

Dott. Ing. Imocene Lodrini

Dott. Ing. Alessandro Lodrini

Dott. Arch. Marco Lodrini

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2017

PROMOSSA DA

[REDAZIONE]

CONTRO

[REDAZIONE]

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DR. RAFFAELE DEL PORTO

Con verbale di conferimento di incarico di stima in data 27 Settembre 2017, a seguito di decreto di nomina in data 14/07/2017, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia - Dott. Raffaele del Porto - poneva al C.T.U., dopo il giuramento di rito, i seguenti quesiti:

L'esperto provvede alla redazione della relazione della stima dalla quale devono risultare:

- 1. la verifica e la completezza della documentazione, carenze e/o mancanze, copia del titolo di acquisto e della visura camerale storica;*
- 2. l'identificazione e descrizione dei beni pignorati previo accesso ai luoghi, per i terreni i certificati di destinazione urbanistica;
l'identificazione progressiva del bene al fine di avere una esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*
- 3. lo stato di possesso e se l'immobile risulta libero o occupato dal legittimo proprietario o da inquilini, allegando eventualmente copia di contratti di locazione e determinando il valore di locazione del bene;*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di ogni tipo e natura, anche condominiale, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie anche insolute;*
- 5. la conformità della costruzione originaria e di tutte le variazioni intervenute, i costi per le eventuali sanatorie, la destinazione urbanistica dei terreni;*



6. la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti, valutando se essi siano divisibili in natura e procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, viceversa la stima dell'intero in caso di indivisibilità;
7. il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e, nel caso di costruzioni abusive, il valore del terreno o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione, l'importo delle spese per la demolizione e per il pagamento di sanzioni, oltre al valore d'uso dell'edificio.

RELAZIONE TECNICA

INDICE:

A) Premessa	pag. 2
B) Identificazione e descrizione dei beni	pag. 3
1. APPARTAMENTO E TERRENO IN CAPRIANO DEL COLLE	pag. 3
C ₁) Stato di possesso	pag. 7
D ₁) Formalità, vincoli e oneri	pag. 7
E ₁) Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 8
F ₁) Formazione dei Lotti	pag. 8
G ₁) Valore del bene e costi	pag. 9
H ₁) Conclusioni	pag. 10
2. APPARTAMENTO IN CASTEL MELLA	pag. 11
C ₂) Stato di possesso	pag. 13
D ₂) Formalità, vincoli e oneri	pag. 14
E ₂) Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 14
F ₂) Formazione dei Lotti	pag. 14
G ₂) Valore del bene e costi	pag. 14
H ₂) Conclusioni	pag. 16
I) Conclusioni e valore complessivo	pag. 16
L) Elenco allegati	pag. 17

A) PREMESSA

Adempite le formalità di rito, il C.T.U. iniziava le operazioni peritali contestualmente con l'esame degli atti e il ritiro di copia dei documenti di causa. Successivamente il C.T.U. ha eseguito presso l'ufficio Tecnico Erariale di Brescia, presso la conservatoria dei registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriano del Colle e del Comune di Castel Mella, le indispensabili visure ed accertamenti.

I beni pignorati corrispondono a:

- Immobile in Capriano del Colle, per la piena proprietà;
- Terreno in Capriano del Colle, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni;
- Immobile in Castel Mella, per la proprietà di 1/2.

Previo avviso tramite lettera raccomandata inviata alla Parte, in data 17 Ottobre 2017 Il sottoscritto si recava a Capriano del Colle, in via Martiri di Piazza Loggia, ove si trova una delle due unità immobiliari pignorate, per un sopralluogo e un rilievo planimetrico e fotografico. Al sopralluogo non era presente l'esecutato, non è stato quindi possibile eseguire il rilievo planimetrico e fotografico dei locali interni. Il sottoscritto si è quindi recato a Castel Mella, in via F.lli Cervi ove si trova la seconda unità immobiliare pignorata, al sopralluogo era presente l'ex moglie che ha concesso di effettuare il rilievo sia planimetrico che fotografico dei locali interni.

