

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 541/2018

Promossa da:

DOBANK S.P.A

contro

OMISSIS e OMISSIS

G.E.: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Perito esperto: **Geom Tedoldi Luca**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e conferimento incarico, ordinanza di nomina allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 21/08/2018 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato della proprietà indicata nell'atto di pignoramento, sita a Castel Mella (Bs).

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;



- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa e planimetria catastale allegati alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C)

- 1) La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da un'unità immobiliare, ubicata in un fabbricato posto nella zona semicentrale del



comune di Castel Mella (Bs), a destinazione prevalentemente residenziale, in Via Roma n°26.

Il sottoscritto ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e i giorni 19 ottobre 2018 alle ore 16.00, 31 ottobre 2018 alle ore 12.30 e 5 novembre 2018 alle ore 13 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Poiché i Sig.ri Omissis e Omissis risultano attualmente essere irreperibili è stato possibile accedere agli ambienti e visionarli grazie alla collaborazione del conduttore sig. Singh Tajinder.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di superficie commerciale lorda di circa mq 63,00 (mapp.30 sub.3).

L'appartamento fa parte di un edificio costruito nel 1963 denominato "Condominio Roma" costituito da quattro piani fuori terra.

Dal punto di vista architettonico e formale il fabbricato rappresenta un insediamento edilizio-residenziale di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica semplice, congruente al contesto paesaggistico.

Tale fabbricato, è stato realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura, solai in latero-cemento, copertura parzialmente piana, parzialmente a tetto.

La facciata ovest è intonacata e tinteggiata di colore bianco, le altre facciate sono intonacate e necessitano di tinteggiatura, le aperture presentano tapparelle in plastica di colore marrone, i parapetti dei balconi sono in ferro, il portoncino d'ingresso all'edificio è in alluminio e vetro a un battente e la scala di accesso all'edificio é costituita da due rampe in c.a.

L'ingresso al fabbricato denominato "Condominio Roma" avviene al civico



n. 26 di via Roma attraverso il vano scala comune posto al piano terra, e successivamente si raggiunge l'appartamento mapp.30 sub.3 posto al piano primo.

Il vano scala comune presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco, ringhiera delle scale in ferro pitturata di colore nero, pavimenti in marmette di graniglia e pedate scala in marmo.

Appartamento mapp.30 sub.3

L'appartamento oggetto di pignoramento, posto al piano primo, è costituito da cucina, bagno con lavabo, vasca, water, bidet e attacco per lavatrice, due camere.

Presenta pareti intonacate e pitturate di colori vivaci (rosso in cucina e bagno, azzurro nelle camere), portoncino d'ingresso in legno di colore marrone, porte interne in legno e vetro, serramenti in legno di colore marrone con vetrosemplice, tapparelle in plastica di colore marrone, pavimenti in marmette di graniglia, fatta eccezione del locale bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: di riscaldamento con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, di produzione dell'acqua calda con caldaia a gas metano, di impianto elettrico con salvavita, di impianto idrico-sanitario, con elementi di medie caratteristiche.

Dal punto di vista manutentivo l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni e il rispettivo fabbricato si presenta in sufficienti condizioni; pertanto non necessitano di immediati interventi di ristrutturazione, fatta eccezione delle facciate del fabbricato che necessitano di tinteggiatura, come si nota dal rilievo fotografico allegato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile in oggetto è così censito nel Catasto Fabbricati:

- Sezione Urbana NCT, Foglio 8, mapp.30, sub. 3, Via Guglielmo Marconi, p.1, Cat A/3, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 66 mq, Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte 66 mq, Rendita € 131,95, Comune di Castel Mella (BS);

L'indirizzo corretto è Via Roma n°26, mentre catastalmente viene indicato erroneamente Via Guglielmo Marconi, sistemabile tramite istanza catastale.

Con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Nello specifico, la proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

- Mapp.30 Sub. 3: a nord vano scala comune e vuoto su cortile comune, a sud vuoto su Via Roma, ad est vuoto su cortile comune, ad ovest vano scala comune e appartamento di altra proprietà.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa inoltre che:

- in base alla variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, sono stati introdotti in visura catastale i dati riguardanti la Superficie Catastale.

- il mapp. 30 sub. 3 Fg. 8 Sezione Urbana NCT Comune di Castel Mella



(BS) deriva dal mapp. 32 sub. 3 Fg. 13 Comune di Castel Mella (BS) in base alla variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 67801.3/2005 del 28/06/2005 protocollo n. BS0208524 in atti dal 28.06.2005;

- in base alla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 sono stati variati i dati riguardanti il quadro tariffario;

- la suddetta unità mapp. 32 sub. 3 Fg. 13 Comune di Castel Mella (BS) era così censita dall' impianto meccanografico del 30/06/1987.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue:

- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Maria Pezzi del 28/02/1992 rep. N. 24719, trascritto a Brescia in data 18/03/1992 ai nn. 9530/6806, Gussoni Luciana nata a Castel Mella (BS) il 04/01/1926 CF GSSLCN26A44C208V (proprietà 1/3), Rossi Maria nata a Castel Mella (BS) il 13/01/1951 CF RSSMRA51A53C208H (proprietà 1/3) e Rossi Rosanna nata a Brescia (BS) il 01/12/1959 CF RSSRNN59T41B157V (proprietà 1/3) vendevano al Sig. Scardina Tommaso nato a Brescia il 03/02/1974 CF SCRTMS74B03B157Y, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia;
- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giammatteo Rizzonelli del 13/07/2001 rep. N. 80, trascritto a Brescia in data 18/07/2001 ai nn. 26829/17398 il Sig. Scardina Tommaso nato a Brescia il 03/02/1974 CF SCRTMS74B03B157Y vendeva al Sig.



