

Esecuzione Immobiliare N. 196/2019

Creditore Procedente: BANCA VALSABBINA S.C.P.A.
Debitore Esecutato: - OMISSIS -

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Davide Foppa Vicenzini

Esperto:

Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879.

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Gussago, 19 Marzo 2020.

Nell'udienza del giorno 27 Giugno 2019, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Foppa Vicenzini, poneva allo scrivente i seguenti quesiti di cui all'art. 173-bis Codice Procedura Civile:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc:

- 1- verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc
- 2- acquisizione del titolo di acquisto del bene in favore del debitore
- 3- acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni marginali attestanti lo stato patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto del bene in caso di persona fisica, ovvero
- 4- visura camerale storica in caso di persona giuridica.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni:

- 1- Identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali. All'uopo si allegghi rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi e relazione fotografica.
- 2- Acquisizione, in caso di terreni oggetto di pignoramento, e per tutte le aree non urbane né pertinenziali ad immobili urbani, i certificati di destinazione urbanistica.

C) Identificazione pregressa dei beni:

- 1 – Confronto della descrizione ed individuazione dei beni pignorati come risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore; segnalazione di ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate.
- 2 – Individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo, al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.
- 3 – Attestazione della conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.
- 4 - Nel caso di difformità catastali provveda, solo su autorizzazione del Giudice, e previa quantificazione della spesa ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano conformi 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 prima della vendita.

D) Stato di possesso:

- 1- Accertamento in merito allo stato di occupazione dell'immobile con eventuale acquisizione del titolo legittimante l'occupazione medesima.
- 2- Verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati, eventuale acquisizione dei medesimi.
- 3- Determinazione del valore locativo del bene.
- 4- In caso di occupazione da parte dell'ex coniuge o coniuge separato dell'esecutato si reperisca il provvedimento di occupazione della casa coniugale.
- 5- In caso di occupazione da parte di terzi senza titolo, o con titolo di cui vada valutata l'opponibilità, si relazioni immediatamente al Custode Giudiziario o al Giudice, per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

E) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

- 1 – Si accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di ogni tipo e natura.
- 2 – Si accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.
- 3 – Si accerti l'ammontare medio di eventuali spese condominiali.

F) Regolarità edilizia e urbanistica:

1 – si accerti la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, accertando, inoltre, l'esistenza delle dichiarazioni di abitabilità/agibilità.

Si indichi la destinazione d'uso dell'immobile specificandone la compatibilità con le prescrizioni urbanistiche, con quanto previsto nel titolo concessorio e con quanto catastalmente censito.

Si accerti se gli immobili siano stati costruiti ante la data del 1.9.1967 (e, ove necessario, prima del 1942), in caso di costruzioni successive si indichi la data della licenza o concessione edilizia e di eventuali varianti, e, in ogni caso, di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2 – in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, si determini l'epoca della realizzazione della violazione stessa, si descrivano le opere difformi e si precisi se le stesse siano o meno suscettibili di sanatoria con descrizione degli abusi riscontrati.

Si dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con il quadro vincolistico.

Si indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze in sanatoria, allegandone copia e accertando se le stesse sono state respinte o approvate, ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione quantificando i costi necessari per il completamento della stessa.

3 – Si quantifichino, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria, se possibile, o per la demolizione della parte abusiva e per le opere di ripristino della funzionalità del bene ove gravemente compromessa.

4 – nel caso di terreni, verifichi la destinazione d'uso del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica.

G) Formazione dei lotti:

1 – Si dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; si provveda in questo caso alla formazione dei lotti.

2 – Si dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota se essi siano divisibili in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei lotti indicando il valore di ciascuno di essi, prevedendo eventuali conguagli in denaro per i comproprietari; in caso di indivisibilità si proceda alla stima dell'intero.

H) Valore del bene e costi.

1 – Si determini, preliminarmente, il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Si operino le opportune decurtazioni del prezzo di stima indicandole analiticamente in relazione a diritti di terzi, eventuale stato di occupazione, stato di conservazione, oneri diversi emersi dalle indagini peritali.

2 – Nel caso di costruzioni abusive, si determini, indicandoli singolarmente:

valore del terreno su cui insiste la costruzione abusiva

importo delle spese per la demolizione dell'abuso e per il pagamento di sanzioni

importo per il ripristino dello stato dei luoghi

valore d'uso dell'edificio

Si indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3 – qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, si proceda comunque alla valutazione dell'intero

Nella determinazione del prezzo di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 bis c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto, terminata la relazione, deposita in via telematica due copie più due copie (le copie devono contenere tutti i dati relativi alla procedura esecutiva, con esclusione delle generalità del debitore (riportare omissis) e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso) e unitamente alla nota delle spese ed onorari, invia ulteriore copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

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 tal caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, esaminata la documentazione in mio possesso, reperiti gli atti di provenienza degli immobili presso i Notai Roganti nonché presso l'Archivio Notarile di Stato, Sezione di Brescia e Sezione di Bergamo, ricercato l'estratto di matrimonio dell'esecutato presso il Comune di Palazzolo S/O, reperita la documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, reperita la documentazione edilizia e urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O, effettuate indagini in merito alla sussistenza di contratti di affitto registrati presso l'Ufficio Registro e il competente ufficio decentrato dell'Agenzia delle Entrate, visionati gli immobili pignorati, sono in grado di redigere la presente relazione peritale.

IDENTIFICAZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente relazione sono costituiti da unità immobiliari a destinazioni varie, con pertinenze e parti comuni, il tutto situato nel territorio del Comune di Palazzolo S/O (BS), catastalmente censiti come segue:

1. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 12 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133.
2. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Bari, 16 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 18 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 105.
3. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 24 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18.
4. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35.
5. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 1-121 (graffati) - Cat. A/7 -

Classe 2, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 386, totale escluse aree scoperte mq. 381.

6. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 2 - Cat. C/6 - Classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32.

7. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Dosso, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 169 – subalterno 31 - Cat. C/1 - Classe 4, consistenza vani 117, superficie catastale mq. 207.

8. Terreno in Provincia di Brescia sito in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano – Catasto Terreni - Foglio 46 – Mappale 73 – Seminativo arboreo Classe 2, superficie catastale mq. 2.690.

9. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4 - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza mq. 373, superficie catastale mq. 367.

10. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89.

11. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94.

12. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 204.

13. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143.

14. Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 109, superficie catastale mq. 115.

Per quanto non oggetto di pignoramento, si segnala la presenza del seguente immobile:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 9 – Bene comune non censibile. Comune agli immobili di cui al presente elenco, n.ri 9-10-11-12-13 come desumibile dalle rispettive planimetrie catastali indicanti la dicitura “CORTE COMUNE”.

Non è chiaro come possa esistere tale immobile, di natura “bene non censibile” pur non essendo presente in banca dati catastale l'Elaborato Planimetrico.

Rileva inoltre sottolineare in questa sede che l'accesso agli immobili Foglio 40 mappale 359 risulti impossibile senza l'accesso al predetto, parimenti dai sopralluoghi è risultato che l'immobile di cui al sub 40 non ha altra funzione se non proprio quella di fungere da cortile pertinenziale agli immobili che distribuisce i quali ne hanno sempre fruito in tal senso; **SI PROCEDERÀ QUINDI ALLA VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE SUB 9 QUALE PARTE COMUNE AI SUBB. 4-5-6-7-8- DEL FG. 40 MAPP359.**

Nella valorizzazione degli immobili foglio 40, mappale 359, subb. 4-5-6-7-8 si terrà quindi conto della quota di parti comuni rappresentate dall'immobile di cui al sub. 9 stesso foglio e mappale.

Per maggior chiarezza si procederà analizzando nel dettaglio ciascun immobile, precisando che le visure storiche per immobile e le planimetri catastali son allegate alla presente.

Le planimetrie catastali, in particolare, sono state oggetto di verifica durante i sopralluoghi e rispecchiano l'effettivo stato dei luoghi **A MENO DELLE ANNOTAZIONI relative a ciascun immobile, inserite nei paragrafi dedicati.**

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 12 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133.

L'immobile consta di appartamento plurilocale, facente parte di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da scala centrale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione risale agli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è stata reperita Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974 con relativo certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni che necessiterebbero di opere di ritinteggiatura interne a carico di androne d'ingresso e vano scala. Discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come classico plurilocale costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile e tre camere, oltre a doppi servizi igienici e ripostiglio. Tutti vani abitabili sono dotati di finestra, la cucina, il soggiorno e una camera affacciano su piccoli balconi.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere dell'appartamento sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque un accettabile livello di confort abitativo. L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i locali, costituito da corpi radianti di diversa tipologia, collegati alla caldaia murale che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste Elaborato Planimetrico, si comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione toponomastica del 9 gennaio 2018 n.925.1/2018 protocollo BS 00003517.

Stante la vetusta del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 12 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133.

Intestati: OMISSIS

All'esecutato l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Stefano Caliendo, in data 29 dicembre 1973, repertorio 10938, e mediante l'allegato Atto di Divisione del 3 febbraio 1983, Notaio Sergio Ambrosetti, rep. 4086/999.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di un contratto d'affitto registrato presso l'U.T. di Chiari in data 16.03.2016 e scaduto il 29.02.2020, all'atto del sopralluogo presso l'immobile era presente l'affittuaria dell'immobile.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 12 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 350,00 mensili (diconsi euro trecentocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che non sono intervenute modifiche planivolumetriche a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, conseguentemente, la situazione concessoria delle unità immobiliari può dirsi regolare.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Bari, 16 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 18 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 105.

L'immobile consta di appartamento plurilocale, facente parte di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da scala centrale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione risale agli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è stata reperita Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974 con relativo certificato di Abitabilità n. 12065 del 03.12.1982.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di discreto stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni. Discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come classico plurilocale costituito da ingresso, soggiorno, cucina abitabile e due camere, oltre a servizio igienico e ripostiglio. Tutti vani abitabili sono dotati di finestra, la cucina, il soggiorno e una camera affacciano su piccoli balconi.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere dell'appartamento sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque un accettabile livello di confort abitativo. L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i locali, costituito da corpi radianti di diversa tipologia, collegati alla caldaia murale che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste Elaborato Planimetrico, si comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione toponomastica del 9 novembre 2015.

