

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Fabbricato residenziale unifamiliare

Pontoglio (BS)

QUOTA 1/1

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Esecuzione Immobiliare n°124/2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Via Santa Brigida, 39 – 80133 Napoli (NA)

P.IVA 05828330638

Rappresentato dagli Avvocati:

**Avv. Giuseppe Mercanti**

Vicolo Pietrone, 1/b – 37123 Verona

Fax. 0458004702

PEC: avvgiuseppemercanti@ordineavvocativrpec.it

Esecutato:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

**ING. IRENE FEIGL**

Via Armando Diaz n°13 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 3404145645

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3378

## SOMMARIO

0 – PREMESSA

1 – INDIVIDUAZIONE LOTTI

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

5 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6 – CONFORMITA' CATASTALE

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

9 – VALORE DEL BENE

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 5 – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE E RELAZIONE

NOTARILE EX ART.567 C.P.C.

ALLEGATO 7 – PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 8 – STATO CIVILE ESECUTATO

ALLEGATO 9 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 10 – VERBALE SOPRALLUOGO

## **0 - PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Irene Feigl con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3378 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n°589, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 31.05.2024, ha prestato giuramento in data 12.06.2024 in qualità di esperta per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°124/2024.

## **1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI**

La sottoscritta Ing. Irene Feigl ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiati, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate.

<b>LOTTO</b>	<b>UNICO</b>
<b>OGGETTO</b>	Fabbricato residenziale unifamiliare
<b>DATI CATASTALI</b>	Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT Fg.13 mapp.174 sub.1 (appartamento) sub.2 (autorimessa)
<b>UBICAZIONE</b>	Pontoglio (BS) Via Maglio, 63
<b>QUOTA</b>	1/1
<b>VALORE DI STIMA</b>	€ 260.800,00



## 2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia si colloca nel Comune di Pontoglio in Via Maglio, 63 in un contesto prevalentemente agricolo posto all'esterno del tessuto urbano consolidato individuato dal PGT.

L'immobile è costituito da un fabbricato residenziale unifamiliare composto da due piani fuori terra dove si collocano i locali abitativi e uno interrato dove sono posti cantina, lavanderia, locali accessori e autorimessa.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Pontoglio come segue:

### Identificazione catastale:

#### **1) Appartamento e locali interrati annessi**

Comune Censuario: Pontoglio

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 13, mapp.174 sub.1**

Via Maglio, piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9 vani, rendita € 581,01.

#### **2) Autorimessa interrata**

Comune Censuario: Pontoglio

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 13, mapp.174 sub.2**

Via Maglio, piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 53 mq, rendita € 84,85.

### Confini:

Il lotto in cui è posto l'immobile in oggetto (mapp.174) confina:

- a Nord con mapp.141,



- ad Est con mapp.143,
- a Sud mapp.143 e con roggia,
- ad Ovest con roggia.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure catastali (**Allegato 2**).

### **3 – DESCRIZIONE GENERALE**

Il bene oggetto di perizia si colloca nel Comune di Pontoglio nella zona posta a sud del centro urbano con destinazione prettamente agricola. Si tratta di un edificio residenziale costituito da due piani fuori terra e uno interrato a cui è annessa un'area pertinenziale.

Il fabbricato in esame ha una superficie commerciale complessiva di circa 317 mq e l'area esterna di competenza ha una superficie di circa 520 mq.

Al piano terra del fabbricato sono presenti: un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina abitabile, una camera, un bagno, un disimpegno e delle scale per accedere al piano primo e a quello interrato.

Al piano primo del fabbricato sono presenti: due camere, uno studio, un bagno, un disimpegno, due balconi, un terrazzo e delle scale che collegano il piano primo al piano terra.

Al piano interrato del fabbricato sono presenti: una cantina, un locale tecnico/ripostiglio, una lavanderia, un disimpegno, una scala che collega il piano interrato al piano terra e un'autorimessa avente accesso carraio attraverso una rampa posta sul fronte sud del fabbricato.

Allo stato attuale il locale cantina viene impropriamente utilizzato come taverna e risulta riscaldato.



La porta d'ingresso dell'unità abitativa è posta sul lato est del fabbricato e viene raggiunta attraverso l'area di pertinenza.

