

**LUIGI FANTETTI ARCHITETTO**  
**ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA N. 440**

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA  
PROGETTAZIONE STRUTTURALE  
COLLAUDI STATICI  
PROGETTAZIONE D'INTERNI  
PROGETTAZIONE E COORDINAMENTO SICUREZZA  
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

STUDIO: VIA VITTORIO VENETO 63 - 25128 BRESCIA  
TEL. E FAX : 030-395295 ; CELL- 328 / 5326060  
ABITAZIONE: VIA ZAMBONI 97 - BRESCIA - TEL 030-44434  
E-MAIL PERSONALE/STUDIO: l.fantetti @ tiscali.it  
E-MAIL (PEC): luigi.fantetti@archiworldpec.it  
C.F.: FNT LGS 53024 A944W; P.IVA: 01007390170  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA  
CERTIFICATORE ENERGETICO CESTEC-GENED N. 7699

Tribunale di Brescia  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

## **Procedura Esecutiva R.G. 724 / 2017**

Promossa da: **BANCO BPM S.P.A.**

con l'Avv. Andrea Mina

Contro : **OMISSIS**

e con intervento della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Raffaele DEL PORTO**

## **RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

### **indice:**

- 1) **PREMESSA CATASTALE, NOTA IMPORTANTE e definizione delle PERTINENZE / PROVENIENZA DEI BENI / GRAVAMI SULLA CORTE COMUNE**
- 2) **STATO DI POSSESSO**
- 3) **DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA (UNICO)**
- 4) **DESCRIZIONE DELL'UNITA' PIGNORATA e DATI URBANISTICI**
- 5) **GIUDIZIO DI STIMA e VALUTAZIONE DI MERCATO**
- 6) **GRAVAMI IPOTECARI**
- 7) **ELENCO ALLEGATI**

- 1) **PREMESSA CATASTALE, NOTA IMPORTANTE e definizione delle PERTINENZE / PROVENIENZA DEI BENI / GRAVAMI SULLA CORTE COMUNE**

### **PREMESSA CATASTALE**

Oggetto del pignoramento trascritto ai n.ri: 27004 R.G./ 16239 R.P. Del 19.06.2017, sono le unità immobiliari costituenti il fabbricato residenziale unifamiliare, autonomo, come identificato catastalmente allo stato pregresso, ovvero composto dalle unità di cui alla DONAZIONE dell'11.11.1985,rep. 8405 / 2332 Notaio F. Lesandrelli:

*Comune di Montirone, ( cod. catastale F680),*

*catasto fabbricati:*

*sezione urbana:*

*fg. 17, mappali:*

*-1924 / 1 : (abitazione in villa) consistenza 6,5 vani, piano rialzato, A / 7*

*-1924 / 3: autorimessa di 27 mq, piano seminterrato (C / 6)\_*

*-1924 / 2: sottotetto al piano primo cat. C/2 , graffato al 1925 / 7 (cortile)*

*i mappali 1924 / 1 e 1924 / 3 aventi diritto agli accessori comuni (cortili ) : mappali 1925 subb: 1 - 4 - 6, il mappale 1924 / 2 graffato al 1925 / 7,avente diritto agli accessori comuni (cortili): mappali 1925 subb: 1 – 5;*

in ALLEGATO 3 si riporta un estratto del frazionamento dell'ex mappale 1925 del foglio 17 che ha generato detti accessori comuni afferenti la citata DONAZIONE.

