

TRIBUNALE di BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **39/2024**

CREDITORE PROCEDENTE:

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

CONTRO:

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

Magistrato: **Ill.mo Dr.ssa Liana Zaccara**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento **18 aprile 2024**

Data della I^ udienza per la determinazione della modalità di vendita **8 ottobre 2024 posticipata al 28 gennaio 2025 a seguito di istanza di proroga depositata e concessa**

Dati generali dei beni

**LOTTO 1 - Divisibilità dell'immobile NO
APPARTAMENTO e GARAGE**

Valore Stimato **€. 202'500,00** (Euro duecentoduemilacinquecento/00)

Quota di proprietà **1/2** [REDACTED] **€. 101'500,00** (Euro Centounomiladuecentocinquanta/00)

1/2 [REDACTED] **€. 101'500,00** (Euro Centounomiladuecentocinquanta/00)

Immobile sito nel comune di **Collio (BS)**

Distinto in catasto Foglio **18** - part. **306** - sub. **23** – cat. **A/2**

Comproprietari **Si**

Divisibilità dell'immobile **NO**

**LOTTO 2 - Divisibilità dell'immobile NO
MAGAZZINO**

Valore Stimato **€. 66'000,00** (Euro Sessantacinquemila/00)

Quota di proprietà **1/3** [REDACTED]

1/3 [REDACTED]

1/3 [REDACTED]

Quote Esecutate **1/3** [REDACTED]

Valore Esecutato €. 22'000,00 (Euro Quarantaquattromila/00)



1/3

€. 22'000,00 (Euro Ventiduemila/00)

Immobile sito nel comune di **Bovegno (BS)**

Distinto in catasto

Foglio **22** - part. **162** - sub. **35** - Cat **C/2**

Comproprietari

Si

Divisibilità dell'immobile

NO



RELAZIONE PERITALE di STIMA di BENI IMMOBILIARIEsecuzione Immobiliare: **N°. 39/2024**

Espropriato: [REDACTED]

Espropriante: [REDACTED]

Giudice Esecutore: **Dr.ssa Liana ZACCARA**Esperto Relatore: **Geom. BAZZANI CRISTIANO****PERIZIA di STIMA dei BENI IMMOBILI*******
INDICE:**Premessa al quesito** pag. 4**LOTTI 1 – ABITAZIONE e GARAGE (COLLIO - BS)** pag. 5

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni
- C. Stato di possesso del bene
- D. Formalità, Vincoli e Oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- F. Formazione dei Lotti
- G. Valore dei Beni e Costi

LOTTO 2 – MAGAZZINO (BOVEGNO – BS) pag. 12

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni
- C. Stato di possesso del bene
- D. Formalità, Vincoli e Oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene
- F. Formazione dei Lotti
- G. Valore dei Beni e Costi



Allegati GENERALI

Allegati LOTTO 1

Allegati LOTTO 2

***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** *****

PREMESSA al QUESITO

In data 8 aprile 2024 l'Ill.mo Giudice Onorario del Tribunale dott.ssa Liana Zaccara nominava il sottoscritto geometra Cristiano Bazzani, nato a Brescia il 15/11/1970, con studio tecnico in Brescia viale Venezia 44, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Brescia al n° 4710, con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe. Lo stesso perito estimatore in data 18 aprile 2024 prestava regolare giuramento di rito con sistema telematico con l'incarico di rispondere al seguente quesito: "l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;
- B) Identificazione e descrizione attuale del bene;
- C) Stato di possesso del bene;
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- E) regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- F) Formazione dei Lotti;
- G) Valore del bene e costi.

Successivamente il sottoscritto, procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria e

- accedeva telematicamente all'U.T.E. di Brescia;
- accedeva telematicamente a Conservatoria Beni Immobiliari di Brescia;
- accedeva, con accesso agli atti, agli archivi comunali di Collio e di Bovegno;
- effettuava sopralluogo sul posto ai beni in oggetto;

- effettuava l'opportuna documentazione metrica e fotografica.