L'altezza interna dei locali abitativi posti al piano terra è pari a circa 3,00 m, quella dei locali abitativi posti al piano primo è pari a circa 2,65 m e quella dei locali accessori e dell'autorimessa posti al piano interrato è pari a circa 2,50 m.

Lo stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile staggito risulta essere discreto e l'immobile presenta discrete finiture.

Il pavimento dei locali abitativi posti al piano terra e primo è in cotto, tranne nei due bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica.

Il battiscopa è in legno, tranne nei due bagni, dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

I balconi e il terrazzo posti al piano primo presentano pavimentazione in cotto e parapetto in muratura.

Nei locali abitativi le porte interne dei locali sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e come sistema di oscuramento sono presenti ante in legno.

Il bagno posto al piano terra è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia; esso presenta un gradino tra la porzione dove sono posizionati il bidet, il wc e la doccia (che risulta rialzata) e quella dove è collocato il lavandino.

Il bagno posto al piano primo è dotato di lavandino, wc, bidet e vasca; esso presenta un gradino tra la porzione dove sono posizionati il bidet, il wc e il lavandino (che risulta rialzata) e quella dove è collocata la vasca.



I locali posti al piano interrato (sub.1) sono provvisti di bocche di lupo; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e il soffitto sono intonacati e la lavanderia presenta un rivestimento in piastrelle.

Anche l'autorimessa interrata (sub.2) è provvista di bocche di lupo ed è presente una basculante metallica con apertura manuale; la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono intonacati.

I tre piani del fabbricato sono messi in comunicazione da una scala interna a chiocciola posta sul fronte est in posizione centrale; inoltre l'autorimessa è raggiungibile anche attraverso una rampa esterna posta sul lato sud del lotto.

Nei locali abitativi posti al piano terra e primo sono presenti radiatori in parte in ghisa in parte in alluminio, collocati perlopiù nel sotto-finestra e alimentati da una caldaia centralizzata posizionata all'esterno; tale caldaia è dedicata oltre al riscaldamento anche alla produzione di acqua calda sanitaria; è inoltre presente una stufa a pellet posta nel soggiorno al piano terra in un preesistente camino.

E' inoltre presente una stufa a pellet collocata nella cantina posta al piano interrato, utilizzata impropriamente come taverna.

L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento che prevede due split posti al piano terra e uno al piano primo.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

Inoltre è presente un sistema di videosorveglianza esterno della proprietà.

Il fabbricato è circondato da un'area pertinenziale di circa 520 mq (la





misura è indicativa in quanto non è stato eseguito un rilievo strumentale ma è desunta dalla documentazione catastale), in cui sono presenti dei locali accessori precari collocati nell'angolo nord-est del lotto ed altri manufatti accessori fatiscenti posti nell'angolo sud-ovest del lotto.

Inoltre a ridosso del fabbricato sui prospetti nord, est e in parte sud è presente una tettoia, realizzata con pilastri, travi e travetti in legno e manto di copertura in onduline di fibrocemento. Tale manufatto ha una profondità di circa 1,20 m (distanza misurata dal muro al pilastro in legno) e si allarga sul fronte est nella porzione centrale per una lunghezza di circa 8,00 m, raggiungendo la profondità di circa 3,80 m e inoltre sul fronte est risulta in parte chiuso lateralmente in maniera precaria con materiali di vario tipo.

Infine si evidenzia che nell'area pertinenziale sono sparsi un po' dovunque veicoli in riparazione, attrezzi e materiali di risulta, in quanto parte dell'area esterna viene attualmente utilizzata per la riparazione di autovetture.

#### **4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

L'immobile è pervenuto in proprietà a:

OMISSIS

per la quota di 1/1

in forza del seguente atto (**Allegato 5**):

Atto di compravendita, Notaio Enrico Tabalappi, in data 08.04.2004, Repertorio n°43117 Raccolta n°6681, con trascrizione avvenuta in data 14.04.2004 al n°18484 del Registro Generale e al n°11052 del Registro



Particolare, con cui OMISSIS ha acquistato da

██████████. la quota di 1/1 dell'immobile staggito.

Si precisa che a seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta presso l'ufficio dell'Anagrafe del Comune di Pontoglio, è stato accertato lo stato civile libero di OMISSIS **(Allegato 8)**.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 25.06.2024, alla presenza dell'Avv. Marina Piva, nominata custode giudiziario della presente procedura esecutiva, l'immobile in esame risulta attualmente in uso a OMISSIS e alla madre dello stesso OMISSIS **(Allegato 10)**.