Stante la vetusta del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Bari, 16 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 18 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 105.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Stefano Caliendo, in data 29 dicembre 1973, repertorio 10938, e mediante l'allegato Atto di Divisione del 3 febbraio 1983, Notaio Sergio Ambrosetti, rep. 4086/999.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di un contratto d'affitto registrato in data 28.01.2020 presso l'UT di Chiari, al n. 411 serie 3T, con scadenza al 30.12.204. All'atto del sopralluogo presso l'immobile era presente l'affittuaria dell'immobile.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Bari, 16 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 18 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 105, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 400,00 mensili (dicomi euro quattrocoto/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974
- Certificato di Abitabilità 12065 del 03.12.1982.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che non sono intervenute modifiche planivolumetriche a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, conseguentemente, la situazione concessoria delle unità immobiliari può dirsi regolare.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 24 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18.

L'immobile consta di autorimessa singola, facente parte di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da scala centrale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione risale agli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è stata reperita Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974 con relativo certificato di Abitabilità n. 12065 del 03.12.1982.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni che necessiterebbero di opere di ritinteggiatura interne a carico di androne d'ingresso e vano scala. Discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un'autorimessa di dimensioni tali da consentire il parcheggio di un'autovettura di medie dimensioni.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste Elaborato Planimetrico, si comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione toponomastica del 9 novembre 2015.

Stante la vetusta del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 24 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Stefano Caliendo, in data 29 dicembre 1973, repertorio 10938, e mediante l'allegato Atto di Divisione del 3 febbraio 1983, Notaio Sergio Ambrosetti, rep. 4086/999.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di un contratto d'affitto registrato in data 28.01.2020 presso l'UT di Chiari, al n. 411 serie 3T, con scadenza al 30.12.204. All'atto del sopralluogo presso l'immobile era presente l'affittuaria dell'immobile.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'immobile, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 50,00 mensili (diconsi euro cinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974
- Certificato di Abitabilità n. 12065 del 03.12.1982.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che non sono intervenute modifiche planivolumetriche a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, conseguentemente, la situazione concessoria delle unità immobiliari può dirsi regolare.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35.

L'immobile consta di autorimessa, facente parte di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da scala centrale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione risale agli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è stata reperita Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974 con relativo certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni che necessiterebbero di opere di ritinteggiatura interne a carico di androne d'ingresso e vano scala. Discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come autorimessa di grandi dimensioni, sono dotata di finestra e spazio attrezzato a lavanderia.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere dell'appartamento sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque totale fruibilità del bene.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste Elaborato Planimetrico, si comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Stante la vetusta del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Stefano Caliendo, in data 29 dicembre 1973, repertorio 10938, e mediante l'allegato Atto di Divisione del 3 febbraio 1983, Notaio Sergio Ambrosetti, rep. 4086/999.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di un contratto d'affitto registrato, all'atto del sopralluogo presso l'immobile era presente l'affittuaria dell'immobile.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 80,00 mensili (diconsi euro ottanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che non sono intervenute modifiche planivolumetriche a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, conseguentemente, la situazione concessoria delle unità immobiliari può dirsi regolare.

IMMOBILE 5

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 1 - Cat. A/7 - Classe 2, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 386, totale escluse aree scoperte mq. 381.

L'immobile consta di abitazione unifamiliare ed accessori, articolata su tre piani fuori terra oltre ad interrato, apparentemente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona di edificazione rada.

L'immobile presenta struttura tradizionale, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in legname a vista, con sottotetto abitabile. Come premesso l'edificio si articola su piano terra, piano primo e piano sottotetto, destinati a civile abitazione, oltre a piano interrato con funzioni accessorie.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

Esternamente all'edificio principale sono presenti un ampio porticato e porzioni di edificazione con destinazione accessoria.

L'edificazione risale agli anni '80, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove sono state reperite Concessione Edilizia n. 1196 del 25.04.1987, Concessione Edilizia n. 14692 del 02.02.1988.

Si segnala che agli atti Comunali è stata rinvenuta Comunicazione di Fine Lavori riferita a C.E. 1196 del 15.04.1987, detta comunicazione risulta tuttavia priva di data e di numero di protocollo, tuttavia non risulta agli atti stessi il Certificato di Agibilità.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti del porticato. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come unità immobiliare monofamiliare con zona giorno al piano terra e zona notte ai piani superiori. Tutti i vani abitabili del piano terra godono di pregevole affaccio sul porticato e/o sull'ampio parco esclusivo. Al piano interrato trovano posto cantina e locali accessori; destinazioni accessorie sono previste anche per il ripostiglio annesso all'autorimessa e per il piccolo capanno sito nel parco.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere dell'appartamento sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile tale comunque da garantire un buon livello di confort abitativo. L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i locali, costituito da corpi radianti di diversa tipologia, collegati alla caldaia murale che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 1-121 (graffati) - Cat. A/7 - Classe 2, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 386, totale escluse aree scoperte mq. 381.

Intestati:

OMISSIS

All'attuale proprietario, che **NON RISULTA QUINDI ESSERE L'ESECUTATO**, quale bene personale, l'immobile è pervenuto in forza di Trasferimento in Esecuzione di Accordo di Separazione mediante l'allegato atto Notaio Jessica Bonomelli, in data 01.02.2018, repertorio 22, raccolta 13.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato l'assenza di contratti d'affitto registrati.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 1-121 (graffati) - Cat. A/7 - Classe 2, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 386, totale escluse aree scoperte mq. 381, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 1.800,00 mensili (diconsi euro milleottocento/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

Concessione Edilizia n. 1196 del 25.04.1987.

Concessione Edilizia n. 14692 del 02.02.1988.

Si segnala che agli atti Comunali è stata rinvenuta Comunicazione di Fine Lavori riferita a C.E. 1196 del 15.04.1987, detta comunicazione risulta tuttavia priva di data e di numero di protocollo, parimenti non risulta agli atti stessi il Certificato di Agibilità.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che a carico dell'immobile sono riscontrabili piccole difformità tra documentazione autorizzativa, documentazione catastale e stato dei luoghi.

Premesso che le difformità riscontrate non paiono avere valenza strutturale SI RACCOMANDA LA VERIFICA DI TALE CIRCOSTANZA, in quanto sarà sicuramente necessario produrre deposito sismico o equipollenti in tal senso alla luce della vigente normativa antisismica. Dette difformità, costanti di modifiche distributive interne di lieve entità possono essere sanate mediante pratica edilizia e aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale, ipotizzando un costo complessivo della pratica pari a circa €. 5.000,00.



IMMOBILE 6

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 2 - Cat. C/6 - Classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32.

L'immobile consta di autorimessa doppia a servizio di abitazione unifamiliare, posta a piano terreno, apparentemente in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona di edificazione rada.

L'immobile presenta struttura tradizionale, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in legname a vista.

L'edificazione risale agli anni '80, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove sono state reperite Concessione Edilizia n. 1196 del 25.04.1987, Concessione Edilizia n. 14692 del 02.02.1988.

Si segnala che agli atti Comunali è stata rinvenuta Comunicazione di Fine Lavori riferita a C.E. 1196 del 15.04.1987, detta comunicazione risulta tuttavia priva di data e di numero di protocollo, parimenti non risulta agli atti stessi il Certificato di Agibilità.

Allo stato attuale l'autorimessa si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, atta a consentire il parcheggio di due autovetture di medie dimensioni. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile. Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali,

prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 2 - Cat. C/6 - Classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32.

Intestati:

OMISSIS

All'attuale proprietario, che **NON RISULTA QUINDI ESSERE L'ESECUTATO**, l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di Trasferimento in Esecuzione di Accordo di Separazione mediante l'allegato atto Notaio Jessica Bonomelli, in data 01.02.2018, repertorio 22, raccolta 13.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato l'assenza di contratti d'affitto registrati.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 2 - Cat. C/6 - Classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 80,00 mensili (diconsi euro ottanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

Concessione Edilizia n. 1196 del 25.04.1987.

Concessione Edilizia n. 14692 del 02.02.1988.

Si segnala che agli atti Comunali è stata rinvenuta Comunicazione di Fine Lavori riferita a C.E. 1196 del 15.04.1987, detta comunicazione risulta tuttavia priva di data e di numero di protocollo, tuttavia non risulta agli atti stessi il Certificato di Agibilità.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare la sostanziale conformità tra documentazione autorizzativa, documentazione catastale e stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Del Dosso – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 169 – subalterno 31 - Cat. C/1 - Classe 4, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 207.

L'immobile consta di unità commerciale al piano terra e magazzino-sottonegozio al piano interrato, facenti parte di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su più piani fuori terra oltre a piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

L'edificazione risale alla fine degli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove sono stati reperiti Concessione Edilizia n. 942 del 09.03.1979, Concessione Edilizia 10585 del 18.01.1980 e certificato di Abitabilità n. 2206 del 16.09.1981.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta attualmente come unità direzionale adibita a Studio Tecnico a piano terra mentre l'interrato viene utilizzato come archivio funzionale all'attività professionale del piano terra.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che le pavimentazioni, i serramenti l'impiantistica e le finiture in genere dell'unità immobiliare sono quelle originariamente previste, presentando quindi un grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque un accettabile livello di confort abitativo. L'impianto di riscaldamento è presente in tutti i vani abitabili, costituito da corpi radianti di diversa tipologia, collegati alla caldaia murale che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, rivestimenti e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste elaborato planimetrico, si allega per completezza anche la visura storica del terreno che non risulta Ente Urbano, nonostante siano esistenti le planimetrie catastali; detta fattispecie è probabilmente ascrivibile al fatto che, verosimilmente, non è stato registrato il Tipo Mappale del quale, tuttavia, non esiste traccia alcuna.

Fatta la debita premessa di cui sopra, si può comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. Il confronto tra documentazione catastale, documentazione in atti e titoli autorizzativi edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi a meno di piccole difformità nelle distribuzioni interne, soprattutto a carico del piano interrato.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 13.12.2016 protocollo BS 0277201.

Stante la vetusta del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Del Dosso – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 169 – subalterno 31 - Cat. C/1 - Classe 4, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 207.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato la propria quota di proprietà dell'immobile, quale bene personale, è pervenuta in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Sergio Ambrosetti, in data 19 gennaio 1996, repertorio 62969, raccolta 13502.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, non ha evidenziato la presenza di contratti di locazione registrati, all'atto del sopralluogo presso l'immobile era occupato dallo studio professionale dell'esecutato.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Del Dosso – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 169 – subalterno 31 - Cat. C/1 - Classe 4, consistenza mq. 117, superficie catastale mq. 207, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile individuabile in €. 550,00 mensili (diconsi euro cinquecentocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. 942 del 09.03.1979
- Concessione Edilizia 10585 del 18.01.1980
- Certificato di Abitabilità n. 2206 del 16.09.1981.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che a carico dell'immobile sono riscontrabili alcune difformità tra documentazione autorizzativa, documentazione catastale e stato dei luoghi.