**Trattavasi ( al tempo della DONAZIONE) del fabbricato tipo VILLA, con annessa area pertinenziale, cantina ed autorimessa seminterrata, compresa all'interno del sedime del fabbricato, situata in Montirone (BS), con ingresso carraio dalla via Pedrone n 13 ed ingresso pedonale dalla via Pedrone 15;**

**l'immobile, rispetto alla configurazione testé sopra descritta, è stato oggetto di ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni interrati nel corso degli anni 2000; nella fattispecie si è trattato di ampliamento tutto interrato per la realizzazione di una autorimessa, un locale igienico, un ripostiglio ed una scala esterna che dall'interrato conduce allo spazio esterno dove è stata realizzata una piscina.**

Nell'**ALLEGATO (0)** si riporta la visione satellitare attuale dell'immobile;

### **Storia catastale:**

**ad oggi i beni in questione sono identificati con i nuovi numeri di mappa:**

**catasto fabbricati, sezione urbana NCT,**

**da VARIAZIONI PER DATI DI SUPERFICIE e MODIFICA IDENTIFICATIVI:**

**fg 7,**

**mappali:**

- **706 / 4 (A/7) unità abitativa al piano rialzato con locali accessori seminterrati ed interrati**
- **706 / 5 (C/2) sottotetto al piano primo**
- **706 / 6 (C/6) nuova autorimessa interrata**

**tali identificativi risalgono a loro volta da quelli dell' AMPLIAMENTO E DIVERSA**

**DISTRIBUZIONE INTERNA citate in premessa, messe in atto negli anni 2000:**

**fg. 17**

**-unità abitativa: mappale 1924 / 4 (A/7), (scheda planimetrica in ALLEGATO 4)**

**-autorimessa, mappale 1924 / 6 (unità C/6) (scheda planimetrica in ALLEGATO 5);**

all'origine l'autorimessa era compresa nel sedime del fabbricato; successivamente è stata portata all'esterno, in ambito totalmente interrato, mediante ampliamento sul lato nord,

L'autorimessa è servita da apposita rampa carraia;

al posto dell'originaria autorimessa seminterrata è stata realizzata una taverna, oggi divenuta parte integrante dell'unità abitativa (A/7) insieme ai locali accessori: WC, ripostiglio, e scala di accesso allo spazio piscina;

**-sopostante all'abitazione vi è un sottotetto: ex mappale 1924 / 2 (unità C/2 ); tale unità, al tempo della**

DONAZIONE del 1985 era **graffata alla corte esclusiva mapp. 1925 / 7**):

Il sottotetto è stato oggetto di revisione catastale nel 2013; ad oggi ha assunto il nuovo identificativo **706 / 5** (scheda planimetrica in ALLEGATO 6)

**[in ultima analisi, riassumendo i passaggi catastali](#)**

**[le unità che compongono il fabbricato nel suo insieme, oggi sono così identificate:](#)**

**Comune di Montirone ( cod. F680 ), catasto fabbricati, sezione urbana NCT, foglio 7; UNITA' ABITATIVA al piano rialzato ed accessori seminterrati ed interrati:**

**[-mappale 706 / 4 cat. A/7, cl 1, vani 7, sup. catast. 188 mq, R. 415,75](#)**

da variazione del 07/05/2007 protocollo n. BS0216315: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE n.806271/2007

*(già mappale 1924 / 4 del fg. 17, VARIAZIONE DEL 18.01.2006 prot. BS0013780 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 3308.1 / 2006)*

**[\(in ALLEGATO 4 la planimetria catastale dell'ex 1924 / 4, ora 706 / 4\);](#)**

**MAGAZZINO NEL SOTTOTETTO al piano primo:**

**[-mappale 706 / 5, cat. C/2, cl. 1, 52 mq, sup. catast. 60 mq, R. 48,34-](#)**

prot. n. BS0320832 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 15639.1 / 20174

prot. n. BS279713 VARIAZIONE 10.12.2013 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA n. 90000.1 / 2013

n. BS0216315 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE n. 80629.2 / 2007

*(già mappale 1924 / 5 del fg. 17, VARIAZIONE DEL 18.01.2006 prot. BS0013780 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI N. 3308.1 / 2006)*