E' stata inoltre svolta presso l'Agenzia delle Entrate a nome dell'attuale proprietario OMISSIS una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento che limitino l'uso dell'immobile **(Allegato 9)**.

Dall'indagine compiuta è emerso che l'immobile staggito non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato.

#### **5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pontoglio è:

- *Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI PONTOGLIO* adottato in data 24.07.2013 con Delibera di Consiglio comunale n°25 e approvato in data 30.12.2013 con Delibera di Consiglio comunale n°45.

In base agli strumenti urbanistici vigenti il bene in oggetto ricade in zona *E1 - Area agricola produttiva - art.52*.

Le prescrizioni relative al *Sistema delle aree agricole* sono contenute



negli art.48 – 53 delle NTA e in particolare quelle riferite all’ambito E1-  
Area agricola produttiva sono contenute nell’art.52 delle NTA ed inoltre  
per gli *Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli – ER*,  
come quello in esame, si fa riferimento all’Art.50.

L’immobile in esame è anche collocato all’interno del *Parco Oglio Nord*,  
area soggetta a tutela secondo quanto disposto dal D.Lgs. n°42 del  
22.01.2004 art.142, com.1, let. f), e in particolare è posto in *Zona  
agricola di seconda fascia di tutela*.

Per tutte le specifiche si rimanda a quanto disposto nel Piano di governo  
del territorio vigente e nel Piano territoriale di coordinamento del Parco  
Oglio nord vigente, dei quali si allega un estratto (**Allegato 3**).

Al fine di verificare la conformità dell’immobile è stata presentata  
richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di  
Pontoglio ed è stata analizzata la documentazione edilizia depositata  
presso i pubblici uffici inerente all’unità immobiliare oggetto di stima.

Dall’indagine svolta risulta presente negli uffici comunali la  
documentazione di seguito riportata relativa all’immobile in esame  
(**Allegato 4**).

**Licenza di costruzione rilasciata in data 11.02.1976 Prot.N°166 -  
Reg. Costr. N°1540**

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione di fabbricato esistente  
(trattasi di vecchio mulino) da adibirsi ad uso di civile abitazione. Il  
progetto prevedeva la demolizione di una porzione del vecchio edificio e  
la ricostruzione di un nuovo corpo di fabbrica, determinando



complessivamente una diminuzione del volume di progetto rispetto al volume del fabbricato esistente.

**Condono edilizio rilasciato in data 28.06.1988 Prot.N°1669/86 – P.E. N°71/C**

Tale richiesta di condono edilizio ha il fine di regolarizzare le opere realizzate nel 1976 in difformità a quanto autorizzato con la Licenza di costruzione del 1976. Le difformità oggetto di sanatoria sono riassumibili in: ampliamento della superficie del 1° piano, mutamento della destinazione d'uso della soffitta posta al 1° piano in studio - soggiorno e diversa suddivisione interna dei locali al piano terra rispetto all'autorizzato.

**Concessione edilizia rilasciata in data 09.02.1989 Prot.N.°6272 - Reg. Costr. nr. 2724**

Tale pratica edilizia ha come oggetto la costruzione di nuova cantina interrata. Nel dettaglio si prevedono la realizzazione al piano interrato di nuovi locali (cantina, disimpegno, locale caldaia, lavanderia, sgombero, autorimessa) e alcune modifiche interne nei locali esistenti.

**Dichiarazione inizio attività n°41/2005 del 22.04.2005 Prot.N°4057**

Tale pratica edilizia ha come oggetto il rifacimento parziale del muretto esterno con recinzione e la realizzazione di capanno in legno e di tettoia esterna a sbalzo con luce minore o uguale a 1,50 m sul fronte est del fabbricato.

Inoltre si precisa che il sig. OMISSIS ha fornito alla sottoscritta durante il sopralluogo eseguito in data 25.06.2024 copia della presentazione di ulteriore pratica edilizia riportata nell'**Allegato 4**,



con apposti i timbri del Comune di Pontoglio e le firme del progettista e del committente, la quale non è stata però reperita presso i pubblici uffici, di seguito identificata.

**Opere interne prot. N°6170 del 29.11.1988**

Tale pratica edilizia è relativa a modifiche dei tavolati interni, rifacimento degli impianti, sostituzione dei pavimenti e posa dei serramenti.