Premesso che le difformità riscontrate non paiono avere valenza strutturale SI RACCOMANDA LA VERIFICA DI TALE CIRCOSTANZA, in quanto sarà sicuramente necessario produrre pratica di deposito simico o equipollenti in tal senso alla luce della vigente normativa antisismica.

Dette difformità, costanti di modifiche distributive interne a carico soprattutto della porzione interrata possono essere sanate mediante pratica edilizia e aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale, ipotizzando un costo complessivo della pratica pari a circa €. 4.000,00.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Terreno in Provincia di Brescia sito in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano – Catasto Terreni - Foglio 46 – Mappale 73 – Seminativo arboreo Classe 2, superficie catastale mq. 2.690.

L'immobile si compone di appezzamento di terreno, ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, in zona caratterizzata dalla contemporanea presenza di fondi agricoli e di edificazione rada.

Allo stato attuale l'appezzamento si presenta incolto e assume attualmente funzione di estensione del parco pertinenziale agli immobili identificati con i numeri 5 e 6 della presente perizia, pur mantenendo una propria autonomia essendo completamente recintato e avendo accesso diretto dalla pubblica via.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina da frazionamento 12.12.1986.

Onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Terreno in Provincia di Brescia sito in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano – Catasto Terreni - Foglio 46 – Mappale 73 – Seminativo arboreo Classe 2, superficie catastale mq. 2.690.

Intestati:

OMISSIS

All'attuale proprietario, che **NON RISULTA QUINDI ESSERE L'ESECUTATO**, l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di Trasferimento in Esecuzione di Accordo di Separazione mediante l'allegato atto Notaio Jessica Bonomelli, in data 01.02.2018, repertorio 22, raccolta 13.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato l'assenza di contratti d'affitto registrati.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che il Terreno in Provincia di Brescia sito in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano – Catasto Terreni - Foglio 46 – Mappale 73 – Seminativo arboreo Classe 2, superficie catastale mq. 2.690, presenta le caratteristiche per essere locato ad un canone mensile individuabile in €. 1.500,00 annuali (diconsi euro millecinquecento/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto esiste vincolo di natura paesaggistica, legato al Sistema Ambientale, riconosciuto dal P.G.T per ambiti di Valore Agronomico Ambientale.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

Certificato di destinazione Urbanistica che, ai sensi del Piano delle Regole, classifica il terreno come ricompreso parte in zona "E2 Aree Agricole di Salvaguardia" e in parte come "Strada".

Concessione Edilizia 17651 del 12.12.1995.

Concessione Edilizia 5529 del 28.03.1996.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare la sostanziale conformità tra documentazione autorizzativa, documentazione catastale e stato dei luoghi a meno dei resti di una modesta tettoia in disuso, facilmente rimovibile con una spesa pari a circa €. 2.000,00.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4 - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza vani 373, superficie catastale mq. 367.

L'immobile consta di ampio laboratorio-officina meccanica, con destinazione artigianale, sito al piano terreno di una palazzina composta da più unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato a ridosso di Nucleo di Antica Formazione secondario del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione del complesso immobiliare si presenta come evoluzione di un edificato primigenio di epoca risalente al dopoguerra che ha poi visto il sovrapporsi di svariati interventi edilizi, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, parimenti lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi denuncia uno stato di iniziale degrado.

Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un ampio spazio adibito ad officina meccanica, dotato di finestre e di aperture che lo rendono comunicante con il cortile esterno, bene comune non censibile di cui al sub. 9 stesso foglio e mappale.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con finiture industriali e grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile **DA UN PUNTO DI VISTA**

ESCLUSIVAMENTE TEORICO e a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia, può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si può affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE I TITOLI AUTORIZZATIVI edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale HANNO EVIDENZIATO UNA SOSTANZIALE DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4 - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza vani 373, superficie catastale mq. 367.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato le proprie quote di diritto sull'immobile, quale bene personale, sono pervenute in forza di compravendita stipulata mediante:

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, per la quota di nuda proprietà di 6/36.

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, per la quota di nuda proprietà di 6/36 e per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 20 agosto 2011, con denuncia trascritta a Brescia il 24 gennaio 2012, per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 9 febbraio 1985, con denuncia trascritta a Brescia il 6 febbraio 1986, per la quota di piena proprietà di 6/36.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di:

Contratto di locazione registrato presso UT di Chiari, in data 04.04.2019, al n. 1533, serie3T, con scadenza al 31.03.2023.

Contratto di locazione registrato presso UT di Chiari, in data 04.04.2019, al n. 1534, serie3T, con scadenza al 31.03.2025.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4 - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza vani 373, superficie catastale mq. 367, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 500,00 (diconsi euro cinquecento/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

L'analisi dei titoli di provenienza, con particolare riferimento all'Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, e all' Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, riportano che:

“(...) le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggetto di contratto distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 (...).

*Parte alienante dichiara che le unità immobiliari distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 hanno subito modifiche in forza della Licenza di Costruzione in data 19 Gennaio 1970, prot. 4866 ed in forza della Licenza di Costruzione in data 11 giugno 1970, prot. 3627, rilasciate dal Sindaco del Comune di Palazzolo S/O **senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, autorizzazioni, sanatorie (...).***

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui ai predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 è stato dichiarato abitabile in forza di autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1983 prot. 2670 ed è stato dichiarato agibile in forza di certificato di agibilità in data 14 ottobre 1975 Pratica Edilizia n. 7665(...).”

Contrariamente a quanto dichiarato nell'Atto di Compravendita cui sopra, la ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 4866 del 19.01.1970.
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.
- Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996.

Con riferimento al Certificato di Agibilità è stata quindi rinvenuta una successiva sanatoria del 1996 tesa a regolarizzare l'edificazione di due porzioni accessorie.

Il confronto tra stato approvato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una grave difformità planivolumetrica nella porzione nord-est dell'immobile, che interessa anche l'unità immobiliare del piano superiore.

Rispetto alla situazione assentita si è infatti proceduto a coprire il vano scala, autorizzato invece come scala a cielo aperto, estendendo poi per tutto il prospetto il muro perimetrale, aumentando quindi di circa mq. 11,00 la superficie dell'officina.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

La situazione risulta inoltre ulteriormente complicata in quanto non è possibile stabilire l'esatta epoca della realizzazione delle opere difformi, in quanto l'esecutato stesso, che peraltro è un Tecnico, ha dichiarato di ricordare che gli immobili si siano sempre trovati nella consistenza attuale.

L'unica evidenza oggettiva che è stata riscontrata relativamente a una datazione delle opere abusive è costituita dal fatto che la planimetria catastale datata 25.12.1995 raffigura l'immobile nella consistenza volumetrica attuale, a meno dei fattori di incertezza legati alla scala di riduzione grafica e alla natura meramente rappresentativa intrinseca dei disegni di natura catastale.

L'analisi della documentazione autorizzativa, l'esame delle NTA del P.G.T., il confronto con la normativa generale di cui alla L.R. 12-2005 e s.m.i. hanno indotto lo scrivente a programmare due successivi incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Giovanni Piccitto, in data 30 settembre 2019 e in data 17 febbraio 2020.

Dagli incontri sono emerse le seguenti evidenze oggettive e OSTATIVE ALLA SANATORIA:

- La conformazione attuale comporterebbe comunque aumento di s.l.p.
- Irrinunciabile appare la necessità di ottemperanza alle attuali norme antisismiche.

Tutto ciò considerato e premesso, appare tra le altre PRIORITARIA la considerazione che ogni e qualsiasi opera IN SANATORIA DEBBA COMUNQUE SOTTOSTARE ALLA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' SIA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE (PARALTRO IGNOTO) SIA A QUELLA ATTUALE. Ne consegue che un'istanza di sanatoria non può ad oggi prescindere da una **VERIFICA DI STATICITA' RISPETTO ALLE NUOVE NORME ANTISISMICHE. E' dunque legittimo ritenere, quantomeno in via prudenziale, che detta rispondenza non sia assolutamente ipotizzabile in relazione allo stato attuale delle strutture portanti.** Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

Altro elemento controverso è la rappresentazione grafica compresa nella Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996 che, invece, rappresenta uno stato di progetto assolutamente conforma al reale stato dei luoghi. Non si comprende come una tale rappresentazione di stato di fatto abbia potuto essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel compimento di un doveroso confronto che è parte fondamentale di un'Istruttoria Tecnica. Addirittura, anche se pare ipotesi

remota, tale omissione potrebbe di per sé avvalorare lo stato attuale, stante che il volume difforme è ben visibile nella planimetria generale dell'istanza medesima che, di fatto, costituisce l'ultima rappresentazione grafica cronologicamente avallata con regolari asseverazioni Comunali, peraltro in epoca relativamente recente, a fronte di un fabbricato di origine anteriore al 1.09.1967 rimaneggiato e riorganizzato in epoca comunque poco successiva all'entrata in vigore delle norme urbanistico-edilizie attuali.

Stante una siffatta e assolutamente controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Personalmente lo scrivente CTU ritiene che l'unica modalità attualmente ipotizzabile per una riconduzione dello stato dei luoghi ad una situazione autorizzata sia quella di aprire con l'Amministrazione un tavolo di contrattazione in merito alla promozione di un Piano Integrato di Intervento mediante approvazione di Piano di Recupero soggiacente a Convenzione Urbanistica.

Si segnala inoltre che la recentissima normativa introdotta a livello regionale con la L.R. 18 del 26 Novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" potrebbe cambiare radicalmente lo stato delle cose nel lasso di tempo intercorrente dalla redazione della presente al momento di effettiva vendita all'incanto degli immobili. La norma citata è infatti ad oggi approvata ma sospesa fino all'emanazione dei Regolamenti Attuativi e alle regolamentazioni comunali previsti per il mese di giugno 2020.