**[\( in ALLEGATO 6 la planimetria catastale del 706 / 5\)](#)**

**nuova AUTORIMESSA al piano interrato:**

**[-mappale 706 / 6, cat. C/6 cl. 2, 31 mq, sup.catast. 36 mq, R. 49,63](#)**

prot. n. BS0316315 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE n. 80630.3 / 2007 del 07.05.2007

*(già mappale 1924 / 6 del fg. 17, VARIAZIONE del 18.01.2006 prot. BS0013780 AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) n. 3308.1 / 2006*

**[\(in ALLEGATO 5 la planimetria catastale dell'ex 1924 / 6, ora 706 / 6\).](#)**

Nell'**ALLEGATO 1** è stato riprodotto dallo scrivente uno **schema grafico** dimostrativo della configurazione di massima delle unità attualmente accatastate,

nell'**ALLEGATO 2** viene riportata **la mappa vigente** (dove si può constatare che il fabbricato in questione insiste sulla particella 707, unitamente ad altro fabbricato estraneo alla procedura: mappale 80.(vedi NOTA seguente:PERTINENZE SCOPERTE)

Nell'**ALLEGATO 2 bis** è riprodotta la stessa mappa con **evidenziato, per i presenti scopi, il perimetro dell'area pertinenziale al fabbricato** come definito sulle schede planimetriche al catasto fabbricati

**[\(ALLEGATI 4 e 5\)](#)**

## NOTA IMPORTANTE

### PERTINENZE SCOPERTE e PRECISAZIONI SUL CONFRONTO TRA STATO DI FATTO E SCHEDE PLANIMETRICHE

La PERTINENZA SCOPERTA ai subalterni del 706 che compongono il fabbricato, come riscontrabile dalle schede planimetriche vigenti, costituisce, sulla mappa NCT, una porzione della particella 707, la quale ad oggi non è stata ancora frazionata.

La procedura che consentiva di definire i confini di proprietà unicamente mediante la rispettiva scheda planimetrica al catasto fabbricati, oggi non è più ammessa: pertanto, posto che sul mappale 707 del catasto terreni insistono più immobili (il 706 pignorato ed altro immobile (mappale 80, non appartenente all'Esecutata)), sarebbe opportuno in termini catastali (se non addirittura necessario) dar corso al frazionamento del 707 a tutti gli effetti.

Il confine tra le due proprietà (mappale 80 e mappale 706) non è infatti riscontrabile sulla mappa, ma unicamente dal confronto tra i diversi documenti delle due proprietà:

Ciò mette in evidenza l'utilità quanto meno di un elaborato planimetrico del 707 che metta in evidenza le parti comuni e quelle esclusive sia della particella 706 che della 80, visto che la 707 coinvolge entrambi i fabbricati.

Si precisa che la corte comune alle unità che compongono il fabbricato pignorato, come configurata nelle schede planimetriche del 706 / 4 e del 706 / 6 deriva dalla fusione di vecchi subalterni dell'ex mappale 1925 (vedi ALLEGATO 3) come enunciati nell'Atto di DONAZIONE del 1985 (si vedano i riferimenti grafici nell'ALLEGATO 1).

Sulle schede planimetriche, i subalterni del 706 (subb 4 e 6), hanno dunque in comune la stessa corte, mentre la più recente scheda planimetrica del "sottotetto" (mappale 706 / 5) non riporta alcuna corte (vedi ALLEGATO 6); si deve tuttavia ritenere che il diritto di accesso al sottotetto rimanga virtualmente garantito dalla dotazione di cui all'atto di DONAZIONE del 1985, posto che l'ex mappale 1924 / 2 del fg 17, era graffato alla corte esclusiva 1925 / 7. (a meno che non lo si voglia oggi rendere direttamente accessibile dall'abitazione sottostante, diventandone parte integrante). Il sottotetto infatti ad oggi non comunica con l'abitazione, e non vi si può materialmente accedere (vi è unicamente un piccolo lucernario posizionato sulla copertura); il disegno della sua scheda planimetrica riporta una scala esterna sul lato nord, proveniente dal piano terra, la quale tuttavia non è stata realizzata; non è stato quindi possibile ispezionare detto ambiente; tale documento pertanto, redatto nel 2013, riferito al già nuovo identificativo 706 sub 5, non è conforme allo stato di fatto.