Visti la difficoltà a reperire la documentazione urbanistica/amministrativa, in data 4 settembre 2024 veniva depositata Istanza di Proroga fino alla data del 15 novembre 2024 in quanto i sopra citati motivi non consentivano al sottoscritto CTU di consegnare l'elaborato nei termini concessimi dall'Illustrissimo G.I. in sede di giuramento. In data 12 settembre 2024 il G.I. concedeva formale proroga. Vista però l'enorme ed ulteriore difficoltà nel reperire le pratiche edilizie degli immobili siti nel comune di Collio e per non ricadere in errori grossolani nelle varie dichiarazioni di conformità edilizio-urbanistiche e nella conseguente valutazione, il perito depositava la sua Relazione di Stima oltre il termine a lui concesso.

Visto poi che il monte immobiliare da valutare risulta variegato, il sottoscritto perito suddivide in 2 (due) lotti analizzandoli separatamente e di seguito descrivendoli e valutandoli.

LOTTO n. 1 - ABITAZIONE e GARAGE (Comune di COLLIO – BS)

A. VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di CUI all'ART. 567 c.p.c.

Il Perito, dopo aver prestato telematicamente il giuramento di cui in premessa ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e conferma di possedere tutta la documentazione necessaria alla stesura della Relazione Peritale. Per quanto riguarda tutta la documentazione relativa e necessaria all'espletamento dell'incarico il perito comunica che la stessa verrà da lui reperita presso gli uffici competenti.

B. IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE del BENE e IDENTIFICAZIONE PREGRESSA del BENE

Al CTU veniva inviata una mail da parte dell'ANPE con la quale la stessa si comunicava la nomina del Notaio Dr.ssa Giovanna Mina quale custode giudiziario e l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 maggio 2024 partendo dal sopralluogo presso l'immobile di Collio e proseguendo poi con l'immobile di Bovegno.

Al giorno e all'ora stabiliti il CTU e il Custode Giudiziario - nella persona del suo sostituto Arch. Pierluigi Bianchetti - hanno procedono con il sopralluogo presso gli immobili di Collio.

Il sopralluogo presso l'immobile di Bovegno è stato posticipato per la mancanza delle chiavi che ne permettevano l'apertura.

ABITAZIONE

L'immobile è situato a **COLLIO (BRESCIA)** in Via Tizio, 84°.

L'unità in oggetto è costituita da un'abitazione (appartamento) posto al piano primo di una palazzina disposta due tre piani fuori terra e uno seminterrato ubicata in una zona relativamente periferica del comune di Collio (BS) e si può datare, costruttivamente parlando, intorno agli inizi degli anni '80. L'immobile, vista anche l'epoca a cui risale, si presenta dall'esterno in un buono stato di conservazione mentre internamente lo stato di conservazione risulta ottimo.

L'immobile è situato all'interno di una corte comune ad altre unità immobiliari ed accessibile tramite accesso pedonale e carraio da una rampa che collega la strada comunale (via Tizio) con la stessa corte comune.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate di color bianco latte, la parte superiore delle pareti perimetrali è rivestita da perline di legno (assi), le ante delle finestre e delle portefinestre sono in legno di colore naturale e i parapetti dei balconi sono dotati di parapetti in legno verniciati con tinta scura.

Entrando nello specifico, dalla corte comune tramite una rampa di scale e un camminamento (superficie netta circa m² 10,90) comune ad altre unità abitative, si accede all'appartamento, posto al piano primo, oggetto della presente esecuzione; dal camminamento comune si accede alla bussola d'ingresso e, tramite una portafinestra alla cucina (superficie netta circa m² 13,20).

Entrando dalla bussola (superficie netta circa m² 2,00) ci si trova in un atrio (superficie netta circa m² 6,80) dove subito a destra si trova l'ampio soggiorno (superficie netta circa m² 35,10) e a sinistra la suddetta cucina e un locale guardaroba (superficie netta circa m² 5,00); proseguendo dritti abbiamo un disbrigo (superficie netta circa m² 4,80) da dove si si può

accedere ai due bagni (superficie netta circa m² 5,60 il primo e m² 6,50 il secondo) e alle due camere da letto (superficie netta circa m² 17,30 la prima e m² 15,00 la seconda).