Anche questa ipotesi esplorativa, tuttavia, trascende i tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere

Come ULTERIORE E FORSE PRINCIPALE COMPLICAZIONE IN OTTICA DI SANATORIA, rileva sottolineare in questa sede che oggetto di pignoramento non è la piena proprietà dell'immobile, **QUINDI OGNI E QUALSIASI IPOTESI DI SANATORIA DOVREBBE ESSERE CONCORDATA CON GLI ALTRI PROPRIETARI E/O DETENTORI DI DIRITTI.**

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89.

L'immobile consta di unità immobiliare con destinazione residenziale sito al piano primo di una palazzina composta da più unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato a ridosso di Nucleo di Antica Formazione secondario del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione del complesso immobiliare si presenta come evoluzione di un edificato primigenio di epoca risalente al dopoguerra che ha poi visto il sovrapporsi di svariati interventi edilizi, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, parimenti lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi denuncia uno stato di inizio di degrado.

Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un ampio appartamento dotato di soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e servizio igienico, oltre a parti comuni.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con finiture e impiantistiche dell'epoca di costruzione presentando grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile, pur garantendo comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile **DA UN PUNTO DI VISTA ESCLUSIVAMENTE TEORICO e a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia** può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si può affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE I TITOLI AUTORIZZATIVI edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale HANNO EVIDENZIATO UNA SOSTANZIALE DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato le proprie quote di diritto sull'immobile, quale bene personale, sono pervenute in forza di compravendita stipulata mediante:

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, per la quota di nuda proprietà di 6/36.

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, per la quota di nuda proprietà di 6/36 e per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 20 agosto 2011, con denuncia trascritta a Brescia il 24 gennaio 2012, per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 9 febbraio 1985, con denuncia trascritta a Brescia il 6 febbraio 1986, per la quota di piena proprietà di 6/36.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, non ha evidenziato la presenza di contratti d'affitto.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA,** presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 350,00 (diconsi euro trecentocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

L'analisi dei titoli di provenienza, con particolare riferimento all'Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, e all' Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, riportano che:

"(...) le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggetto di contratto distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. (...)

Parte alienante dichiara che le unità immobiliari distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 hanno subito modifiche in forza della Licenza di Costruzione in data 19 Gennaio 1970, prot. 4866 ed in forza della Licenza di Costruzione in data 11 giugno 1970, prot. 3627, rilasciate dal Sindaco del Comune di Palazzolo S/O senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, autorizzazioni , sanatorie (...).

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui ai predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 è stato dichiarato abitabile in forza di autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1983 prot. 2670 ed è stato dichiarato agibile in forza di certificato di agibilità in data 14 ottobre 1975 Pratica Edilizia n. 7665(...)".

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 4866 del 19.01.1970.
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.
- Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996.

Con riferimento al Certificato di Agibilità è stata quindi rinvenuta una successiva sanatoria del 1996 tesa a regolarizzare l'edificazione di due porzioni accessorie.

Il confronto tra stato di fatto e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una grave difformità planivolumetrica nella porzione nord-est dell'immobile, che interessa anche l'unità immobiliare del piano inferiore.

Rispetto alla situazione assentita si è infatti proceduto a coprire il vano scala, autorizzato invece come scala a cielo aperto, estendendo poi per tutto il prospetto il muro perimetrale, aumentando quindi di circa mq. 11,00 la superficie dell'appartamento, in corrispondenza dell'attuale servizio igienico e di parte di una camera.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

L'unica evidenza oggettiva che è stata riscontrata relativamente a una datazione delle opere abusive è costituita dal fatto che la planimetria catastale datata 25.12.1995 raffigura l'immobile nella consistenza volumetrica attuale, a meno dei fattori di incertezza legati alla scala di riduzione grafica e alla natura meramente rappresentativa intrinseca dei disegni di natura catastale.

L'analisi della documentazione autorizzativa, l'esame delle NTA del P.G.T., il confronto con la normativa generale di cui alla L.R. 12-2005 e s.m.i. hanno indotto lo scrivente a programmare due successivi incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Giovanni Piccitto, in data 30 settembre 2019 e in data 17 febbraio 2020.

Dagli incontri sono emerse le seguenti evidenze oggettive e OSTATIVE ALLA SANATORIA:

- La conformazione attuale comporterebbe comunque aumento di s.l.p.
- Irrinunciabile appare la necessità di ottemperanza alle attuali norme antisismiche.

Tutto ciò considerato e premesso, appare tra le altre PRIORITARIA la considerazione che ogni e qualsiasi opera IN SANATORIA DEBBA COMUNQUE SOTTOSTARE ALLA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' SIA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SIA A QUELLA ATTUALE. Ne consegue che un'istanza di sanatoria non può ad oggi prescindere da una **VERIFICA DI STATICITA' RISPETTO ALLE NUOVE NORME ANTISISMICHE. E' dunque legittimo ritenere, quantomeno in via prudenziale, che detta rispondenza non sia assolutamente ipotizzabile in relazione allo stato attuale delle strutture portanti.** Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

Altro elemento controverso è la rappresentazione grafica compresa nella Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996 che, invece, rappresenta planimetricamente uno stato di progetto assolutamente conforma al reale stato dei luoghi. Non si comprende come una tale rappresentazione di stato di fatto abbia potuto essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel compimento di un doveroso confronto che è parte fondamentale di un'Istruttoria Tecnica. Addirittura, anche se pare ipotesi remota, tale omissione potrebbe di per sé avvalorare lo stato attuale, stante che il volume difforme è ben visibile nella planimetria generale dell'istanza medesima che, di fatto, costituisce l'ultima rappresentazione grafica cronologicamente avallata con

regolari asseverazioni Comunali, peraltro in epoca relativamente recente, a fronte di un fabbricato di origine anteriore al 1.09.1967 rimaneggiato e riorganizzato in epoca comunque poco successiva all'entrata in vigore delle norme urbanistico-edilizie attuali.

Stante una siffatta e assolutamente controversa situazione autorizzativa, lo scrivente determinerà quindi il valore corrente dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Si segnala inoltre che la recentissima normativa introdotta a livello regionale con la L.R. 18 del 26 Novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" potrebbe cambiare radicalmente lo stato delle cose nel lasso di tempo intercorrente dalla redazione della presente al momento di effettiva vendita all'incanto degli immobili. La norma citata è infatti ad oggi approvata ma sospesa fino all'emanazione dei Regolamenti Attuativi e alle regolamentazioni comunali previsti per il mese di giugno 2020.

Personalmente lo scrivente CTU ritiene che l'unica modalità attualmente ipotizzabile per una riconduzione dello stato dei luoghi ad una situazione autorizzata sia quella di aprire con l'Amministrazione un tavolo di contrattazione in merito alla promozione di un Piano Integrato di Intervento mediante approvazione di Piano di Recupero sottostante a Convenzione Urbanistica. Anche questa ipotesi esplorativa, tuttavia, trascende i tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94.

L'immobile consta di unità immobiliare con destinazione residenziale sito al piano primo di una palazzina composta da più unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato a ridosso di Nucleo di Antica Formazione secondario del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione del complesso immobiliare si presenta come evoluzione di un edificato primigenio di epoca risalente al dopoguerra che ha poi visto il sovrapporsi di svariati interventi edilizi, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, parimenti lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi denuncia uno stato di inizio di degrado.

Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un ampio appartamento dotato di soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e servizio igienico, oltre a parti comuni.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con finiture e impiantistiche dell'epoca di costruzione presentando grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile, pur garantendo comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile **DA UN PUNTO DI VISTA ESCLUSIVAMENTE TEORICO e a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia**, può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 29 novembre 2016, prot. BS0265779.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si può affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE I TITOLI AUTORIZZATIVI edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale HANNO EVIDENZIATO UNA SOSTANZIALE DIFFORMITA' DELLA SCALA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato le proprie quote di diritto sull'immobile, quale bene personale, sono pervenute in forza di compravendita stipulata mediante:

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, per la quota di nuda proprietà di 6/36.

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, per la quota di nuda proprietà di 6/36 e per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 20 agosto 2011, con denuncia trascritta a Brescia il 24 gennaio 2012, per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 9 febbraio 1985, con denuncia trascritta a Brescia il 6 febbraio 1986, per la quota di piena proprietà di 6/36.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, non ha evidenziato la presenza di contratti d'affitto.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 350,00 (diconsi euro trecentocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

L'analisi dei titoli di provenienza, con particolare riferimento all'Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, e all' Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, riportano che:

"(...) le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggetto di contratto distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. (...)

Parte alienante dichiara che le unità immobiliari distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 hanno subito modifiche in forza della Licenza di Costruzione in data 19 Gennaio 1970, prot. 4866 ed in forza della Licenza di Costruzione in data 11 giugno 1970, prot. 3627, rilasciate dal Sindaco del Comune di Palazzolo S/O senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, autorizzazioni, sanatorie (...).

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui ai predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 è stato dichiarato abitabile in forza di autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1983 prot. 2670 ed è stato dichiarato agibile in forza di certificato di agibilità in data 14 ottobre 1975 Pratica Edilizia n. 7665(...)"

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 4866 del 19.01.1970.
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.
- Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996.

Con riferimento al Certificato di Agibilità è stata quindi rinvenuta una successiva sanatoria del 1996 tesa a regolarizzare l'edificazione di due porzioni accessorie.

Il confronto tra stato di fatto e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una grave difformità planivolumetrica nella porzione nord-est dell'immobile, che interessa anche l'unità immobiliare del piano inferiore.

Rispetto alla situazione assentita si è infatti proceduto a coprire il vano scala, autorizzato invece come scala a cielo aperto, estendendo poi per tutto il prospetto il muro perimetrale, non inficiando di fatto la consistenza dell'appartamento ma configurando un abuso a carico dell'unica scaladi accesso.

Stante detta evidente difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

L'unica evidenza oggettiva che è stata riscontrata relativamente a una datazione delle opere abusive è costituita dal fatto che la planimetria catastale datata 25.12.1995 raffigura l'immobile nella consistenza volumetrica attuale, a meno dei fattori di incertezza legati alla scala di riduzione grafica e alla natura meramente rappresentativa intrinseca dei disegni di natura catastale.

L'analisi della documentazione autorizzativa, l'esame delle NTA del P.G.T., il confronto con la normativa generale di cui alla L.R. 12-2005 e s.m.i. hanno indotto lo scrivente a programmare due successivi incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Giovanni Piccitto, in data 30 settembre 2019 e in data 17 febbraio 2020.