Nei giorni successivi il C.T.U. è stato contattato telefonicamente dal [REDACTED], ed è stato possibile concordare un giorno per effettuare un ulteriore sopralluogo presso l'immobile in Capriano del Colle. In data 25 Ottobre il C.T.U. si recava nuovamente in via Martiri di Piazza Loggia, ove si trova una delle due unità immobiliari pignorate e il terreno, per il sopralluogo e il rilievo planimetrico e fotografico.

Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Come da Atto di Pignoramento Immobiliare dell' [REDACTED], notificato in data 20 Gennaio 2017 e trascritto a Brescia ai n.ri 9529 presso il Tribunale Ordinario di Brescia, trattasi di:

- 1) Unità immobiliare e terreno in Capriano del Colle, all'interno di una palazzina di due piani fuori terra;
- 2) Unità immobiliare in Castel Mella, all'interno di un complesso residenziale a schiera di tre piani fuori terra.

1) ABITAZIONE E TERRENO IN CAPRIANO DEL COLLE

Ubicazione e indirizzo

L'immobile e il terreno sono situati nel territorio del comune di Capriano del Colle (BS), in via Martiri di Piazza Loggia 44.

Più precisamente:

- l'appartamento è situato a piano terra di una palazzina residenziale;
- il terreno è situato ad est dell'immobile e dalla mappa catastale corrisponde ad una parte della strada via Martiri di Piazza Loggia.

Per questa area, come indicato nelle N.T.A. del Piano delle Regole, sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 26 (ALLEGATO 04 – Estratto P.G.T. / ALLEGATO 05 – Estratto N.T.A.):

26.3 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici	Ammissibilità	Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici												
		QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere							
		% mc/ slp	mq/ slp	f)	g)						a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)							
											mq/ab.	% slp	% a)	mq/ab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II			
Residenziale	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	30	\	100	30	\	100	5	100	A	A	NA
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
Commerciale	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	esercizio di vicinato	4a	A	30	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	50	\	100	50	25	100	A	A	NA
	media distribuzione di vendita	4b	A	30	600 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosalone/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	A	30	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	50	\	150	50	50	100	A	A	NA
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	50	\	20	50	5	100	A	A	NA
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica*	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PR	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\

- A Destinazioni ammesse
 NA Destinazioni non ammesse
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM Soglia dimensionale massima
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)
- PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività
 PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 14, NTA)
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento
 RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 a), c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
 e): Esecuzione di opere convenzionate*
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
- f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Il bene oggetto dell'esecuzione

Nel dettaglio all'immobile si accede attraversando un vialetto pavimentato comune, chiuso alla strada da un cancello pedonale. A pochi metri di distanza dal cancello pedonale (sulla destra, lato nord) è posizionato il cancello carraio comune, con lo scivolo di accesso ai garage posti nel piano interrato. Il complesso residenziale è composto da 5 blocchi per un totale di 12 appartamenti.

L'immobile è stato realizzato intorno agli anni 80, la struttura principale è costituita da muratura portante in laterizio, solai in laterocemento, travi, pilastri, scale in c.a.

Successivamente il complesso è stato isolato con inserimento di cappotto esterno.

L'appartamento oggetto della perizia è posto a terra del primo blocco (lato nord) ed è composto come segue:

- ingresso nel soggiorno con angolo cottura;
- salotto
- disimpegno,
- due bagni, una camera singola, una camera matrimoniale
- giardino con portico
- autorimessa a piano interrato

All'autorimessa si accede dalla scala comune.

I locali interni hanno un'altezza di interpiano di 2,70 m ad esclusione del garage che ha un'altezza di 2,95 m.

Sul lato nord-ovest del lotto è posizionato un piccolo terreno esclusivo, adibito ad orto, di circa 29,00 mq al quale si accede passando dai vilette comuni presenti all'interno del lotto.

Dotazioni dell'appartamento

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo e con caldaia posta all'interno.

I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in ghisa.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro doppio; le schermature sono costituite da persiane in legno. Le finestre, esternamente, sono dotate di banchine in marmo e i serramenti interni sono in legno.

I pavimenti sono costituiti come segue:

- in mattonelle in cotto nella zona giorno, nel disimpegno e nelle camere,
- In piastrelle quadrate di ceramica nei bagni e in garage, differiscono solo per colore e formato.