Scendendo da una scala comune esterna posta sul retro del fabbricato ci si trova nel locale caldaia posto al piano seminterrato (superficie netta circa m² 10,00).

Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone (superficie netta circa m² 16,25) insistente su tutto il fianco della palazzina.

Il riscaldamento dell'abitazione è termoautonomo e dotato di caloriferi, con termostato e condizionatore. I serramenti interni sono in legno, il pavimento in gres e l'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

Le Parti comuni esterne (corte, ingresso, camminamenti, rampe scala ecc.), sono individuate e rappresentate all'interno della scheda catastale sotto richiamata e hanno complessivamente una superficie di circa m² 510,00 con quota parte attribuita al presente immobile di circa m² 113,00.

Di tutto quanto sopra descritto sono stati acquisiti gli estratti di mappa, le visure catastali, le planimetrie catastali ed i vari provvedimenti autorizzativi.

Per quanto riguarda la cronistoria, la Relazione Ventennale dell'immobile conferma quanto riscontrato nelle indagini e ricerche condotte dall'Esperto.

GARAGE

L'immobile è situato a **COLLIO (BRESCIA)** in Via Tizio, 84°.

L'unità in oggetto è costituita da un garage posto fuori terra in una corte comune accessibile tramite accesso pedonale e carraio da una rampa che collega la strada comunale (via Tizio) con la stessa corte.

L'immobile è ubicato in una zona relativamente periferica del comune di Collio (BS) e si può datare, costruttivamente parlando, intorno agli inizi degli anni '80. L'immobile, vista anche l'epoca a cui risale, si presenta all'esterno e all'interno in un buono stato di conservazione.

L'intero fabbricato è ricavato al di sotto della rampa che collega la strada pubblica alla corte comune e si presenta alla vista con un solaio inclinato.

Le pareti esterne ed interne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres. L'accesso è tramite una porta basculante manuale in lamiera preverniciata e attualmente presenta sul fondo un lavandino e una lavatrice.

Tale garage ha una superficie netta di circa m² 13,75 (m² 17,00 lordi).

Le Parti comuni esterne (corte, ingresso, camminamenti, rampe scala ecc.), sono individuate e rappresentate all'interno della scheda catastale sotto richiamata e hanno complessivamente una superficie di circa m² 510,00 con quota parte attribuita al presente immobile di circa m² 58,00.

Di tutto quanto sopra descritto sono stati acquisiti gli estratti di mappa, le visure catastali, le planimetrie catastali ed i vari provvedimenti autorizzativi.

Per quanto riguarda la cronistoria, la Relazione Ventennale dell'immobile conferma quanto riscontrato nelle indagini e ricerche condotte dall'Esperto.

C. STATO di POSSESSO del BENE

Attualmente il bene, individuato nel Catasto Fabbricati al Fg. 18 particella 306 subalterni 20 e 23 della sezione urbana NCT del comune di Collio (Brescia), risulta di proprietà per 1/2 del [REDACTED] e per 1/2 della [REDACTED].

Tale situazione deriva da ATTO di COMPRAVENDITA del 14 gennaio 1997 al n. 72204 di repertorio del Notaio [REDACTED], registrato a Brescia al n. 547 in data 31/01/1997 con identificazione dei soggetti acquirenti in regime di separazione dei beni.

D. FORMALITA', VINCOLI e ONERI

CONSERVATORIA di BRESCIA

Attualmente i beni in oggetto risultano gravati da:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Iscrizione del 16/07/2010 - R.G. n. 30198 e R.P. n. 7772 – Notaio [REDACTED] Repertorio 9792/7953 del 09/07/2010
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Iscrizione del 28/04/2014 – R.G. n. 13535 e R.P. n. 2231 – Tribunale Repertorio 3193/2014 del 18/04/2014.

E. REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

URBANISTICA

Attualmente, il Comune di Collio (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera del C.C. n. 23/2014 del 01/10/2014 e successivamente approvato con delibera n. 1/2015 del 20/05/2015 pubblicata sul BURL nella serie Avvisi e Concorsi in data 30/09/2015 al n. 40.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è **rilasciabile a norma di legge solo per terreni** (art. 30 – D.P.R. 380 del 06/06/2001). Pertanto NON si produce tale documento per gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale.

PGT - La Zona Individuata è la seguente:

AMBITI RESIDENZIALI a MEDIA DENSITA' (0,80 mc/mq) - Art. 27 N.T.A. allegate

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

EDILIZIA

In data 31 maggio 2024 il CTU inoltrava telematicamente al comune di Collio una richiesta di accesso agli atti per poter reperire le licenze di costruire, il certificato di agibilità e le relative pratiche edilizie.

A seguito della ricerca si sono pertanto reperiti i seguenti documenti:

- Concessione edilizia – Registro Costruzioni n. 449 del 02/06/1980 – Prot. n. 1321
- Concessione edilizia – Registro Costruzioni n. 595 del 15/04/1981 – Prot. n. 522

L'Esperto, durante il suo sopralluogo, ha effettuato il rilievo visivo, fotografico e metrico dell'immobile, constatando poi a tavolino che lo stesso si presenta in modo difforme da quanto rilasciato nella Concessione Edilizia sopra richiamata e da quanto riscontrato dalla planimetria allegata alla denuncia catastale.

Di fatto tali difformità, eseguite presumibilmente verso la fine degli anni '90 inizio anni 2000, si manifestano in una diversa distribuzione degli spazi interni e dall'inserimento di una scala di

accesso al piano sottotetto che però, la stessa scala, non risulta essere oggetto della presente in quanto al servizio di un'altra unità immobiliare.

Tali difformità risultano comunque sanabili mediante apposito provvedimento evadibile nei termini di 120 giorni dal decreto di trasferimento.

L'Esperto però non è in grado di quantificare le spese per la sanatoria ma, a tal proposito applicherà una riduzione al valore dell'immobile che sopperirà a tale impossibilità.

Per ultimo, in fase di accesso agli atti, l'esperto segnala che ha rinvenuto due documenti che evidenziavano alcune difformità già in epoca di realizzazione dell'intero edificio invitando i committenti a variare le tavole grafiche di progetto adeguandole a quanto realizzato. Di fatto tale richiesta non è mai stata portata a termine.

Analizzando la situazione nel suo complesso si constata che le difformità riscontrate non possono però essere ascrivibili solo all'immobile esecutato ma vanno estese anche agli altri due immobili situati rispettivamente al piano terra e al piano sottotetto.

F. **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano essere un'Abitazione e un Garage nel comune di Collio (BS) e un Magazzino nel comune di Bovegno (BS).

A fronte di ciò l'esperto, vista la singola individuazione catastale di ognuno dei tre immobili li individua in tre lotti distinti, Lotto 1 Abitazione e Garage (Collio – BS) e Lotto 2 Magazzino (Bovegno – BS).

La descrizione di cui sopra e la relativa stima di cui sotto sono riferite al **LOTTO 1 - ABITAZIONE e GARAGE** (Collio – BS) riconducendo alle quote di proprietà dello stesso per 1/2 al [REDACTED] e per 1/2 alla [REDACTED].

Tale lotto risulterebbe divisibile ma per via della sua appetibilità alla vendita viene valutato nella sua totalità (abitazione + garage) definendolo indivisibile.

LOTTO 1

APPARTAMENTO

NCT FG 18 - Part. 306 Sub. 23 – Cat. A/2 – Cl. 6 - Vani 6- RENDITA €. 303,68.

GARAGE

NCT FG 18 – Part. 306 Sub. 20 – Cat. C/6 Cl. 2 - Cons. 15 m² - RENDITA €. 34,24

G. VALORE dei BENI e COSTI

Per la stima dei beni oggetto della presente si è tenuto conto di diversi fattori e si sono effettuate diverse considerazioni che si espongono schematicamente come sotto riportato.