Dagli incontri sono emerse le seguenti evidenze oggettive e OSTATIVE ALLA SANATORIA:

- La conformazione attuale comporterebbe comunque aumento di s.l.p.
- Irrrinunciabile appare la necessità di ottemperanza alle attuali norme antisismiche.

Tutto ciò considerato e premesso, appare tra le altre PRIORITARIA la considerazione che ogni e qualsiasi opera IN SANATORIA DEBBA COMUNQUE SOTTOSTARE ALLA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' SIA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SIA A QUELLA ATTUALE. Ne consegue che un'istanza di sanatoria non può ad oggi prescindere da una **VERIFICA DI STATICITA' RISPETTO ALLE NUOVE NORME ANTISISMICHE. E' dunque legittimo ritenere, quantomeno in via prudenziale, che detta rispondenza non sia assolutamente ipotizzabile in relazione allo stato attuale delle strutture portanti.** Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

Altro elemento controverso è la rappresentazione grafica compresa nella Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996 che, invece, rappresenta planimetricamente uno stato di progetto assolutamente conforma al reale stato dei luoghi. Non si comprende come una tale rappresentazione di stato di fatto abbia potuto essere approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale nel compimento di un doveroso confronto che è parte fondamentale di un'Istruttoria Tecnica. Addirittura, anche se pare ipotesi remota, tale omissione potrebbe di per sé avvalorare lo stato attuale, stante che il volume difforme è ben visibile nella planimetria generale dell'istanza medesima che, di fatto, costituisce l'ultima rappresentazione grafica cronologicamente avallata con regolari asseverazioni Comunali, peraltro in epoca relativamente recente, a fronte di un fabbricato di origine anteriore al 1.09.1967 rimaneggiato e riorganizzato in epoca comunque poco successiva all'entrata in vigore delle norme urbanistico-edilizie attuali.

Stante una siffatta e assolutamente controversa situazione autorizzativa, lo scrivente determinerà quindi il valore corrente dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Si segnala inoltre che la recentissima normativa introdotta a livello regionale con la L.R. 18 del 26 Novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" potrebbe cambiare radicalmente lo stato delle cose nel lasso di tempo intercorrente dalla redazione della presente al momento di effettiva vendita all'incanto degli immobili. La norma citata è infatti ad oggi approvata ma sospesa fino all'emanazione dei Regolamenti Attuativi e alle regolamentazioni comunali previsti per il mese di giugno 2020.

Personalmente lo scrivente CTU ritiene che l'unica modalità attualmente ipotizzabile per una riconduzione dello stato dei luoghi ad una situazione autorizzata sia quella di aprire con l'Amministrazione un tavolo di contrattazione in merito alla promozione di un Piano Integrato di Intervento mediante approvazione di Piano di Recupero sottostante a Convenzione Urbanistica. Anche questa ipotesi esplorativa, tuttavia, trascende i tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 204.

L'immobile consta di unità immobiliare con destinazione residenziale sito al piano primo di una palazzina composta da più unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato a ridosso di Nucleo di Antica Formazione secondario del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione del complesso immobiliare si presenta come evoluzione di un edificato primigenio di epoca risalente al dopoguerra che ha poi visto il sovrapporsi di svariati interventi edilizi, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, parimenti lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi denuncia uno stato di inizio di degrado.

Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un ampio appartamento dotato di soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto e servizio igienico, oltre a parti comuni. Superiormente all'appartamento è collocato un sottotetto di proprietà esclusiva, direttamente collegato con scala interna al sottostante appartamento. L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante scala interna, senza ascensore.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con finiture e impiantistiche dell'epoca di costruzione presentando grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile, pur garantendo comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione **a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia.**

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 29 novembre 2016, prot. BS0265790.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si può affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 204

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato le proprie quote di diritto sull'immobile, quale bene personale, sono pervenute in forza di compravendita stipulata mediante:

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, per la quota di nuda proprietà di 6/36.

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, per la quota di nuda proprietà di 6/36 e per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 20 agosto 2011, con denuncia trascritta a Brescia il 24 gennaio 2012, per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 9 febbraio 1985, con denuncia trascritta a Brescia il 6 febbraio 1986, per la quota di piena proprietà di 6/36.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di contratti d'affitto registrati presso L'UT di Chiari in data 04.04.2019 al n.1533, serie 3T .

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 450,00 (diconsi euro quattrocentocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

L'analisi dei titoli di provenienza, con particolare riferimento all'Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, e all' Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, riportano che:

"(...) le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggetto di contratto distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. (...)

Parte alienante dichiara che le unità immobiliari distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 hanno subito modifiche in forza della Licenza di Costruzione in data 19 Gennaio 1970, prot. 4866 ed in forza della Licenza di Costruzione in data 11 giugno 1970, prot. 3627, rilasciate dal Sindaco del Comune di Palazzolo S/O senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, autorizzazioni, sanatorie (...).

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui ai predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 è stato dichiarato abitabile in forza di autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1983 prot. 2670 ed è stato dichiarato agibile in forza di certificato di agibilità in data 14 ottobre 1975 Pratica Edilizia n. 7665(...)"

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 4866 del 19.01.1970.
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.
- Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996.

Con riferimento al Certificato di Agibilità è stata quindi rinvenuta una successiva sanatoria del 1996 tesa a regolarizzare l'edificazione di due porzioni accessorie.

Il confronto tra stato di fatto e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica nella porzione sud-est del fabbricato di cui fa parte l'immobile; detta difformità è difficilmente quantificabile in quanto avvertibile soltanto a livello prospettico, in quanto sono state omesse in sede di redazione di progetto di Licenza Edilizia le rappresentazioni planimetriche.

Nel dettaglio, dalle rappresentazioni del "Prospetto a Ovest" si intravede una terrazza attualmente non esistente e si denota l'assenza del ballatoio di distribuzione, oltre alla diversa disposizione delle finestre.

La dicitura "fabbricato esistente" presente sulle piante, unitamente all'epoca di redazione delle stesse e alle dichiarazioni preesistenza al 01.09.1967 possono portare a ritenere che l'edificazione

attuale derivi da una preesistenza e che il prospetto rappresentato sia puramente indicativo e nemmeno corretto.

Stante comunque una oggettiva impossibilità di ricostruire con certezza assoluta la cronistoria costruttiva dell'immobile, si invitano eventuali interessati all'acquisto a tenere in considerazione quanto segnalato alle righe precedenti, in quanto sussiste l'eventualità tutt'altro che remota che a carico dell'immobile possa aprirsi un contenzioso circa presunte difformità tra LO STATO DI FATTO e LO STATO APPROVATO.

Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

Rileva inoltre rilevare che l'unità immobiliare in esame potrebbe risentire delle eventuali prescrizioni derivanti da accertamento di conformità relative alle altre unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica. Non è infatti escludibile, in fase di redazione della presente perizia, un'interconnessione a livello strutturale tra le parti d'opera del fabbricato.

Si segnala inoltre che la recentissima normativa introdotta a livello regionale con la L.R. 18 del 26 Novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" potrebbe cambiare radicalmente lo stato delle cose nel lasso di tempo intercorrente dalla redazione della presente al momento di effettiva vendita all'incanto degli immobili. La norma citata è infatti ad oggi approvata ma sospesa fino all'emanazione dei Regolamenti Attuativi e alle regolamentazioni comunali previsti per il mese di giugno 2020.

Stante una siffatta e assolutamente controversa situazione autorizzativa, lo scrivente determinerà quindi il valore corrente dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente da eventuali difformità sulle quali non è risultato possibile far chiarezza alla luce degli elementi attuali, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143.

L'immobile consta di ampio cantinato sito al piano interrato di una palazzina composta da più unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato a ridosso di Nucleo di Antica Formazione secondario del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da più scale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione del complesso immobiliare si presenta come evoluzione di un edificato primigenio di epoca risalente al dopoguerra che ha poi visto il sovrapporsi di svariati interventi edilizi, come risulta dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione, parimenti lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi denuncia uno stato di inizio di degrado.

Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un ampio spazio adibito a deposito-magazzino-ripostiglio, dotato di finestre e di aperture che lo rendono comunicante con il cortile esterno.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con finiture praticamente al rustico e impiantistica essenziale. Il grado di usura, commisurato alla vetustà dell'immobile, garantisce comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile **DA UN PUNTO DI VISTA ESCLUSIVAMENTE TEORICO e a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia** può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Alla luce dei sopralluoghi effettuati si può affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE I TITOLI AUTORIZZATIVI edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non rappresentano il piano interrato.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato le proprie quote di diritto sull'immobile, quale bene personale, sono pervenute in forza di compravendita stipulata mediante:

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, per la quota di nuda proprietà di 6/36.

Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, per la quota di nuda proprietà di 6/36 e per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 20 agosto 2011, con denuncia trascritta a Brescia il 24 gennaio 2012, per la quota di piena proprietà di 2/36.

Successione di OMISSIS, deceduto il 9 febbraio 1985, con denuncia trascritta a Brescia il 6 febbraio 1986, per la quota di piena proprietà di 6/36.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, ha evidenziato la presenza di:

Contratto di locazione registrato presso UT di Chiari, in data 04.04.2019, al n. 1533, serie3T, con scadenza al 31.03.2023.

Contratto di locazione registrato presso UT di Chiari, in data 04.04.2019, al n. 1534, serie3T, con scadenza al 31.03.2025.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 150,00 (diconsi euro centocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

L'analisi dei titoli di provenienza, con particolare riferimento all'Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11818, e all' Atto di compravendita Notaio Sergio Ambrosetti, in data 28 dicembre 2011, repertorio 23789/11817, riportano che:

"(...) le opere relative alla costruzione delle unità immobiliari oggetto di contratto distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 sono state iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967. (...)

Parte alienante dichiara che le unità immobiliari distinte con i predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 hanno subito modifiche in forza della Licenza di Costruzione in data 19 Gennaio 1970, prot. 4866 ed in forza della Licenza di Costruzione in data 11 giugno 1970, prot. 3627, rilasciate dal Sindaco del Comune di Palazzolo S/O senza alcuna variante di qualsiasi genere che richiedesse ulteriori concessioni, autorizzazioni, sanatorie (...).

La parte venditrice dichiara che l'intero fabbricato di cui ai predetti mappali 359/4, 359/5, 359/6, 359/7, 359/8 è stato dichiarato abitabile in forza di autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1983 prot. 2670 ed è stato dichiarato agibile in forza di certificato di agibilità in data 14 ottobre 1975 Pratica Edilizia n. 7665(...)"