Dal soggiorno si accede all'esterno: attraversando una zona coperta (dal balcone dell'appartamento del piano primo), dotata di tenda da sole e pavimentata con mattonelle di gres, si accede al giardino (posto lungo lato est dell'immobile).



Nel complesso l'appartamento risulta in un discreto stato di manutenzione e le finiture sono di medio livello.

Dotazioni comuni:

Il complesso residenziale è dotato di una piscina con ampio giardino comune, posti a sud, ai quali è possibile accedere passando attraverso un vialetto pedonale che costeggia i giardini degli appartamenti posti a est (lato via Martiri di piazza Loggia). L'accesso agli orti è consentito da un altro vialetto comune che costeggia il lato ovest del lotto.

Identificazione pregressa del bene

Come risulta dalla relazione notarile allegata agli atti (ALLEGATO 14), a carico del [REDACTED] [REDACTED] gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione n. 60115/13452 del 14/10/2005 nascente da atto di mutuo in Notai [REDACTED] [REDACTED] del 30/09/2005 rep. N. 31955/9697 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sui seguenti immobili: abitazione di tipo civile (A/2) censita nel catasto dei Fabbricati del Comune di Capriano del colle (bs) foglio 5 mapp. 259 sub 5 e part. 363 sub. 10 (graffate), immobile (C/6) censita nel catasto dei Fabbricati del Comune di Capriano del colle (bs) al foglio 5 mapp. 363 sub. 15.
- Trascrizione n. 8313/5101 del 01/03/2017 nascente da atto di pignoramento n. 925/2017 dell'Ufficiale Giudiziario di Brescia del 30/01/2017. A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED].

Il pignoramento risulta gravante erroneamente sull'intera quota relativa all'immobile (terreno) in Capriano del Colle (BS) foglio 5 part. 365, di cui il [REDACTED] risulta essere proprietario per la quota di 94,95/1000.

C.) STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari risultano di proprietà del [REDACTED].

- a. Atto di Vendita presso Notaio [REDACTED] del 30/09/2005 rep. N. 31954/9696 trascritto il 14/10/2005 al nn. 60114/37179.

In detto atto il [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà delle particelle 295/5-363/10 graffate e della particella 363/15 e la quota di 94,95/1000 del terreno foglio 5 part. 365, in regime di separazione dei beni.

D.) FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Sull'immobile, oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli prima elencate al paragrafo B, risultano i seguenti vincoli di natura condominiale:



- L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie annue è pari a totali € 14.500,00 di cui la quota inerente l'unità immobiliare in oggetto è pari a circa € 1.400,00.

- Per la gestione 2017 a tutto il 15/11/2017 la proprietà [REDACTED] ha corrisposto la somma di € 521,75 a fronte di totali € 1.252,17. Si precisa che le rate condominiali scadono a dicembre 2017.

Per quanto alle gestioni precedenti, non sussistono spese insolute inerenti la proprietà in oggetto.

- Per la gestione 2017 sono previste spese per la manutenzione straordinaria/messa in sicurezza del cancello carraio (capitolo di spesa preventivo pari a € 1.500,00), la quota inerente l'unità immobiliare in oggetto è di € 142,00. Spese da sostenere con il fondo cassa speciale.

- Il condominio dispone di un fondo cassa speciale, **la quota attiva inerente la proprietà del sig. [REDACTED] è pari a € 397,33.**

- Vi è in corso una causa promossa dal Condominio (avv. [REDACTED]) inerente vizi e difetti riscontrati alle opere di isolamento involucro edificio (cappotto).

E₁) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Capriano del Colle è collocato in zona "R1: ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato".

Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Capriano del Colle si è appurato che l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia 24 del 15/12/1981.

L'immobile è stato poi oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 24 del 15/12/1981
- Concessione edilizia n. 13/R del 21/10/1982 prot. 2068
- Certificato di abitabilità del 23/12/1999

Come si è potuto constatare dalle documentazioni reperite le planimetrie catastali e le concessioni edilizie sono coerenti, dal rilievo è invece emersa una difformità: è stata effettuata un'apertura tra la zona giorno e una camera che è stata quindi trasformata in salotto. Trasformazione facilmente sanabile.