Relativamente alla scheda dell'appartamento al piano rialzato (ALLEGATO 4) si precisa che in essa non si riscontrano le modifiche (di allargamento) dei vani porta tra l'ingresso e la cucina e tra la cucina ed il soggiorno; si faccia il confronto tra la scheda con le fotografie 40-43-52-53.

### GRAVAMI SULLA CORTE COMUNE ( rif. grafico dimostrativo in ALLEGATO 1)

sulla corte comune come configurata nelle schede planimetriche (ALLEGATI 4 e 5), grava la servitù di

*passaggio pedonale e carraia a favore dell'ex mappale 1313 / 4, (oggi mappale 80); la servitù grava sulla porzione dell'area corrispondente all'ex mappale 1925 / 1, di fatto vialetto che ha origine dal cancello carraio.*

*La servitù è stata istituita contestualmente all'atto di DONAZIONE del 1985; consente a terzi l'accesso al fabbricato contraddistinto al mappale 80, nonché alla **tettoia di protezione posti auto, posta a nord del medesimo, costruita quest'ultima sull'ex 1925 / 4 in forza del DEL DIRITTO DI SUPERFICIE / CONCESSIONE AD EDIFICANDUM** stipulato anch'esso in data 11.05.1985 dai predecessori dell'Esecutata (quando l'Esecutata era ancora titolare della nuda proprietà (atto n. 8406 / 2333 11.11.1985 Notaio F. Lesandrelli)). Detta concessione riguardava infatti la “costruzione ed il mantenimento sull'appezzamento ex mappale 1925 / 4 del fg 17, di un piccolo fabbricato ad uso garage delle dimensioni massime di mq. 20 con sottostante scantinato, che rimarrà di proprietà dei concessionari”. ( si veda sempre sullo schema grafico in ALLEGATO 1, la posizione della tettoia recentemente costruita).*

## **2) STATO DI POSSESSO**

nell'immobile nel suo insieme risiede la famiglia dell'Esecutata;  
allo stesso indirizzo ha sede l'impresa individuale .....(Omissis)

## **3) DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA per le finalità del presente**

### **procedimento**

Le tre unità catastali: A/7, C/2, e C/6 costituiscono un complesso unitario, autonomo, allo stato non divisibile, definibile come: “abitazione in villa”, con annessa area pertinenziale con piscina, garage doppio interrato, taverna, e locale accessorio nel sottotetto (quest'ultimo con destinazione catastale: “magazzino, allo stato, privo di accesso, e non agibile);

la valutazione di seguito espressa farà pertanto riferimento ad un LOTTO UNICO, costituito dalle tre unità catastali.

## **4) DESCRIZIONE E DATI URBANISTICI**

L'unità edilizia ha una superficie coperta di ca.145 mq, oltre al portico di mq 17; la superficie utile dell'appartamento al piano rialzato è di circa

il fabbricato insiste su un'area pertinenziale di circa 950 mq. (rif. di massima); l'abitazione al piano rialzato è di circa 120 mq., alla quale si aggiungono i 17 mq del portico ed i 3,20 mq del balcone.

La porzione in elevazione dell'edificio è stata realizzata in muratura portante.

La taverna e la cantina misurano rispettivamente: 25 e 15,5 mq.

Fanno parte dell'abitazione anche gli accessori interrati posti a margine nord dell'autorimessa: wc con doccia e ripostiglio, entrambi di 3,2 mq., oltre all'annesso disimpegno che immette sulla scala esterna che dà accesso all'area della piscina. Il Wc è dotato di finestra che dà sulla scala.