Si evidenzia inoltre che non è stata reperita presso i pubblici uffici alcuna Autorizzazione all'abitabilità.

Si sottolinea che l'unità immobiliare in esame, pur collocandosi in zona attualmente denominata *E1 - Area agricola produttiva*, ha una destinazione d'uso di "CIVILE ABITAZIONE", a seguito del rilascio della Licenza di costruzione dell'11.02.1976 Prot.N°166 - Reg. Costr. N°1540, che prevedeva la ristrutturazione di un vecchio mulino da adibirsi a civile abitazione con la diminuzione del volume di progetto rispetto a quello preesistente. L'immobile fa parte pertanto dei fabbricati classificati dallo strumento urbanistico vigente come *Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli*.

Si precisa inoltre che alla data del rilascio della predetta pratica edilizia (Licenza di costruzione del 1976) vigeva nel Comune di Pontoglio il Piano di fabbricazione approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°7384 del 21.03.1974, che collocava l'immobile in esame in "Zona rurale".

Inoltre dal confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 7**) e quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate presso i pubblici uffici (**Allegato 4**) emergono delle difformità, delle quali vengono di seguito evidenziate le



principali.

### **1) Appartamento**

#### Piano terra

- Non è presente la tramezza che chiude in parte l'ingresso dal soggiorno, riportata nella pratica edilizia autorizzata;

- Sulla parete ovest del soggiorno sono presenti due finestre, mentre nella pratica edilizia autorizzata erano previste due portefinestre;

- Sui fronti nord e est e in parte sul fronte sud è presente una tettoia sorretta da pilastri in legno larga circa 1,2 m (distanza misurata dal muro al pilastro in legno) eccetto per una porzione lunga circa 8 m posta centralmente sul fronte est avente una maggiore larghezza pari a circa 3,80 m; tale manufatto risulta inoltre sul fronte est in parte chiuso lateralmente in maniera precaria con materiali di vario tipo; diversamente nel progetto autorizzato (DIA n°41/2005 del 22.04.2005 Prot.N°4057) è prevista la realizzazione solo sul fronte est di una tettoia a sbalzo con luce minore di 1,50 m.

#### Piano primo

- Il locale guardaroba presenta una finestra sul prospetto est, mentre nella pratica edilizia autorizzata sono previste una portafinestra sul prospetto est e una finestra sul fronte sud;

- La camera n°3 presenta una portafinestra sul fronte sud, mentre nella pratica edilizia autorizzata sono previsti una finestra sul prospetto sud e una finestra su quello ovest;

- Il locale guardaroba presenta una porta che lo mette in comunicazione con la camera n°2, mentre nella pratica edilizia autorizzata è prevista, in



sostituzione di tale apertura, una porta tra il locale guardaroba e la camera n°3;

- Il bagno presenta una portafinestra sul fronte ovest, mentre nella pratica edilizia autorizzata è prevista una finestra.

#### Piano interrato

- Il locale cantina (dicitura presente nelle pratiche edilizie autorizzate) viene utilizzato come taverna (risulta riscaldato);

- La dimensione, la posizione e il numero di bocche di lupo rilevate è differente rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia autorizzata;

- Il disimpegno ha dimensioni inferiori rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia autorizzata, in quanto una parte di esso fa parte dell'autorimessa;

- Non è presente il locale sgombero, che risulta integrato nell'autorimessa, diversamente da quanto riportato nella pratica edilizia autorizzata;

#### Altezze

- I locali posti al piano primo presentano un'altezza di circa 2,65 m e i locali interrati un'altezza di circa 2,50 m, mentre nella pratica edilizia autorizzata è riportata un'altezza di 2,70 m per i locali posti al piano primo e di 2,40 m per quelli posti al piano interrato.

## **2) Autorimessa**

- L'autorimessa ha dimensione maggiore rispetto a quanto previsto nella pratica edilizia autorizzata in quanto ingloba parte del disimpegno e l'intero locale sgombero;





- La dimensione, la posizione e il numero di bocche di lupo rilevate è differente rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia autorizzata.
- L'autorimessa presenta un'altezza di circa 2,50 m, mentre nella pratica edilizia autorizzata è riportata un'altezza di 2,40 m.