F₁) FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni vengono giudicati indivisibili, in accordo agli artt. 577 c.p.c. e 720,722, 727 e 1114 c.c..

G₁) VALORE DEL BENE E COSTI

Premesso tutto quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto, per quanto rilevabile, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di appetibilità, nonché di tutti gli elementi necessari ed utili ai fini delle indagini, eseguiti i conteggi delle superfici sulla base della documentazione catastale, valutato quanto è desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, il sottoscritto ritiene di formulare la valutazione in base al probabile prezzo di libero mercato dei beni.

Superfici nette e lorde dei vani:

Appartamento piano terra

- Ingresso + soggiorno cucina	(netti)	mq	25,98
- salotto	(netti)	mq	11,74
- disimpegno	(netti)	mq	4,75
- camera matrimoniale	(netti)	mq	15,74
- camera singola	(netti)	mq	13,10
- bagno	(netti)	mq	3,18
- bagno	(netti)	mq	4,24
<hr/>			
Totale netto		mq	78,73

Piano interrato

- garage	(netti)	mq	34,00
----------	---------	----	-------

Pertinenze

- balcone	(lordi)	mq	11,00
- giardino esclusivo	(lordi)	mq	79,93
- orto esclusivo	(lordi)	mq	28,91

Aree comuni (non conteggiate ma indicate)

- piscina	(lordi)	mq	121,89
- giardino comune	(lordi)	mq	590,00
- vialetto comune davanti	(lordi)	mq	74,00
- vialetto comune dietro	(lordi)	mq	44,66
- cortile comune	(lordi)	mq	543,00
<hr/>			
Totale netto		mq	1.333,55

Superfici commerciali

Sup. totale appartamento (100%)	(lordi) mq	93,00
- Sup. totale piano interrato garage (50%)	(lordi) mq	17,00
- Giardino esclusivo (10%)	(lordi) mq	7,99
- Balcone (35%)	(lordi) mq	3,85
- Orto (10%)	(lordi) mq	2,89
<hr/>		
Totale commerciale	mq	124,73

Valore commerciale unità abitativa: mq 124,73 x 1.350 euro/mq = **168.385,50 euro arrotondato a 170.000,00 euro (Euro centosettantamila/00)**

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura. Il valore finale è il risultato di considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni effettuate (a titolo esemplificativo si è tenuto conto della riqualificazione energetica tramite la posa del cappotto e delle dotazioni accessorie quali la grande piscina comune), per cui il prodotto tra la superficie commerciale ed il valore unitario di riferimento ha significato puramente indicativo.

Ulteriore precisazione: la porzione di area cui al mapp. 365 Foglio 5, non viene conteggiata in quanto porzione di strada da cedere al Comune e come richiesto anche nell' Istanza di Rinuncia Parziale a Pignoramento dell'Avv. [REDACTED]. (ALLEGATO 07)

H₁) CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter assegnare complessivamente all'appartamento e al terreno il seguente valore:

€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)



Le aree residenziali esistenti, considerate ambito B1, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali, di tipo intensivo, dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

L'ambito B1 è considerato "Zona di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 26 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Destinazioni d'uso

Per l'ambito B1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché - compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento - le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- la residenza unifamiliare o suddivisa in vari alloggi;
- gli esercizi commerciali di vicinato (VIC) e le medie strutture di vendita (MS) non superiori a 600 mq. di superficie di vendita;
- l'attività terziaria e direzionale;
- l'artigianato di servizio, purchè non molesto, come definito dalle presenti norme.

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

È vincolante che, la dotazione minima di superficie a verde e parcheggi (misurata comprendendo gli spazi di manovra) da individuare all'interno dell'area interessata dai nuovi interventi o in presenza di cambio di destinazione d'uso, al di fuori dei piani attuativi, sia pari:

- al 100% della Slp per le nuove destinazioni direzionali, alberghiere;
- al 100% della Slp per le nuove destinazioni commerciali ed attività di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- al 10% della Slp per le nuove destinazioni artigianali di servizio.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio.

Per i piani attuativi valgono le norme di cui all'art. 4 delle presenti norme.