L'**autorimessa interrata** misura ca. 31 mq.; è stata costruita nel 2004, costituita da pareti d'ambito in c.a., e delimitata superiormente da solaio prefabbricato tipo Predalles.

La **porzione di sottotetto posta in lato est**, (destinazione catastale: magazzino) come configurata nella scheda planimetrica (vedi ALLEGATO 6), misura circa 44 mq.; si leggano le note riguardo allo stato di fatto , al paragrafo 1.

Le **altezze interne del sottotetto**, (e di conseguenza dell'edificio per la parte corrispondente) risultano essere superiori al dato dimensionale documentato nella pratica edilizia del fabbricato; si confronti il disegno di progetto (ALLEGATO 10) e con lo stato di fatto nella documentazione fotografica (foto: 4-5-10-13)

#### DATI URBANISTICO-EDILIZI

L'immobile è stato costruito nei primi anni settanta, a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n. 8 del 1971;

a tale pratica è susseguita la **SANATORIA** per far fronte al mancato rispetto della **distanza dal confine (inferiore ai 5 metri sul lato est)**, prot. 276 del 30.01.1976;

la sanatoria avrebbe dovuto essere supportata da una "scrittura privata / convenzione in deroga" di negoziazione delle distanze; in ALLEGATO 12 si riporta la dichiarazione manoscritta dell'allora confinante, documento del quale tuttavia non si è riscontrata la registrazione;

In data 11.09.1976 veniva rilasciata l' **ABITABILITA' prot. 2287** (vedi ALLEGATO 13) relativa a detta pratica edilizia del 1971; il documento autorizza i 5 vani abitabili, oltre a quelli interrati, ma non annovera il sottotetto.

Con la successiva **Concessione N. 48 / 1998** venivano realizzati il **portico e la pensilina** verso via Pedrona.

Con la **pratica edilizia N. 17 del 2004** veniva **realizzata la nuova autorimessa interrata sul lato nord con la rampa di accesso, ed i locali accessori: WC con doccia, ripostiglio e scala esterna che dall'interrato porta allo spazio esterno della piscina.**

Quest'ultima è stata realizzata con pratica edilizia n. 118 del 31.12.2003, prot. 9231 e successiva variante con la quale si modificava la posizione dell'invaso e si aumentava la superficie dell'autorimessa.

la piscina interrata ha le dimensioni di m 10 x 5 ca., con "scala romana" in testa; la profondità è scaglionata: da m. 1,40 a m. 2,50 nella zona tuffi; il manufatto è stato realizzato con struttura a pannelli in acciaio prefabbricati, il manto della vasca è in PVC. *(informazioni tecniche acquisite c/o lo studio di progettazione)*

*Al termine dei lavori dell'autorimessa e della piscina venivano consegnate le dichiarazioni di conformità e quanto afferente l'agibilità; non si riscontra atto formale riguardo al rilascio dell'agibilità, si ritiene pertanto che la medesima sussista in forza di "SILENZIO-ASSENSO".*

#### **Norme tecniche di attuazione del PGT**

L'immobile è inserito in ZONA B1b "AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE INTENSIVA", con indice fondiario di 1,5 mc / mq , indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mq / mq (+ 10% in caso di lotto saturo).

In ALLEGATO 14 si riporta l'estratto cartografico dell'inquadramento urbanistico con evidenziata l'area in oggetto.

#### **Si precisa:**

l'ipotesi che dal conteggio del rapporto tra il volume costruito e la superficie del lotto di pertinenza dell'immobile, risulti una edificabilità residua, **non si esclude** che tale risorsa debba essere subordinata a verificata contestuale alla situazione del fabbricato costruito sul mappale 80, posto che l'attuale

configurazione dei due immobili confinanti, ha avuto origine dalla trasformazione di un antico fabbricato, e come tale il computo della volumetria potrebbe essere sottoposto a verifica di contesto unitario.