Pertanto visti:

- I documenti di perizia;
- I valori degli immobili a destinazione residenziale nella zona in oggetto del Comune di Collio (BS);
- Il listino dei valori immobiliari regolarmente emesso delle Camera di Commercio della Provincia di Brescia;
- I valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona;
- I vizi, le servitù, i vincoli, gli oneri a carico e tutto quanto riscontrato.

Considerato che

- Gli immobili sono inseriti in un edificio a destinazione residenziale di una zona relativamente periferica del comune di Collio (BS);
- Gli immobili sono inseriti in un contesto di qualità della vita di livello medio-alto (con traffico automobilistico locale – relativa vicinanza con centro storico);
- L'insieme di servizi, vie di comunicazione, parcheggi e quant'altro non sono del tutto ben strutturati, in quanto le strade di accesso risultano alquanto anguste e con, in alcuni casi, passaggio alterno delle autovetture;
- Inoltre, per quanto riguarda l'appartamento e garage (LOTTO 1), l'esperto applica un deprezzamento forfettizzato per le difformità edilizio/urbanistiche e catastali riscontrate in fase di indagine.

Pertanto, l'esperto nominato, sulla base di tutto quanto sopra elencato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile venga contabilizzato come segue:

LOTTO 1

IMMOBILE RESIDENZIALE APPARTAMENTO (Valutazione sulla base della Superficie Lorda)

- APPARTAMENTO	m ² 142,50 x 1,00	=	m ² 142,50
- BALCONE PRIVATO	m ² 16,25 x 0,25	=	m ² 4,06
- AUTORIMESSA	m ² 17,00 x 0,50	=	m ² 8,50
- PARTI COMUNI	m ² 171,00 x 0,10	=	m ² 17,10
	SOMMANO	=	<u>m² 172,16</u>

Valore unitario €. /m² 1'200,00

VALORE TOTALE

m 172,16 x €. 1'200,00 = €. 206'592,00 (€. duecentoseimilacinquecentonovantadue/00)

A. DEDURRE DEPREZZAMENTO per DIFFORMITA' EDILIZIE SANABILI

€. 4'000,00 (€. Ventimila/00)

Visto tutto quanto fino a questo punto calcolato e descritto, fatte tutte le considerazioni del caso, la qualità degli immobili, il contesto e tutto quanto analizzato si stabilisce che il valore arrotondato per difetto attribuibile all'immobile relativo al **LOTTO 1** (Appartamento) è di **€ 202'500,00** (€. duecentoduemilacinquecento/00).

LOTTO n. 2 – BOVEGNO

A. VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di CUI all'ART. 567 c.p.c.

Il Perito, dopo aver prestato telematicamente il giuramento di cui in premessa ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e conferma di possedere tutta la documentazione necessaria alla stesura della Relazione Peritale. Per quanto riguarda tutta la documentazione relativa e necessaria all'espletamento dell'incarico il perito comunica che la stessa verrà da lui reperita presso gli uffici competenti.

B. IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE del BENE e IDENTIFICAZIONE

PREGRESSA del BENE

Al CTU veniva inviata una mail da parte dell'ANPE con la quale la stessa si comunicava la nomina del Notaio Dr.ssa Giovanna Mina quale custode giudiziario e l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 maggio 2024 partendo dal sopralluogo presso l'immobile di Collio e proseguendo poi con l'immobile di Bovegno.

Al giorno e all'ora stabiliti il CTU e il Custode Giudiziario - nella persona del suo sostituto Arch. Pierluigi Bianchetti - hanno procedono con il sopralluogo presso gli immobili di Collio.

Il sopralluogo presso l'immobile di Bovegno è stato posticipato per la mancanza delle chiavi che ne permettevano l'apertura al giorno 31 maggio 2024. In tale data si è presentato il Geom. Dario Begotti in sostituzione dell'Arch. Bianchetti e si è proceduto con il sopralluogo dell'immobile.