In tali dotazioni di parcheggi, pubblici o di uso pubblico, non si considerano compresi gli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122.

Il bene oggetto dell'esecuzione

Nel dettaglio l'appartamento è posto all'interno di una schiera e disposto su tre piani.

All'immobile si accede attraversando un vialetto carrabile, privato, che conduce ad un portico e all'autorimessa.

L'appartamento è disposto con affaccio sud-est/nord-ovest e più precisamente l'ingresso è posizionato sotto il portico e conduce alle scale di accesso all'appartamento (piano primo e secondo), alla cantina, ad un portico chiuso con serramenti in alluminio adibito a lavanderia e a un giardino esterno posto sul retro dell'abitazione. Attraverso le scale si accede al piano primo composto da soggiorno, cucina e bagno, e al piano secondo avente tre camere (due matrimoniali e una singola) e un bagno. L'appartamento è dotato di 4 balconi, rispettivamente due a piano primo, e due a piano secondo, su entrambi gli affacci della casa.

L'immobile è stato realizzato intorno agli anni '80, la struttura principale è costituita da muratura portante in laterizio, solai in laterocemento, travi, pilastri, scale in c.a.

I locali interni hanno un'altezza di interpiano di 2,40 m, a piano terra, 2,86 m a piano primo e 2,70 m a piano secondo.

Dotazioni dell'appartamento

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo e con caldaia posta nella cantina.

I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio.

I serramenti esterni sono in legno, con vetro doppio; le schermature sono costituite da persiane in legno. Le finestre, esternamente, sono dotate di banchine in marmo.

I serramenti interni sono in legno.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle di gres di diverso colore e formato. I balconi sono costituiti da parapetti in calcestruzzo a vista.

Dalla lavanderia (portico chiuso) a piano terra si accede al giardino esterno.

Identificazione pregressa del bene

Come risulta dalla relazione notarile allegata (ALLEGATO 15) agli atti, a carico del [REDACTED] [REDACTED] non gravano formalità relative all'immobile in oggetto.

C₂) STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari foglio 1 mapp. 95 sub 3 - mapp. 95 sub 439 (già schede n. 1654/84 - 1660/84) per ½ indiviso risultano di proprietà del [REDACTED] per:

- Giusto Atto di Vendita in Notar [REDACTED] del 08-16/05/1987 rep. N. 18407-18546/4097 trascritto il 11/06/1987 ai nn. 15418/10728, da potere di Castel Mella 1^o Società Cooperativa A Responsabilità Limitata.

In detto atto il [REDACTED] acquista l'intera piena proprietà degli immobili suindicati insieme alla [REDACTED] in regime di comunione legale fra loro per 1/2 ciascuno.

D₂) FORMALITA', VINCOLI E ONERI

Sull'immobile, oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli prima elencate al paragrafo B, non risultano ulteriori vincoli, formalità o oneri.

E₂) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente relazione secondo la classificazione del P.G.T. vigente del Comune di Castel Mella è collocato in zona "B1 - RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO".

Dall'analisi della documentazione reperita presso il Comune di Castel Mella si è appurato che l'edificio è stato realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia 52 del 21/01/1981.

Il complesso è stato poi oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 62 del 28/03/1981
- Concessione edilizia n. 104 del 13/02/1981
- Certificato di abitabilità del 21/06/1984 prot. 3131
- Concessione edilizia n. 131 del 24/06/1982
- Certificato di abitabilità del 2/09/1987 prot. 43

L'appartamento in oggetto è stato poi oggetto del seguente titolo autorizzativo per la chiusura del portico a piano terra con serramenti:

- Richiesta di autorizzazione edilizia del 3/10/1990 prot. 6417 e relativa concessione n. 42 del 23/04/1991

Come si è potuto constatare dalla documentazione reperita e dal rilievo effettuato quest'ultimo è coerente con le concessioni edilizie mentre le planimetrie catastali non sono aggiornate con la chiusura del portico del piano terra. Difformità facilmente sanabile tramite aggiornamento delle schede catastali. (ALLEGATO 14)

F₂) FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene viene giudicato indivisibile, in accordo agli artt. 577 c.p.c. e 720,722, 727 e 1114 c.c., poiché costituito da una unica unità residenziale di modeste dimensioni.