Si fa notare inoltre ( ai fini di un inquadramento di carattere ambientale) che la **particella 707 del catasto terreni, sulla quale insiste il fabbricato in questione, confina** (sul lato nord) con un ampio “**ambito di trasformazione**” previsto dal PGT vigente, evidenziato in colore rosa sullo stesso ALLEGATO 14.

#### **FINITURE:**

ottime sono le finiture dell'abitazione, caratterizzata da ampio disimpegno d'ingresso, centrale rispetto agli ambienti in genere; sulla zona di ingresso si affacciano a mezzo di aperture ad arco ( non rappresentate sulla scheda planimetrica catastale) gli ambienti pranzo-cucina (con camino), e soggiorno;

il tutto impreziosito da pavimentati in granito, con inserti a cornice in marmo nero, decorazioni murarie, ecc.

I serramenti sono in legno naturale, di buona essenza, con doppio vetro.

La zona notte è sopraelevata di cinque gradini dalla zona giorno; ottime sono le finiture delle camere (con pavimenti in parquet di ulivo); in bagno i rivestimenti sono in marmo bianco di Carrara.

I locali seminterrati sono tutti pavimentati in gres porcellanato, compresa la ex autorimessa oggi divenuta taverna. Detti ambienti hanno le finestre fuori terra.

L'altezza dei locali seminterrati è di m. 2,40

Dalla taverna, scendendo una scala di 9 gradini si accede all'autorimessa; trattasi di unità di circa 31 mq completamente interrata, realizzata con muri d'ambito in cls armato sovrastati da solaio a pannelli tipo Predal.

L'autorimessa è completamente pavimentata in grès porcellanato.

La serranda dell'autorimessa occupa quasi tutta la larghezza del locale ed è del tipo sezionale (foto 65)

Dall'autorimessa, passando dal disimpegno posto sul lato nord della stessa ( con gli annessi accessori: Wc con doccia e ripostiglio), indi attraverso la scala esterna, si raggiunge lo spazio verde esterno della piscina. (foto 36-37).

#### **Aspetti impiantistici**

La dotazione impiantistica dell'immobile è la seguente:

**impianto elettrico** su due linee, da 3 e 6 KW, rispettivamente per l'abitazione e per la zona piscina / box / illuminazione esterna / irrigazione giardino / pompe sommerse di approvvigionamento di acqua da pozzo;

l'impianto elettrico è dotato di centralina salvavita

**impianto di riscaldamento:** il generatore termico è a gasolio, per la produzione combinata: riscaldamento + acs; il generatore è collocato nel locale taverna seminterrato; dal generatore si diramano due linee con collettori distinti: H2o sanitario e riscaldamento, con relative saracinesche.

I terminali di riscaldamento sono del tipo a radiatore in alluminio;

Attualmente per lo stoccaggio del gasolio viene utilizzata una cisterna da 6000 l. ubicata all'esterno dell'area di pertinenza dell'immobile ( a nord del mappale 707);

all'interno dell'area pertinenziale vi è comunque una cisterna da 3.000 l. ubicata a ridosso del fabbricato sul lato est, attualmente non utilizzata, che serviva originariamente l'unità abitativa.

La proprietà ha fatto presente che è già stata predisposta la linea di GAS metano al fabbricato.

## **5) GIUDIZIO DI STIMA e VALUTAZIONE DI MERCATO**

Premessa:

La valutazione di seguito espressa è stata determinata sulla scorta dei seguenti elementi di giudizio:

**-contesto ambientale ed urbanistico:** residenziale di buon livello con prospettiva di nuovi insediamenti nelle immediate vicinanze (anche in area contermina a quella in esame (vedi tratti di territorio in colore rosa sull'ALLEGATO 14)),