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 4866 del 19.01.1970.
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.
- Concessione in Sanatoria n.102 del 24.05.1996.

Con riferimento al Certificato di Agibilità è stata quindi rinvenuta una successiva sanatoria del 1996 tesa a regolarizzare l'edificazione di due porzioni accessorie.

L'analisi degli atti autorizzativi non ha portato al rinvenimento di rappresentazioni attendibili riguardo la presenza di un piano interrato. Si propende per l'ipotesi di una omessa rappresentazione dell'interrato e quindi della configurazione di una realizzazione in difformità con i titoli autorizzativi.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

L'unica evidenza oggettiva che è stata riscontrata relativamente a una datazione delle opere abusive è costituita dal fatto che la planimetria catastale datata 25.12.1995 raffigura l'immobile nella consistenza volumetrica attuale, a meno dei fattori di incertezza legati alla scala di riduzione grafica e alla natura meramente rappresentativa intrinseca dei disegni di natura catastale.

L'analisi della documentazione autorizzativa, l'esame delle NTA del P.G.T., il confronto con la normativa generale di cui alla L.R. 12-2005 e s.m.i. hanno indotto lo scrivente a programmare due successivi incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Giovanni Piccitto, in data 30 settembre 2019 e in data 17 febbraio 2020.

Dagli incontri sono emerse le seguenti evidenze oggettive e OSTATIVE ALLA SANATORIA:

- La conformazione attuale comporterebbe comunque aumento di s.l.p.
- Irrrinunciabile appare la necessità di ottemperanza alle attuali norme antisismiche.

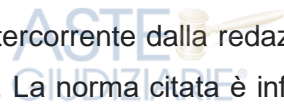
Tutto ciò considerato e premesso, appare tra le altre PRIORITARIA la considerazione che ogni e qualsiasi opera IN SANATORIA DEBBA COMUNQUE SOTTOSTARE ALLA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' SIA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SIA A QUELLA ATTUALE. Ne consegue che un'istanza di sanatoria non può ad oggi prescindere da una **VERIFICA DI STATICITA' RISPETTO ALLE NUOVE NORME ANTISISMICHE. E' dunque legittimo ritenere, quantomeno in via prudenziale, che detta rispondenza non sia assolutamente ipotizzabile in relazione allo stato attuale delle strutture portanti.** Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE EFFETTIVA DEL DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

Stante una siffatta e assolutamente controversa situazione autorizzativa, lo scrivente determinerà quindi il valore corrente dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Si segnala inoltre che la recentissima normativa introdotta a livello regionale con la L.R. 18 del 26 Novembre 2019, "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente" potrebbe cambiare



radicalmente lo stato delle cose nel lasso di tempo intercorrente dalla redazione della presente al momento di effettiva vendita all'incanto degli immobili. La norma citata è infatti ad oggi approvata ma sospesa fino all'emanazione dei Regolamenti Attuativi e alle regolamentazioni comunali previsti per il mese di giugno 2020.



Personalmente lo scrivente CTU ritiene che l'unica modalità attualmente ipotizzabile per una riconduzione dello stato dei luoghi ad una situazione autorizzata sia quella di aprire con l'Amministrazione un tavolo di contrattazione in merito alla promozione di un Piano Integrato di Intervento mediante approvazione di Piano di Recupero sottostante a Convenzione Urbanistica. Anche questa ipotesi esplorativa, tuttavia, trascende i tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.



Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 109, superficie catastale mq. 115.

L'immobile consta di ampio cantinato, sito al piano seminterrato di una palazzina composta da più unità immobiliari che si presenta come un organismo tradizionale, a più piani fuori terra, apparentemente in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile è ubicato in posizione periferica del paese di Palazzolo, in zona prossima all'uscita autostradale, all'interno di zona residenziale di espansione databile negli anni '70.

La palazzina presenta struttura classica, con impiego di murature portanti e solai in laterocemento, la copertura presenta struttura in muratura, con sottotetto tipo palco morto. Il fabbricato si articola su piano terra, piano primo e piano interrato con più unità immobiliari per ogni livello.

I diversi livelli sono distribuiti da scala centrale, senza presenza di ascensore.

L'edificazione risale agli anni '70, come risulta anche dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale dove è stata reperita Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974 con relativo certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

Allo stato attuale il fabbricato si presenta in condizioni di mediocre stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni che necessiterebbero di opere di ritinteggiatura interne a carico di androne d'ingresso e vano scala. Discreto appare lo stato delle tinteggiature esterne a carico dei prospetti e dei terrazzi. Non appaiono ad una prima analisi fenomeni tali da indurre a ritenere che l'edificato possa essere soggetto a problemi di carattere strutturale.

Per quanto all'unità immobiliare oggetto della presente stima, la medesima si presenta come un magazzino seminterrato, di medie dimensioni, dotato di finestre e prese di luce e aria.

Il sopralluogo ha dato modo di apprezzare che il locale si presenta con grado di finitura rustica e grado di usura commisurato alla vetustà dell'immobile pur garantendo comunque totale fruibilità del bene in relazione alla destinazione d'uso prevista.

Da un esame visivo, esaminando nel complesso i dati relativi a componenti strutturali, serramenti, pavimentazioni, e impiantistiche è possibile affermare che l'immobile **DA UN PUNTO DI VISTA ESCLUSIVAMENTE TEORICO e a meno di quanto evidenziato circa la regolarità edilizia** può dirsi dotato delle caratteristiche necessarie alla sua corretta e piena fruizione.

Identificazione e descrizione pregressa dei beni.

Dalle ricerche catastali e dalle visure storiche, che si producono in allegato, risulta che l'attuale situazione catastale origina dalla variazione del 9 novembre 2015.

Stante la vetustà del corpo di fabbrica l'evoluzione catastale dell'intero complesso risulta essere piuttosto articolata sicchè, onde fornire una precisa cronistoria inerente le variazioni degli identificativi catastali degli immobili oggetto della presente perizia, si rimanda agli estratti della documentazione catastale e alle visure storiche prodotti in allegato, nonché alla certificazione notarile, pure in allegato.

Premesso che l'ispezione presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che in banca dati non esiste Elaborato Planimetrico, si comunque affermare che la situazione planimetrica complessiva e di dettaglio è chiaramente illustrata nelle planimetrie ed estratti cartografici di cui in allegato. L'esame della documentazione catastale, ha rivelato che le planimetrie catastali, prodotte in allegato e verificate durante il sopralluogo, rispecchiano sostanzialmente l'effettivo stato dei luoghi.

SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE I TITOLI AUTORIZZATIVI edilizi ed urbanistici reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale HANNO EVIDENZIATO UNA SOSTANZIALE DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE RISPETTO ALLA SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Stato di possesso

Con riferimento all'allegata certificazione notarile Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, relativamente alla proprietà dell'immobile, risulta:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 109, superficie catastale mq. 115.

Intestati:

OMISSIS

All'esecutato l'immobile, quale bene personale, è pervenuto in forza di compravendita stipulata mediante atto Notaio Stefano Caliendo, in data 29 dicembre 1973, repertorio 10938, e mediante l'allegato Atto di Divisione del 3 febbraio 1983, Notaio Sergio Ambrosetti, rep. 4086/999.

Per quanto alla cronistoria catastale ed amministrativa si rimanda alla certificazione notarile e alle visure che si producono in allegato.

L'indagine presso l'Agenzia delle Entrate, non ha evidenziato la presenza di contratti d'affitto.

Per quanto al valore locativo degli immobili si ritiene di indicare che l'Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35, **A MENO DELLE RISERVE ESPRESSE DI SEGUITO IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**, presenta le caratteristiche per essere locata ad un canone mensile pari a €. 150,00 (diconsi euro centocinquanta/==).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri.

Sull'immobile in oggetto e sull'area di edificazione del medesimo non esistono vincoli artistici o ambientali o di bosco.

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 del Codice Civile e nel ventennio non esistono passaggi per donazione.

Per quanto a pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi derivanti da detti documenti, la situazione dell'immobile è chiaramente ed esaurientemente riportata nella Certificazione Notarile prodotta in allegato, predisposta dal Dott. Luigi Zampaglione, Notaio in Vestone, attestante lo stato delle repertorizzazioni aggiornato al 10 maggio 2019.

Regolarità Edilizia e Urbanistica.

La ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo S/O ha permesso di rinvenire la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. 3891 del 21.06.1974
- Certificato di Abitabilità n. 8732 del 30.10.1980.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che L'IMMOBILE NON RISULTA ESSER STATO MAI AUTORIZZATO, NE SIA PROVA CHE LA LICENZA EDILIZIA 3891 DEL 21.06.1974 PREVEDE SUL SEDIME OCCUPATO DAL MEDESIMO UN INTERCAPEDINE DI FONDAZIONE NON ACCESSIBILE. Stanti dette pesanti difformità riscontrate a carico degli immobili

posteriormente al rilascio dell'agibilità, LA SITUAZIONE AUTORIZZATIVA E' DA RITENERSI PESANTEMENTE DIFFORME.

L'unica evidenza oggettiva che è stata riscontrata relativamente a una datazione delle opere abusive è costituita dal fatto che la planimetria catastale datata 07.12.1982 raffigura l'immobile nella consistenza volumetrica attuale, a meno dei fattori di incertezza legati alla scala di riduzione grafica e alla natura meramente rappresentativa intrinseca dei disegni di natura catastale.

L'analisi della documentazione autorizzativa, l'esame delle NTA del P.G.T., il confronto con la normativa generale di cui alla L.R. 12-2005 e s.m.i. hanno indotto lo scrivente a programmare due successivi incontri con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Giovanni Piccitto, in data 30 settembre 2019 e in data 17 febbraio 2020.

Dagli incontri sono emerse le seguenti evidenze oggettive e OSTATIVE ALLA SANATORIA:

- Ai sensi delle NTA del PGT l'immobile si colloca in zona "Ambiti Residenziali, classe III".
- La destinazione d'uso attuale non è compatibile con quanto urbanisticamente previsto.
- La destinazione d'uso attuale comporterebbe comunque aumento di s.l.p.
- L'unica destinazione possibile onde non generare s.l.p. sarebbe quella di "cantina pertinenziale" ad unità immobiliare, tuttavia, dato il taglio delle unità immobiliari del fabbricato la pertinenzialità sarebbe discutibile.
- Ostativa alla sanatoria si pone la necessità di ottemperanza alle attuali norme antisismiche.