L'immobile è situato a **Bovegno (BRESCIA)** in Via Provinciale, 46.

L'unità in oggetto è costituita da un locale a destinazione magazzino posto al piano interrato di una palazzina prospiciente alla strada principale che percorre a sud il comune di Bovegno e si può datare, costruttivamente parlando, intorno agli inizi del secolo attuale. L'immobile, vista anche l'epoca a cui risale, si presenta sia all'esterno che all'interno in uno stato di conservazione abbastanza buono.

L'immobile è situato al di sotto di un complesso residenziale/commerciale accessibile da una rampa in calcestruzzo tramite un accesso carraio.

Le pareti interne di tale magazzino sono in cemento armato e risultano tinteggiate con una colorazione color bianco/latte; l'accesso carraio è garantito da una porta basculante in lamiera zincata apribile manualmente mentre l'accesso pedonale può avvenire mediante porta raggiungibile dal vano scala.

Entrando nello specifico, tramite una rampa d'accesso in calcestruzzo si raggiunge un corsello di transito che conduce fino alla porta basculante in lamiera zincata apribile manualmente e alla porta pedonale del vano scala dal quale si accede al locale oggetto della presente.

L'immobile all'interno si presenta con un pavimento in battuto di cemento lisciato al quarzo e da pilastri e da alcune pareti in cemento armato mentre altre pareti risultano in blocchi cavi di cemento, il solaio è realizzato con lastre prefabbricate tipo "Lastral". Il tutto tinteggiato di bianco. Il locale non risulta essere riscaldato e la superficie lorda del locale è di circa m² 171,00 (superficie netta circa m² 157,00).

Le Parti comuni esterne (rampa di accesso, corsello e vano scala) sono individuati catastalmente nell'Elaborato Planimetrico al NCTR del comune di Bovegno al Foglio 22 particella 162 subalterni 22 e 25 e hanno complessivamente una superficie di circa m² 266,50, Di tutto quanto sopra descritto sono stati acquisiti gli estratti di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni, le visure catastali, le planimetrie catastali ed i vari provvedimenti autorizzativi.

Per quanto riguarda la cronistoria, la Relazione Ventennale dell'immobile conferma quanto riscontrato nelle indagini e ricerche condotte dall'Esperto.

C. STATO di POSSESSO del BENE

Attualmente il bene, individuato nel Catasto Fabbricati al Fg. 22 particella 162 subalterno 35 della sezione urbana NCT del comune di Bovegno (Brescia), risulta di proprietà per 1/3 della [REDACTED] [REDACTED], per 1/3 della [REDACTED] e per 1/3 della [REDACTED].

Tale situazione deriva da ATTO di COMPRAVENDITA del 21 dicembre 2010, Registro Particolare 301 Registro Generale 457 Notaio [REDACTED] – Repertorio 82942/19241 del 21/12/2010.

Contestualmente è stato stipulato un contratto di mutuo.

D. FORMALITA', VINCOLI e ONERI

CONSERVATORIA di BRESCIA

Attualmente i beni in oggetto risultano gravati da:

- ATTO DI COMPRAVENDITA – Trascrizione del 05/01/2011 – Registro Particolare 301 Registro Generale 457 - Notai [REDACTED] – Repertorio 82942/19241 del 21/12/2010
- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' – Trascrizione del 10/03/2011 – Registro Particolare 6129 Registro Generale 10195 – Notaio [REDACTED] – Repertorio 83198/19414 del 28/02/2011
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Iscrizione del 28/04/2014 – R.G. n. 13535 e R.P. n. 2231 – Tribunale Repertorio 3193/2014 del 18/04/2014.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Trascrizione del 05/02/2024 – R.G. n. 4875 e R.P. n. 3537 – Ufficiale Giudiziario Repertorio 119/2024 del 20/01/2024.