G₂) VALORE DEL BENE E COSTI

Premesso tutto quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto, per quanto rilevabile, dello stato di conservazione e manutenzione, del grado di appetibilità, nonché di tutti gli elementi

necessari ed utili ai fini delle indagini, eseguiti i conteggi delle superfici sulla base della documentazione catastale, valutato quanto è desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, il sottoscritto ritiene di formulare la valutazione in base al probabile prezzo di libero mercato dei beni.

Superfici nette e lorde dei vani:

Appartamento

Piano terra

- ingresso - scale	(netti)	mq	9,50
- cantina	(netti)	mq	11,20
- lavanderia (portico chiuso)	(netti)	mq	20,00

Piano primo

- soggiorno	(netti)	mq	17,44
- cucina	(netti)	mq	14,87
- bagno	(netti)	mq	7,80
- scale	(netti)	mq	6,36

Piano secondo

- camera doppia	(netti)	mq	14,87
- camera matrimoniale	(netti)	mq	14,91
- camera singola	(netti)	mq	10,81
- disimpegno	(netti)	mq	3,50
- bagno	(netti)	mq	5,84

Totale netto mq 137,10

Piano terra

- garage	(netti)	mq	18,00
----------	---------	----	-------

Pertinenze

- giardino	(lordi)	mq	39,60
- cortile ingresso	(lordi)	mq	55,00
- portico ingresso	(lordi)	mq	11,00
- balconi	(lordi)	mq	18,90

Superfici commerciali

- Sup. totale appartamento (100%)	(lordi)	mq	171,00
- Sup. garage (50%)	(lordi)	mq	9,00
- Giardino (10%)	(lordi)	mq	3,96

- Cortile ingresso (10%)	(lordi) mq	5,50
- Portico ingresso (35%)	(lordi) mq	3,85
- Balconi (35%)	(lordi) mq	6,61
Totale commerciale	mq	199,92

Valore commerciale unità abitativa: mq 199,92 x 1.000 euro/mq = **199.000,00 euro arrotondato a 200.000,00 euro (Euro duecentomila/00)**

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura. Il valore finale è il risultato di considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni effettuate, per cui il prodotto tra la superficie commerciale ed il valore unitario di riferimento ha significato puramente indicativo.

H₂) CONCLUSIONI

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter assegnare complessivamente all'appartamento il seguente valore:

€ 200.000,00 (Euro duecentomila/00)

I) CONCLUSIONI - VALORE COMPLESSIVO

In relazione a quanto sopra esposto, il sottoscritto, certo di aver operato in piena coscienza e con spirito d'equità, ritiene di poter assegnare complessivamente alle unità immobiliari i seguenti valori:

- APPARTAMENTO E TERRENO IN CAPRIANO DEL COLLE

€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

- APPARTAMENTO IN CASTEL MELLA

€ 200.000,00 (Euro duecentomila /00)

Per un totale complessivo di € 370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00)



L) ELENCO ALLEGATI

1. APPARTAMENTO E TERRENO CAPRIANO DEL COLLE

- Allegato 01: Visura appartamento e terreno
- Allegato 02: Planimetria Catastale appartamento
- Allegato 03: Mappa Catastale appartamento e terreno
- Allegato 04: Estratto di P.G.T. Capriano del Colle
- Allegato 05: Estratto N.T.A. Capriano del Colle
- Allegato 06: Relazione fotografica appartamento e terreno
- Allegato 07: Istanza di Istanza di rinuncia parziale a pignoramento

2. APPARTAMENTO CASTEL MELLA

- Allegato 08: Visura appartamento
- Allegato 09: Planimetria Catastale appartamento
- Allegato 10: Mappa Catastale appartamento
- Allegato 11: Estratto di P.G.T. Castel Mella
- Allegato 12: Estratto N.T.A. Castel Mella
- Allegato 13: Relazione fotografica appartamento
- Allegato 14: Irregolarità catastale

- Allegato 15: Certificato notarile

Castel Mella, 22 Novembre 2017

In fede

Ing. Alessandro Lodrini