Tutto ciò considerato e premesso appare tra le altre PRIORITARIA la considerazione che ogni e qualsiasi opera IN SANATORIA DEBBA COMUNQUE SOTTOSTARE ALLA DIMOSTRAZIONE DI CONFORMITA' SIA ALLA NORMATIVA VIGENTE ALL'ATTO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE SIA A QUELLA ATTUALE. Ne consegue che un'istanza di sanatoria non può ad oggi prescindere da una **VERIFICA DI STATICITA' RISPETTO ALLE NUOVE NORME ANTISISMICHE. E' dunque legittimo ritenere, quantomeno in via prudenziale, che detta rispondenza non sia assolutamente ipotizzabile.** Non è comunque possibile pensare di poter esprimere un giudizio in tal senso nell'attuale fase valutativa dell'immobile, cosicché si ritiene corretto **SOSPENDERE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE** in quanto se ne dubita la possibilità di sanatoria.

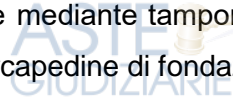
Lo scrivente determinerà quindi il valore corrente dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al



contorno sin qui chiaramente esposte in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.



Personalmente lo scrivente CTU ritiene che l'unica modalità attualmente ipotizzabile per una riconduzione dello stato dei luoghi alla situazione autorizzata sia quella di un'inibizione dell'accesso all'immobile mediante tamponamento delle aperture con conseguente ripristino della prevista funzione di intercapedine di fondazione non accessibile.



ESTRATTO DI MATRIMONIO

La ricerca effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Palazzolo ha permesso di reperire la documentazione allegata.



VALORIZZAZIONE DEI BENI E COSTI:

Si SOTTOLINEA CHE, come desumibile da quanto esposto nei paragrafi precedenti, **gli immobili:**

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4** - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza vani 373, superficie catastale mq. 367.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5** - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6** - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7** - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 204.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8** - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana **NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32** - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 109, superficie catastale mq. 115.

Presentano GRAVI DIFFORMITA' dello stato dei luoghi rispetto alla SITUAZIONE AUTORIZZATA.

Ritenendo quindi **IMPOSSIBILE**, per le ragioni esposte ai paragrafi precedenti, **ADDIVENIRE AD UNA UNIVOCA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**, in quanto, fondamentalmente, se ne dubita la possibilità di sanatoria, lo scrivente determinerà il valore delle unità immobiliari **NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4, 5, 6, 7, 8, e NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32**, senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle

difficoltà accertate, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente espone, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Secondo le indicazioni di cui al punto G della Premessa alla presente Relazione di Stima, si è proceduto alla divisione in lotti degli immobili oggetto di pignoramento con l'individuazione dei seguenti "asset" di possibile vendita.

LOTTO 1: Costituito dall' **IMMOBILE 1**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 12 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 138, totale escluse aree scoperte mq. 133.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali, ristrutturate al nuovo, classe energetica B/D un dato base pari a €. 1.700,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.200,00. Si è inoltre ritenuto di considerare la s.l.p. attualmente residenziale ragguagliata al 100% del prezzo di mercato, mentre i balconi sono stati ragguagliati al 50% del valore di mercato medesimo. Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:



S.L.P. mq. 148,00 x €. 1.200,00

Balconi mq. 16,00 x €. 600,00

Totale



€. 177.600,00

€. 9.600,00

€. 187.200,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 187.200,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato dispone della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.



LOTTO 2, costituito dall' IMMOBILE 2, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Bari, 16 – Sezione Urbana NCT – Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 18 - Cat. A/2 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 105.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali, ristrutturate al nuovo, classe energetica B/D un dato base pari a €. 1.700,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.200,00. Si è inoltre ritenuto di considerare la s.l.p. attualmente residenziale ragguagliata al 100% del prezzo di mercato, mentre i balconi sono stati ragguagliati al 50% del valore di mercato medesimo. Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 105,00	x €. 1.200,00	€. 126.000,00
Balconi	mq. 15,00	x €. 600,00	<u>€. 9.000,00</u>
Totale			€. 135.000,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 135.000,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato dispone della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.

LOTTO 3, costituito dall' IMMOBILE 3, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT – Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 24 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 16, superficie catastale mq. 18.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, a corpo, un dato base pari per autorimesse singole pari a €. 12.000,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, nonostante la vetustà, non si stima una riduzione di prezzo derivante da limitazioni derivanti dalla medesima, in quanto l'utilizzo dell'autorimessa è paritario a quello di una analoga unità di costruzione recente.

Secondo questo criterio il prezzo di stima, quindi:

Prezzo a corpo €. 12.000,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 12.000,00** il valore dell'Unità immobiliare suddetta.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato dispone della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.

LOTTO 4, costituito dall' IMMOBILE 4, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 28 - Cat. C/6 - Classe 2, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 35.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, a corpo, un dato base pari per autorimesse di pari dimensioni, dotazioni e caratteristiche pari a €. 25.000,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, nonostante la vetustà, non si stima una riduzione di prezzo derivante da limitazioni derivanti dalla medesima, in quanto l'utilizzo dell'autorimessa è paritario a quello di una analoga unità di costruzione recente.

Secondo questo criterio il prezzo di stima, quindi:

Prezzo a corpo

€. 25.000,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 25.000,00** il valore della suddetta unità immobiliare.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato dispone della piena ed esclusiva proprietà dell'immobile.

LOTTO 5, costituito dagli IMMOBILI 5 + 6, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 1-121 (graffati) - Cat. A/7 - Classe 2, consistenza vani 14,5, superficie catastale mq. 386, totale escluse aree scoperte mq. 381.

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 79 – Sezione Urbana NCT - Foglio 46 – Mappale 78 – subalterno 2 - Cat. C/6 - Classe 3, consistenza mq. 32, superficie catastale mq. 32.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali signorili nuove o ristrutturate, di similare classe energetica, con analoghe finiture e dotazioni, un dato base pari a circa €. 1.900,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà trentennale, e necessitante di minime opere di manutenzione e ripristino si può stimare una riduzione di prezzo pari al 25% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.400,00. Si è inoltre ritenuto di considerare la s.l.p. attualmente residenziale ragguagliata al 100% del prezzo di mercato, mentre gli spazi accessori e interrati sono stati ragguagliati al 50% del valore di mercato medesimo. I porticati sono stati valorizzati al prezzo di €. 500/mq.

Per quanto al corpo costituito dall'immobile sub 2, lo stesso non risulta dotabile di una ragionevole autonomia funzionale, e, peraltro, potrebbe prestarsi a futuro recupero funzionale come unità abitativa "dependance", quindi è stato valorizzato a corpo con un valore pari a €. 45.000,00 e inserito nel medesimo lotto dell'abitazione principale di cui risulta, in pratica, una pertinenza esclusiva.

Per l'ampio parco si è stimato un valore di € 50,00 /mq.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

Interrato	mq. 240,00	x €.	700,00	€.	168.000,00
S.L.P.	mq. 350,00	x €.	1.400,00	€.	490.000,00
Portici	mq. 150,00	x €.	500,00	€.	75.000,00
Ripostiglio	mq. 18,00	x €.	700,00	€.	12.600,00
Autorimessa + accessorio				€.	45.000,00
Giardino	mq. 2.100,00	x €.	50,00	€.	<u>105.000,00</u>
Totale				€.	895.600,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi €. 895.600,00 il valore delle Unità immobiliari suddette.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato non dispone di alcuna quota di proprietà dell'immobile.

Tuttavia, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare e ad eventuali azioni di revocatoria che potrebbero essere intraprese dai creditori, alla quota pignorata, pari a ½ della proprietà, si assegna valore pari a €. 447.800,00.

LOTTO 6, costituito dall' IMMOBILE 7, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Dosso, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 169 – subalterno 31 - Cat. C/1 - Classe 4, consistenza vani 117, superficie catastale mq. 207.

I sopralluoghi hanno permesso di appurare che a carico dell'immobile sono riscontrabili alcune difformità tra documentazione autorizzativa, documentazione catastale e stato dei luoghi.

Premesso che le difformità riscontrate non paiono avere valenza strutturale SI RACCOMANDA LA VERIFICA DI TALE CIRCOSTANZA, in quanto sarà sicuramente necessario produrre certificazione statica negativa in tal senso alla luce della vigente normativa antisismica.

Dette difformità, costanti di modifiche distributive interne a carico soprattutto della porzione interrata possono essere sanate mediante pratica edilizia e aggiornamento della rappresentazione planimetrica catastale, ipotizzando un costo complessivo della pratica pari a circa €. 4.000,00.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità aventi destinazione d'uso analoga, ristrutturate al nuovo, classe energetica B/D un dato base pari a €. 1.800,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, comunque in discreto stato di manutenzione seppur necessitante di opere di manutenzione ordinaria si può stimare una riduzione di prezzo pari al 25% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.300,00. Si è inoltre ritenuto di considerare la s.l.p. del piano terra ragguagliata al 100% del prezzo di mercato, mentre l'interrato è stato ragguagliato al 50% del valore di mercato medesimo.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 110,00	x €.	1.350,00	€.	148.500,00
Interrato	mq. 110,00	x €.	675,00	€.	74.250,00
SPESE SANATORIA			- €.	<u>4.000,00</u>	
Totale				€.	218.750,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 218.750,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta.

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota $\frac{1}{2}$, valutabile quindi in €. 109.375,00.

LOTTO 7, costituito dall' IMMOBILE 8, costante di:

Terreno in Provincia di Brescia sito in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano – Catasto Terreni - Foglio 46 – Mappale 73 – Seminativo arboreo Classe 2, superficie catastale mq. 2.690.

La valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, dei terreni della zona, con analoghe caratteristiche legate a destinazione, collocazione, servizi e dotazioni quali accesso diretto su strada, recinzione completa, prossimità ai pubblici allacciamenti.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in zone vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (mq.) di terreni di pari caratteristiche, un dato base pari a €. 15,00/mq., cui si è aggiunto un incremento di valore pari al 20% per la particolare ubicazione del terreno che è assolutamente prossimo a strada asfaltata, per la vicinanza delle infrastrutture di urbanizzazione, per la completa recinzione già in opera, e per la presenza di essenze arboree di varia specie e natura.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

Superficie	mq. 2.690,00 x €. 18,00	€.	48.420,00
SPESE RIMOZIONE TETTOIA		€.	<u>2.000,00</u>
Totale		€.	46.420,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 46.420,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta.