E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

URBANISTICA

Attualmente, il Comune di Bovegno (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione di CC n. 17/2012 del 11/08/2012 e successivamente approvato con deliberazione di CC n. 2/2013 del 24/01/2013 e pubblicata sul BURL alla sezione Avvisi e Concorsi in data 11/09/2013 al n. 37.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica **è rilasciabile a norma di legge solo per terreni** (art. 30 – D.P.R. 380 del 06/06/2001). Pertanto NON si produce tale documento per gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale.

PGT - La Zona Individuata è la seguente:

AMBITO "R1" – AMBITI INTERCLUSI o di COMPLETAMENTO INTENSIVI (art. 37 N.T.A. allegate)

Per quanto riguarda le Destinazioni ammesse, le Modalità d'Intervento e gli Indici edilizi si rimanda all'Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

EDILIZIA

In data 31 maggio 2024 il CTU effettuava telematicamente una richiesta di accesso agli atti per reperire le licenze di costruire, il certificato di agibilità e le relative pratiche edilizie.

Si sono pertanto reperiti presso l'archivio del comune di Bovegno i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 1337 – Protocollo n. 1222 del 22/03/1996
- Concessione Edilizia n. 1804 del 16/10/2002 – Pratica n. 982/2002
- Denuncia di inizio Attività Edilizia del 28/10/2002 – Protocollo n. 5404
- Certificato di Abitabilità del 25/01/2003 – Protocollo n. 6236 – Pratica UT n. 30 – 982/2002

L'Esperto, durante il suo sopralluogo, ha effettuato il rilievo visivo, fotografico e metrico dell'immobile, constatando poi a tavolino che lo stesso si presenta in modo difforme da quanto rilasciato nell'ultimo provvedimento edilizio (DIA del 28/10/2002) e da quanto riscontrato dalla planimetria allegata alla denuncia catastale.

Tali difformità, eseguite presumibilmente dopo il 2002, risultano essere di due tipi.

La prima è costituita dalla mancanza, allo stato attuale, di una parete indicata nell'ultimo provvedimento edilizio (DIA del 28/10/2002) e che la stessa non risulta sulla planimetria catastale.

La seconda è rappresentata dalla presenza di lastre posticce di compensato formanti, insieme ad una porta basculante in lamiera zincata, una divisione fisica del locale.

La prima difformità dovrà essere oggetto di provvedimento autorizzativo in sanatoria evadibile nei termini di 120 giorni dal decreto di trasferimento, mentre la seconda, visto che la struttura risulta fisicamente fissata in modo posticcio alle murature con tradizionali viti, dovrà essere semplicemente smantellata (vedasi all. 4 e documentazione fotografica).

L'Esperto non è in grado di quantificare le spese complessive per la sanatoria ma a tal proposito applicherà una riduzione al valore dell'immobile che sopperirà a tale impossibilità.

F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Attualmente i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano essere un'Abitazione e un Garage nel comune di Collio (BS) e un Magazzino nel comune di Bovegno (BS).

A fronte di ciò l'esperto, vista la singola individuazione catastale di ognuno dei tre immobili li individua in tre lotti distinti, Lotto 1 Abitazione e Garage (Collio – BS), Lotto 2 Magazzino (Bovegno – BS).

La descrizione di cui sopra e la relativa stima di cui sotto sono riferite al **LOTTO 2 MAGAZZINO** (Bovegno – BS) riconducendo alle quote di proprietà dello stesso per 1/3 alla [REDACTED]

[REDACTED], per 1/3 alla [REDACTED] e per 1/3 alla [REDACTED].

Tale lotto risulta del tutto indivisibile.

LOTTO 2

Magazzino

NCT FG 22 – Part. 162 Sub. 35 – Cat. C/2 Cl. 3 - Cons. 165 m² - RENDITA €. 73,28

G. VALORE dei BENI e COSTI

Per la stima dei beni oggetto della presente si è tenuto conto di diversi fattori e si sono effettuate diverse considerazioni che si espongono schematicamente come sotto riportato.