**-tipologia dell'immobile:** villa singola

**-accessibilità al fabbricato:** ottima

**-tipologia costruttiva:** muratura portante tradizionale e solai in latero-cemento

**-grado delle finiture:** più che buone, sia interne che esterne all'appartamento, talvolta ottime.

**-età:** 45 anni il fabbricato principale; anni 13 l'autorimessa interrata e la piscina

**-consistenza commerciale dell'unità abitativa:** 135 mq ca. esclusi gli accessori: portico e balcone

**-consistenza commerciale degli accessori seminterrati e interrati:** 85 mq ca

**-funzionalità distributiva:** buona/ottima

**-stato urbanistico edilizio:** con "abitabilità" rilasciata all'appartamento al piano rialzato e accessori seminterrati, riferita alla Licenza di Costruzione del 1971, ma con esclusione del sottotetto (peraltro non accessibile) al piano primo.

-abitabilità dei locali interrati (autorimessa e accessori) e piscina, ottenuta con silenzio assenso;

**-dotazioni particolari**

- piscina, in buono stato manutentivo

- spazi verdi ben allestiti e ben tenuti

**-dotazione impiantistica:** buona, con impianto di riscaldamento tradizionale a gasolio e predisposizione impianto a gas, da sottoporre a verifiche di conformità.

Alle distinte porzioni dell'immobile vengono assegnati i seguenti valori unitari di mercato:

1.700 € / mq all'unità abitativa (valore che tiene conto dell'apporto qualitativo delle pertinenze),

1.000 € / mq alle parti interrate

350 € /mq al sottotetto

pertanto:

1.700 € x 135 mq al piano rialzato.....€ 229.500

1.000 € x 85 mq al piano seminterrato / interrato ( compreso il box) € 85.000

piscina.....€ 20.000

350 € x 45 mq di sottotetto.....€ 15.750  
complessivamente €. 350.250,  
**ragionevolmente arrotondabile a 350.000,00**

Per tutto quanto sopra riportato, la stima può così riassumersi:

### **il valore di mercato**

**dell'immobile nel suo complesso (in UNICO LOTTO)** composto dalle unità catastali:

**Comune di Montirone** ( cod. catastale F680)

**Catasto Fabbricati, sezione urbana NCT,**

**foglio 7**

particelle:

**706 / 4 (A/7)** unità abitativa al piano rialzato,

**in fabbricato residenziale autonomo, tipo villa,**

**composta da: ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno aperto, tre camere, un bagno, per complessivi 120 mq di superficie utile, oltre al portico di 17 mq ca. ed un balcone di 3.5 mq ca.**

**con locali accessori seminterrati, servizio igienico interrato, e pertinenze scoperte con piscina,**

**realizzata nei primi anni settanta, con “abitabilità” ottenuta;**

all'unità si accede dalla **via Pedrone ai n.ri civici 13 e 15**, rispettivamente carraio e pedonale, **gravato il primo da servitù ( sul tratto di area corrispondente all'ex mappale 1925 / 1) a favore del fabbricato confinante (mapp. 80)).**

E' compresa nell'area di pertinenza dell'immobile la porzione di circa 80 mq. corrispondente all'ex mappale 1925 / 4, **gravata da diritto di superficie e convenzione ad edificandum a favore del mappale 80** , sulla quale è stata costruita una tettoia di protezione di posti auto (vedi schema grafico in ALLEGATO 1);

**706 / 5 (C/2) sottotetto** al piano primo, di mq. 45 ca. allo stato attuale non accessibile,

**706 / 6 (C/6) autorimessa di mq. 31, interrata, di recente costruzione, comunicante con l'abitazione, con “abitabilità” da “silenzio assenso”, accessibile dal vialetto interno alla proprietà (gravato dalla servitù di cui sopra) e da apposita rampa carraia;**

immobile situato in zona residenziale “intensiva B1b” come configurata dal vigente

PGT

è di €. 350.000,00 (trecentocinquantamila).