Si precisa che, come risultante da Certificazione Notarile allegata, l'esecutato non dispone di alcuna quota di proprietà dell'immobile.

Tuttavia, **con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare** e ad eventuali azioni di revocatoria che potrebbero essere intraprese dai creditori, alla quota pignorata, pari a ½ della proprietà, si assegna valore pari a €. 23.210,00.

LOTTO 8: Costituito dall' **IMMOBILE 9**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 4 - Cat. C/3 - Classe 2, consistenza mq. 373, superficie catastale mq. 367.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica a carico del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità artigianali, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 1.200,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 25% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 900,00. Si è inoltre ritenuto di considerare la s.l.p. a laboratorio ragguagliata al 100% del prezzo di mercato, mentre l'accessorio ripostiglio lato est e la tettoia sono stati ragguagliati rispettivamente al 70% e al 50% del valore di mercato medesimo.

Inoltre, con riferimento alle parti comuni di cui al bene comune non censibile, NCT Palazzolo, Fg. 40, mappale 359, sub. 9, si è considerato che l'ampia area cortilizia rappresenti un innegabile risorsa per un'attività che si insediasse nell'unità immobiliare oggetto di stima, configurando la possibilità di fornire ampia area di manovra, stalli per addetti e clienti, sedime per stoccaggio provvisorio merci e quant'altro.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 330,00	x €.	900,00	€.	297.000,00
Tettoia	mq. 16,00	x €.	450,00	€.	7.200,00
Accessorio est	mq. 40,00	x €.	630,00	€.	25.200,00
QUOTA PARTI COMUNI A CORPO				€.	<u>25.000,00</u>
Totale				€.	354.400,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 354.400,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota 10/36

nuda proprietà quota 12/36

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di	10/36	è stimabile in	€.	98.444,45
La quota di nuda proprietà di	12/36	è stimabile in	€.	<u>106.320,00</u>
TOTALE			€.	204.764,45

LOTTO 9: Costituito dall' **IMMOBILE 10**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 5 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale mq. 89, totale escluse aree scoperte mq. 89.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica a carico del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 1.700,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.200,00.

Inoltre, con riferimento alle parti comuni quali balconate e ballatoi ma rappresentate soprattutto dal bene comune non censibile, NCT Palazzolo, Fg. 40, mappale 359, sub. 9, si è considerato che

nell'ampia area cortilizia possono essere reperiti 2-3 stalli di parcheggio a servizio dei residenti nell'unità immobiliare oggetto di stima, per una quota valore pari a €. 10.000,00.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 90,00	x €.	1.200,00	€.	108.000,00
QUOTA PARTI COMUNI A CORPO				€.	<u>10.000,00</u>
Totale				€.	118.000,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi €. **118.000,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da **Certificazione Notarile** allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota 10/36

nuda proprietà quota 12/36

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di	10/36	è stimabile in	€.	32.777,78
La quota di nuda proprietà di	12/36	è stimabile in	€.	<u>35.400,00</u>
TOTALE			€.	68.177,78

LOTTO 10: Costituito dall' **IMMOBILE 11**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 6 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 95, totale escluse aree scoperte mq. 94.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica a carico del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 1.700,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.200,00. Per i balconi il valore unitario è stato considerato al 50%.

Inoltre, con riferimento alle parti comuni quali balconate e ballatoi ma rappresentate soprattutto dal bene comune non censibile, NCT Palazzolo, Fg. 40, mappale 359, sub. 9, si è considerato che

nell'ampia area cortilizia possono essere reperiti 2-3 stalli di parcheggio a servizio dei residenti nell'unità immobiliare oggetto di stima, per una quota valore pari a €. 10.000.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 93,00	x €.	1.200,00	€.	111.600,00
Balconi	mq. 15,00	x €.	600,00	€.	9.000,00
QUOTA PARTI COMUNI A CORPO				€.	<u>10.000,00</u>

Totale €. 130.600,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 130.600,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

**proprietà quota 10/36
nuda proprietà quota 12/36**

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di	10/36	è stimabile in	€.	36.277,78
La quota di nuda proprietà di	12/36	è stimabile in	€.	<u>39.180,00</u>
TOTALE			€.	75.457,78

LOTTO 11: Costituito dall' **IMMOBILE 12**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 7 - Cat. A/3 - Classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 204, totale escluse aree scoperte mq. 204.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica a carico del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità residenziali, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 1.700,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 1.200,00. Per i balconi il valore unitario è stato considerato al 50% così come per il sottotetto di proprietà esclusiva.

Inoltre, con riferimento alle parti comuni quali balconate e ballatoi ma rappresentate soprattutto dal bene comune non censibile, NCT Palazzolo, Fg. 40, mappale 359, sub. 9, si è considerato che nell'ampia area cortilizia possono essere reperiti 2-3 stalli di parcheggio a servizio dei residenti nell'unità immobiliare oggetto di stima, per una quota valore pari a €. 10.000.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 135,00	x €.	1.200,00	€.	162.000,00
Balconi e sottotetto	mq. 153,00	x €.	600,00	€.	91.800,00
QUOTA PARTI COMUNI A CORPO				€.	<u>10.000,00</u>
Totale				€.	263.800,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi €. **263.800,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota 10/36

nuda proprietà quota 12/36

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di	10/36	è stimabile in	€.	73.277,78
La quota di nuda proprietà di	12/36	è stimabile in	€.	<u>79.140,00</u>
TOTALE				€. 152.417,78

LOTTO 12: Costituito dall' **IMMOBILE 13**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Milano, 6 – Sezione Urbana NCT - Foglio 40 – Mappale 359 – subalterno 8 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 143.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una difformità planivolumetrica a carico del fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità pari destinazione, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 900,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 630,00.

Inoltre, con riferimento alle parti comuni rappresentate soprattutto dal bene comune non censibile, NCT Palazzolo, Fg. 40, mappale 359, sub. 9, si è considerato che nell'ampia area cortilizia possono essere reperiti 2 stalli di parcheggio a servizio degli utilizzatori residenti nell'unità immobiliare oggetto di stima, per una quota valore pari a €. 7.000.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 143,00 x €.	630,00	€.	90.090,00
QUOTA PARTI COMUNI A CORPO			€.	<u>7.000,00</u>

Totale			€.	97.090,00
--------	--	--	----	-----------

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 97.090,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota 10/36

nuda proprietà quota 12/36

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di	10/36	è stimabile in	€.	26.969,45
--------------------------	-------	----------------	----	-----------

La quota di nuda proprietà di	12/36	è stimabile in	€.	<u>29.127,00</u>
-------------------------------	-------	----------------	----	------------------

TOTALE			€.	56.096,45
---------------	--	--	----	------------------

LOTTO 13: Costituito dall' **IMMOBILE 14**, costante di:

Unità immobiliare in Provincia di Brescia sita in – Comune di Palazzolo S/O, via Taranto, 18 – Sezione Urbana NCT - Foglio 38 – Mappale 117 – subalterno 32 - Cat. C/2 - Classe 1, consistenza mq. 109, superficie catastale mq. 115.

Il confronto tra stato autorizzato e stato dei luoghi ha portato al riconoscimento di una GRAVE difformità dell'immobile.

Si veda in proposito il paragrafo dedicato alla Regolarità Edilizia.

Stanti dette evidenti difformità riscontrate a carico degli immobili posteriormente al rilascio dell'agibilità, LO STATO DI FATTO E' DA RITENERSI DIFFORME DALLO STATO APPROVATO.

Stante la controversa situazione autorizzativa, **RITENUTA PERALTRO NON REMOTA LA NON SANABILITA' DEGLI ABUSI**, lo scrivente determinerà quindi il valore dell'unità immobiliare in oggetto senza indicare il diminuito valore dello stesso discendente dalle difformità descritte, lasciando agli eventuali interessati all'acquisto la facoltà di considerarne il peso economico, alla luce delle condizioni al contorno sin qui chiaramente esposte, in quanto le soluzioni non sono univocamente e chiaramente individuabili nei tempi imposti dalla Procedura di Esecuzione attualmente in itinere.

Pertanto, la valorizzazione dei beni è stata effettuata con riferimento ai valori attuali di mercato, delle unità immobiliari della zona, con analoghe caratteristiche di età, finitura e vetustà.

E' stato inoltre eseguito un confronto con immobili simili per tipologia e caratteristiche in aree vicinali o comunque equiparabili, attingendo anche da fonti in loco e da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare.

Con riferimento ai prezzi correnti di compravendite e proposte commerciali, si è assunto quale prezzo di mercato di zona, riferito all'unità di superficie commerciale (s.l.p.) di unità pari destinazione, nuove o ristrutturate al nuovo, un dato base pari a €. 900,00. Conseguentemente, per l'unità immobiliare in oggetto, di vetustà assai ragguardevole, e necessitante di opere di manutenzione e ripristino di media entità si può stimare una riduzione di prezzo pari al 30% rispetto al nuovo.

Secondo questo criterio il prezzo di stima per mq. con riferimento alla s.l.p. commerciale è individuabile in €. 630,00.

Applicando tutti i coefficienti sin qui descritti si stima quindi:

S.L.P.	mq. 110,00	x €.	630,00	€.	<u>69.300,00</u>
Totale				€.	69.300,00

Pertanto il sottoscritto C.T.U. Arch. Andrea Gilberti, nato a Brescia il 25 giugno 1971, con studio in Gussago (BS), via Sale, 2, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1879, ritiene di individuare in complessivi **€. 69.300,00** il valore dell'Unità immobiliare predetta, **AL LORDO DELLE RISERVE IN MERITO ALLA SANABILITA' DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Come risultante da Certificazione Notarile allegata, relativamente al presente immobile, l'esecutato dispone di:

proprietà quota 8/24

nuda proprietà quota 3/24

Con riferimento all'età della titolare di usufrutto si può stimare che l'usufrutto medesimo diminuisca del 10% il valore della nuda proprietà rispetto alla piena proprietà, pertanto:

La quota di proprietà di 8/24 è stimabile in €. 23.100,00

La quota di nuda proprietà di 3/24 è stimabile in €. 7.796,25

TOTALE €. 30.896,25

Gussago, 20.03.2020.

In fede
Arch. Andrea Gilberti

ALLEGATI:

- Atto di matrimonio.
- Certificazione notarile.
- Documentazione catastale.
- Report Agenzia delle Entrate.
- Allegato fotografico.