Pertanto visti:

- I documenti di perizia;
- I valori degli immobili a destinazione residenziale nella zona in oggetto del Comune di Bovegno (BS);
- Il listino dei valori immobiliari regolarmente emesso delle Camera di Commercio della Provincia di Brescia;
- I valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona;
- I vizi, le servitù, i vincoli, gli oneri a carico e tutto quanto riscontrato,

Considerato che

- Gli immobili sono inseriti in un edificio a destinazione residenziale di una zona relativamente periferica del comune di Bovegno (BS);
- Gli immobili sono inseriti in un contesto di qualità della vita di livello medio (medio traffico automobilistico – relativa vicinanza con centro storico);
- L'insieme di servizi, vie di comunicazione, parcheggi e quant'altro sono ben strutturati, l'esperto nominato, sulla base di tutto quanto sopra elencato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile venga contabilizzato come segue:

LOTTO 2

MAGAZZINO (Valutazione sulla base della Superficie Lorda)

- MAGAZZINO	m ² 171,00 x 1,00	=	m ² 171,00
- PARTI COMUNI	m ² 245,50 / 15 x 0,10	=	m ² 1,64
- PARTI COMUNI	m ² 21,00 / 7 x 0,10	=	m ² 0,30
SOMMANO		=	m ² <u>172,94</u>

Valore unitario €./m² 4000,00

VALORE TOTALE

m² 172,94 x € 400,00 = €. 69'176,00 (Euro Sessantanovemilacentosettantasei/00)

A DEDURRE DEPREZZAMENTO per DIFFORMITA' EDILIZIE SANABILI

€. 3'000,00 (€. tremila/00)

Visto tutto quanto fino a questo punto calcolato e descritto, fatte tutte le considerazioni del caso, la qualità degli immobili, il contesto e tutto quanto analizzato si stabilisce che il valore arrotondato per difetto attribuibile all'intero immobile relativo al **LOTTO 2** (Magazzino) è di € **66'000,00** (€. Sessantaseimila/00).

Ritenendo con ciò di aver esaurientemente condotto l'incarico conferitomi, il sottoscritto C.T.U. deposita il presente elaborato presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari e contestualmente invia copia della presente alle parti.

Brescia, 7 aprile 2025

Il Perito Esperto



ALLEGATI GENERALI:

1. Decreto di Nomina dell'Esperto
2. Giuramento e Accettazione Incarico di Stima
3. Avviso di accesso all'immobile
4. Istanza di Proroga
5. Concessione Proroga

ALLEGATI LOTTO 1

ABITAZIONE

1. Richiesta di Accesso agli ATTI
2. PROVVEDIMENTO EDILIZIO
3. Progetto Depositato
4. Comunicazioni di Diffformità
5. Planimetrie Stato dei Luoghi Attuale
6. Planimetria Catastale
7. Estratto di Mappa
8. Visura Catastale
9. Estratto Aerofotogrammetrico
10. Estratto di PGT
11. Estratto di NTA del PGT
12. Planimetria Punti di Ripresa Fotografica
13. Documentazione Fotografica
14. Elenco di Visure in Conservatoria

GARAGE

1. Richiesta di Accesso agli ATTI
2. PROVVEDIMENTO EDILIZIO
3. Progetto AUTORIMESSE
4. Planimetria Catastale
5. Estratto di Mappa
6. Visura Catastale
7. Estratto Aerofotogrammetrico
8. Estratto di PGT
9. Estratto di NTA del PGT
10. Documentazione Fotografica
11. Elenco di Visure in Conservatoria

ALLEGATI LOTTO 2

1. Richiesta di Accesso agli ATTI
2. PROVVEDIMENTI EDILIZI
3. Planimetria Ultimo Stato Autorizzato
4. Planimetrie Stato dei Luoghi Attuale
5. Elaborato Planimetrico
6. Elenco Subalterni
7. Planimetria Catastale
8. Estratto di Mappa
9. Visura Catastale
10. Estratto Aerofotogrammetrico
11. Estratto di PGT
12. Estratto di NTA del PGT
13. Planimetria Punti di Ripresa Fotografica
14. Documentazione Fotografica
15. Elenco di Visure in Conservatoria