**NB: Situazione catastale:**

a) - **NOTA IMPORTANTE:** nella mappa terreni la particella ( mappale 707) sulla quale insiste il fabbricato (mappale 706) , necessita di frazionamento afferente le due proprietà distinte:  
(mappale 80 e mappale 706);

si mette in evidenza l'utilità quanto meno di un “elaborato planimetrico” del mappale 707 che definisca le parti comuni ed esclusive sia della particella 706 che della 80.

b) -sono presenti talune difformità non essenziali sulla scheda planimetrica catastale dell'appartamento (mappale 706 / 4).

c) -la scheda catastale del sottotetto ( mappale 706 / 5) non è in tutto conforme allo stato di fatto, in quanto sul disegno è presente una scala esterna che avrebbe dovuto dare accesso al sottotetto, la quale non è stata realizzata.

**6) GRAVAMI IPOTECARI**

Da visura effettuata in data 16.03.2018, replicata in data 03.08.2018 c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia del Territorio, le unità pignorate sono risultate gravate dalle seguenti formalità,

si precisa che la visura è stata effettuata in prima istanza con il nominativo del soggetto esecutato, in seconda istanza con gli identificativi catastali pregressi, sez. urbana fg. 17, mappali 1924 subb 1, 2(graffato a 1925 / 7), 3, (come da pignoramento), nonché aggiornati: 706 subb 4-5-6, riscontrando analogia delle formalità.

***Nell' ALLEGATO 15 si riporta l'elenco sintetico delle formalità:***

-ISCRIZIONE del 03.11.2005 RP 14341 / RG 63925: IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO, di complessive 400.000- € ( capitale 203.600) a favore di **CREDITO BERGAMASCO SPA**

colpisce i beni identificati con i numeri di mappa pregressi: 1924 sub 1, (2 graffato al 1925 / 7), 3;

-ISCRIZIONE del 13.07.2007 RP 10409 / RG 40124: IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO, di complessive 300.000 € (capitale 150.000), a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO AGROBRESCIANO SOCIETA'**

## **COOPERATIVA**

colpisce i beni identificati ai nuovi numeri di mappa 706 / 4-5-6

-TRASCRIZIONE del 19.06.2017 RP 16239 / RG 27004

### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

colpisce i beni come identificati ai dati catastali pregressi ( di cui alla DONAZIONE...vedi PREMESSA CATASTALE) mapp.li 1924 subb 1, (2 graffato al 1925/ 7), 3.

#### **7) ELENCO ALLEGATI**

- 0) Visione aerea
- 1) SCHEMA GRAFICO IDENTIFICATIVO DELLE UNITA' PIGNORATE
- 2) estratto mappa vigente
- 2 bis) estratto mappa vigente (con evidenziata l'area di pertinenza del fabbricato)
- 3) suddivisione subalterni dell'ex mappale 1925 (da atto di divisione del 1985)
- 3 bis) dimostrazione grafica catastale dell'ex particella 1924 (ora 706)
- 4) scheda planimetrica catastale ex mappale 1924 / 4 (ora 706 / 4) 18.01.2006
- 5) scheda planimetrica catastale ex mappale 1924 / 6 ( ora 706 / 6) 18.01.2006
- 6) scheda planimetrica catastale mappale 706 / 5 del 10.12.2013
- 7) visura catastale: sez. urbana NCT fg. 7 **particella 706 / 4 (A/7)**
- 8) visura catastale: sez. urbana NCT fg. 7       “       **706 / 5 (C/2)**
- 9) visura catastale: sez. urbana NCT fg. 7       “       **706 / 6 (C/6)**
- 10) disegno nella Licenza di Costruzione n. 8 / 1971
- 11) Licenza di Costruzione n. 8 / 1971
- 12) scrittura privata 07.01.1971 (non registrata)
- 13) AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA' 11.09.1976
- 14) TAVOLA di INQUADRAMENTO URBANISTICO
- 15) ESTRATTO SINTETICO DELLA VISURA IPOTECARIA

**Brescia,29.08.2018**

**Arch. Luigi Fantetti**