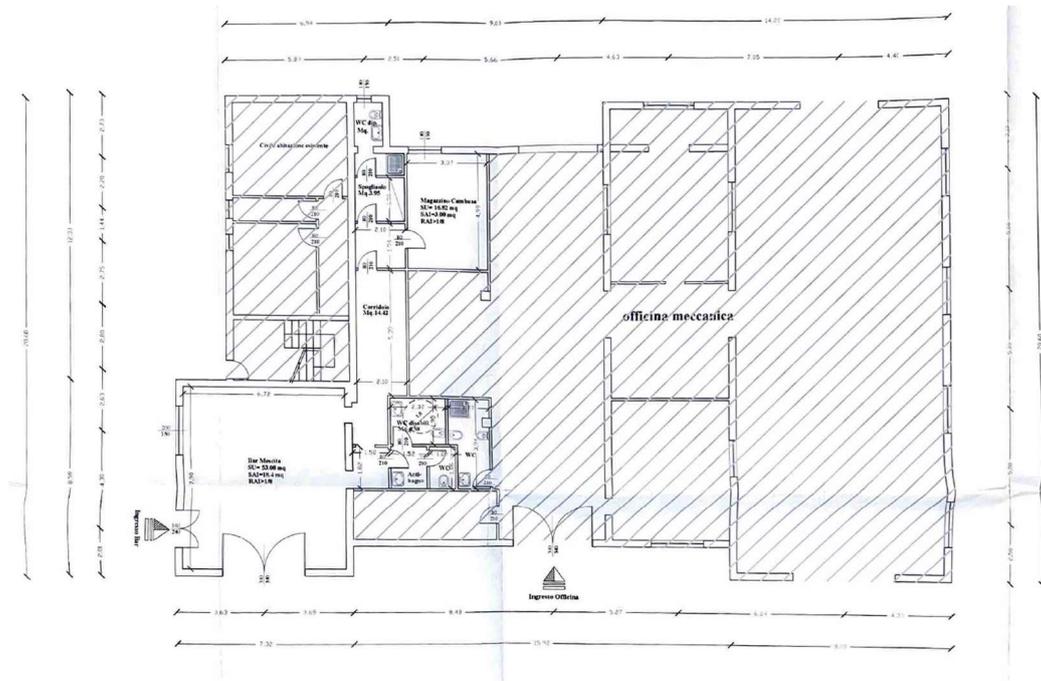




**STATO APPROVATO NEL 1981**



**STATO DICHIARATO NEL 2006**



Ultima planimetria deposita presente agli atti





L'IMMOBILE PRESENTA LE SEGUENTI IRREGOLARITA':

L'ultima planimetria presente agli atti non indica nessun tipo di quota interna dell'immobile, le misure indicate e verificate durante l'accesso ai luoghi non coincidono, alcune di esse rientrano nella tolleranza costruttiva (art.34 dpr 380). Oltre alla diversa struttura dell'edificio nel complesso, la disposizione interna non è conforme, le aperture e gli accessi sono difformi, inoltre è stato edificato un servizio igienico senza autorizzazione. (vedi allegato)

Le opere eseguite in difformità sono state realizzate con molta probabilità durante la costruzione dell'edificio negli anni 50.

Agli atti è presente il certificato di abitabilità datato 29 marzo 1955 inerente ai locali annessi all'officina.

Agli atti è presente il certificato di abitabilità datato 25 agosto 1958 inerente all'appartamento costruito al piano superiore dell'officina.

Le opere relative all'immobile in oggetto sono sanabili previo presentazione di una richiesta di permesso di costruire congiunto con le altre proprietà presso l'ufficio tecnico del comune di Bedizzole (BS), si stimano i seguenti costi comprensivi di oneri di legge:

- Quota parte rilievo e presentazione pratica edilizia in sanatoria € 4.000,00
- Predisposizione relazione di idoneità statica € 1.000,00
- Aggiornamento catastale per variazione distribuzione interna € 500,00
- Sanzione comunale stimati da € 516,00 a € 5.000,00.

I costi stimati per poter sanare gli abusi edilizi è di € 10.000,00 che dovranno essere verificati durante la fase di istruttoria del permesso di costruire e del calcolo della sanzione.

Il permesso di costruire andrà presentato congiunto alle altre proprietà per poter sanare le difformità dell'involucro e degli spazi interni.

Allegata alla relazione è presente il rilievo dell'immobile e la comparazione tra stato autorizzato/dichiarato e stato di fatto.





### FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto 1: CATASTO FABBRICATI SEZIONE NCT FOGLIO 17 MAPPALE 23 SUBALTERNO 18  
RENDITA **792,81 €** PIANO TERRA.

Non è possibile dividere l'immobile in diversi lotti.

### VALORE DEL BENE E COSTI

LOT.	Superficie	Valore al mq	Prezzo commerciale	Decurtazione oneri sanatoria	Prezzo commerciale dedotto di oneri	Prezzo vendita forzata -5%
1	374,43 mq	500,00 €/mq	187.215,00 €	10.000,00 €	177.215,00 €	<b>168.354,25 €</b>
					Costi sanatoria	<b>-10.000,00 €</b>
					Valore	<b>158.354,25 €</b>
					Arrotondamento	<b>158.000,00 €</b>





## **DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Gasparetto Geom. Michele

Iscritto all'Ordine/Albo: dei Geometri al n°6206

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecno borsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### **DICHIARA**

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

Ha ispezionato di persona la proprietà.

Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 14.05.2024





**ALLEGATI:**

- Relazione fotografica
- Atti di provenienza
- Scrittura privata per servitù
- Visura catastale immobile
- Visura storica immobile
- Estratto mappa
- Ispezione ipotecaria
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi
- Contratto di locazione
- Attestato di prestazione energetico
- Certificato di residenza
- Estratto di matrimonio
- Indicazioni difformità – rilievo edificio e comparazioni con stato di fatto