### **3) Pertinenze esterne**

- Sullo spigolo nord-est del lotto sono presenti dei locali accessori non riportati in alcuna pratica edilizia autorizzata;
- Sullo spigolo sud-ovest sono presenti dei locali accessori con configurazione differente rispetto al capanno in legno riportato nella pratica edilizia autorizzata (DIA n°41/2005 del 22.04.2005 Prot.N°4057).  
Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici e dal confronto con quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità edilizia** dell'immobile in oggetto.

## **6 - CONFORMITA' CATASTALE**

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile in esame risulta essere compatibile con quella censita in catasto.

Inoltre a seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data 25.06.2024 è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 7**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali relative all'immobile in esame e quanto rilevato emergono delle difformità, delle quali vengono di seguito evidenziate le principali.

### **1) Appartamento**

Piano terra



- Non è presente la tramezza che chiude in parte l'ingresso dal soggiorno, riportata nella planimetria catastale ultima in atti;
- Sulla parete ovest del soggiorno sono presenti due finestre, mentre nella planimetria catastale ultima in atti sono previste una portafinestra (posta più a nord) e una finestra;
- Sui fronti nord, est e sud è presente una tettoia in legno, non riportata nella documentazione catastale;

#### Piano primo

- Il locale guardaroba presenta una porta che lo mette in comunicazione con la camera n°2, mentre nella planimetria catastale ultima in atti è prevista, in sostituzione di tale apertura, una porta tra il locale guardaroba e la camera n°3.
- Il bagno presenta una portafinestra sul fronte ovest, mentre nella planimetria catastale ultima in atti è prevista una finestra.

#### Piano interrato

- Il locale catastalmente definito come "cantina" viene utilizzato come taverna;
- La dimensione, la posizione e il numero di bocche di lupo rilevate è differente rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale ultima in atti.

#### Altezze

- I locali posti al piano primo presentano un'altezza di circa 2,65 m e i locali interrati un'altezza di circa 2,50 m, mentre nelle planimetrie catastali in atti è riportata un'altezza di 2,70 m per i locali posti al piano primo e di 2,40 m per quelli posti al piano interrato.



## **2) Autorimessa**

- La dimensione, la posizione e il numero di bocche di lupo rilevate è differente rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia autorizzata.
- L'autorimessa presenta un'altezza di circa 2,50 m, mentre nella planimetria catastale in atti è riportata un'altezza di 2,40 m.

Pertanto dall'analisi della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio e da quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità catastale** dell'immobile in oggetto.

## **7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 24.06.2024 e a quanto riportato nella Certificazione notarile redatta dal notaio VINCENZO CALDERINI aggiornata all'11.04.2024, l'immobile in oggetto risulta colpito dai seguenti gravami (**Allegato 6**):

- 1) ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Tabalappi Enrico del 08.04.2004 repertorio n. 43118/6682, iscritta a Brescia in data 14.04.2004 Reg. Gen. 18485 e Reg. Part. 4120 a favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA ED IMPERIA, per capitale di € 300.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 600.000,00, durata 20 anni, a carico di OMISSIS nato ad Aosta in data 28.08.1978 C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU nella Sezione Urbana NCT Foglio 13 Mappale 174 Subalterno 1 e Foglio 13

Mappale 174 Subalterno 2 siti nel comune di Pontoglio (BS) oggetto della procedura.

**2) atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**

atto Tribunale di Brescia del 06.09.2006 repertorio n°7584 e trascritto in data 20.09.2006 al Registro generale n°49665 e al Registro particolare n°29158 a favore di BANCA CARIGE S.P.A.

CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede in Genova C.F. 03285880104, contro OMISSIS

nato ad Aosta in data 28.08.1978 C.F.

OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU nella Sezione Urbana NCT Foglio 13 Mappale 174 Subalterno 1 e Foglio 13 Mappale 174 Subalterno 2 siti nel comune di Pontoglio (BS) oggetto della procedura.

**3) atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**

atto UF. GIUD.UNEP Corte D'appello di Brescia del 05.03.2024 repertorio n°2159, trascritto presso in data 11.04.2024 al Registro Generale n°15862 e al Registro Particolare n°11120 a favore di

████████████████████ con sede in Napoli C.F. 05828330638 e contro OMISSIS nato

ad Aosta in data 28.08.1978 C.F. OMISSIS per i diritti

pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU nella Sezione Urbana NCT Foglio 13 Mappale 174 Subalterno 1 e Foglio 13 Mappale 174 Subalterno 2 siti nel comune di Pontoglio (BS) oggetto della procedura



## **8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE**

### **Diritti, vincoli e servitù**

Si evidenzia che nella planimetria catastale ultima in atti relativa al Foglio 13, mapp.174 sub.1 viene indicata una striscia del lotto posta a ridosso del confine nord larga circa 3 m (la dimensione è stata dedotta graficamente dalla planimetria catastale, in quanto in essa non è riportata alcuna dimensione scritta), su cui è posta la seguente dicitura: *“servitù di passo a favore di altri”*.

Si precisa che non è stato però possibile reperire atto notarile in cui venga sancita tale servitù.

### **Stato di occupazione del bene**

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto dalla sottoscritta CTU in data 25.06.2024 alla presenza del Custode Giudiziario nominato avv. Marina Piva risultava occupata dall'esecutato OMISSIS e dalla madre dello stesso OMISSIS

### **Oneri di natura condominiale**

L'immobile non risulta costituito in condominio.

### **Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica**

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 5, si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia. Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte a



eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo 5.

Vista la pluralità delle difformità rilevate non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, in quanto si ritiene necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico, precisando che in merito alle difformità relative

alle altezze dei locali posti al piano primo e interrato il CTU non è in grado di stabilire a priori la loro sanabilità, che dovrà essere adeguatamente valutata in sede di progetto.

I costi previsti, tenuto conto della necessità di dover intraprendere tale iter di regolarizzazione in sanatoria/variante o messa in pristino dei luoghi e delle incertezze relative all'effettivo rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, delle tempistiche non quantificabili e dell'incertezza dei costi per gli interventi di messa in pristino/sanatoria, vengono quantificati in complessivi € 37.000,00.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi verranno detratti al valore di stima del presente immobile, ma che un'eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.





### **Oneri inerenti alla regolarità catastale**

In merito alle irregolarità catastali analizzate nel precedente Capitolo 6 si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare oggetto di perizia con corretta rappresentazione della stessa, anche alla luce delle opere di regolarizzazione che si deciderà di eseguire.

I costi per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate vengono quantificati in complessivi € 2.000,00.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare.

### **9 – VALORE DEL BENE**

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni stima un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente



Immobiliare di Il Sole 24 ore;

- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Pontoglio;
- imprese e società immobiliari operanti su Pontoglio.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** posti al piano terra e primo si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per i **balconi** posti al piano primo si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per le **terrazze** poste al piano primo si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per la **cantina** e i **locali accessori** posti al piano interrato si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per l'**autorimessa** ubicata al piano interrato si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

- per l'**area pertinenziale** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.) per la dimensione fino al 100% della SLP e il **5%** per la porzione eccedente.

Per cui si ottiene:



Tipologia di superficie	Sup.	Coefficiente	Sup.
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi piano terra	148,1	100%	149,1
Locali abitativi piano primo	74,00	100%	74,00
Balconi piano primo	17,5	35%	6,13
Terrazzi piano primo	42,8	35%	14,98
Cantina e locali accessori piano interrato	89,10	50%	44,55
Autorimessa piano interrato	59,00	50%	29,5
Area pertinenziale	148,1	10%	33,41
	371,90	5%	
<b>Superficie commerciale mq</b>			<b>350,66</b>

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture dell'immobile, della destinazione urbanistica dell'area, si attribuisce al bene un valore di mercato come di seguito calcolato:



Consistenza	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitativi piano terra	148,1	900,00	133.290,00
Locali abitativi piano primo	74,00	900,00	66.600,00
Balconi piano primo	6,13	900,00	5.512,00
Terrazzo piano primo	14,98	900,00	13.482,00
Cantina e locali accessori piano interrato	44,55	900,00	40.095,00
Autorimessa piano interrato	29,5	900,00	26.550,00
Area pertinenziale	33,41	900,00	30.064,50
<b>Totale €</b>			<b>315.594,00</b>

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione del 5%, quindi pari a € 15.779,70;

2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate per un importo complessivo di € 37.000,00;

2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate per un importo complessivo di € 2.000,00.



Si ottiene quindi:

VALORE DI STIMA

€ 260.814,30

Arrotondando:

**VALORE DI STIMA**

**€ 260.800,00**

**(diconsi euro duecentosessantamila e ottocento/00)**

Brescia 27.09.2024



In fede



Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