Verzelletti Armando nato a Brescia il 17/02/1955 CF VRZRND55B17B157T, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia;

- in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Giammatteo Rizzonelli del 29/03/2004 rep. N. 3598 racc. N. 2107, trascritto a Brescia in data 08/04/2004 ai nn. 17719/10704 il Sig. Verzelletti Armando Ivano (in alcuni atti indicato anche con il nome di Armando) nato a Brescia il 17/02/1955 CF VRZRND55B17B157T vendeva al Sig. Tahsinul Farhan nato a Noakhali (Bangladesh) il 01/01/1969 CF FRHTSN69A01Z249P e alla Sig.ra Taslima Haque nata a Bholā (Bangladesh) il 10/05/1978 CF HQATLM78E50Z249I, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/2 di piena proprietà cadauno in regime di separazione dei beni.

In base alla variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 67801.3/2005 del 28/06/2005 protocollo n. BS0208524 in atti dal 28.06.2005, come già precedentemente sottolineato, il mapp. 32 sub.3 Fg.13 veniva soppresso per dare origine al mapp.30 sub.3 Fg. 8 Sez.NCT, Comune di Castel Mella (BS).

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che la proprietà, sita nel Comune di Castel Mella (Bs), oggetto della presente perizia, presenta le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta



in data 08/04/2004 Reg.Part.3944 Reg.Gen.17720 a favore di “UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.” con sede a Milano CF 13263030150, contro Tahsinul Farhan nato a Noakhali (Bangladesh) il 01/01/1969 CF FRHTSN69A01Z249P e Taslima Haque nata a Bhola (Bangladesh) il 10/05/1978 CF HQATLM78E50Z249I (1/2 cadauno di piena proprietà in regime di separazione dei beni), atto Notaio Giammatteo Rizzonelli Repertorio 3599/2108 del 29/03/2004, ipoteca € 180.000,00, capitale mutuo di € 90.000,00, durata anni 30, grava sull’ immobile oggetto dell’esecuzione censito con i precedenti dati catastali mapp. 32 sub. 3 Fg. 13 Comune di Castel Mella (BS).

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26/06/2018 Reg.Part. 18225 Reg.Gen. 28227, in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia Repertorio 6360/2018 del 13/06/2018 a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN S.R.L. con sede a Verona CF 04020820264, contro Tahsinul Farhan nato a Noakhali (Bangladesh) il 01/01/1969 CF FRHTSN69A01Z249P e Taslima Haque nata a Bhola (Bangladesh) il 10/05/1978 CF HQATLM78E50Z249I (per la quota di 1/2 cadauno di piena proprietà in regime di separazione dei beni).

Si riferisce, per quanto riguarda il mapp.30 sub. 3 la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e quasi del tutto della planimetria catastale. La lieve difformità della planimetria catastale, inerente la mancata rappresentazione dello scacco esterno del muro della cucina, comunque non pregiudica l’esatta identificazione del bene.



Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

L'indirizzo corretto è Via Roma n°26 Castel Mella (Bs), mentre catastalmente viene indicato erroneamente Via Guglielmo Marconi.

Per poter sistemare la lieve difformità della planimetria catastale e per correggere l'indirizzo è necessario presentare una pratica catastale DOCFA.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Interrogazione registrazione Contratto di Locazione Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione allegati alla lettera D)

1) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà in oggetto risulta attualmente essere occupata dal Sig. Singh Tajinder nato a Issar Bucha Kapurthala (India) il 16/06/1970 CF SNGTND70H16Z222N, dalla moglie e dai due figli maggiorenni.

L'immobile in oggetto è stato concesso in locazione mediante contratto di locazione, così come espressamente indicato nel punto seguente.

Ciò è avvenuto anteriormente la trascrizione del pignoramento immobiliare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia avvenuta in data 26/06/2018.

2) Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, in data 29 ottobre 2018 ore 9, è emerso che risulta registrato il seguente contratto di locazione:

- il Sig. Omissis ha concesso in locazione al Sig. Singh Tajinder



l'appartamento oggetto dell'esecuzione, individuato con i precedenti dati catastali mapp. 32 sub. 3 Fg. 13 Comune di Castel Mella (BS) (corrispondenti ai dati catastali attuali mapp. 30 sub. 3 Fg. 8 Sez.NCT).

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 16/06/2015 con inizio il 05/07/2015 e termine il 04/07/2019 (tacitamente rinnovabile per uguale periodo alle stesse condizioni), registrato in data 16/06/2015 presso l'Ufficio di DPBS UT Brescia 2. Il canone annuo ammonta a € 3.600,00, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00. Il canone risulta essere congruo.

Non risultano pagate le relative imposte annuali, in quanto il locatore ed esecutato Sig. Tahsinul Farhan non ha effettuato la dichiarazione dei redditi: non risulta pagata l'imposta IRPEF (agevolata 10%) annuale.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Si è valutato di applicare, al valore di mercato dell'unità immobiliare mapp.30 sub.3 (vedere paragrafo G) Valore del bene e costi), la percentuale relativa al valore locativo pari a circa il 7,2%.

Pertanto, il **valore locativo** della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- Unità Imm. Sez. NCT Fg.8, mapp.30, sub. 3

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 49.770,00 x 7,2% = € 3.583,44



VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 3.583,44: 12 mesi =

€ x mese 298,62

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO
--

€ x mese 300,00

VALORE LOCATIVO ANNUALE ARROTONDATO
--

€ x anno 3.600,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

(Regolamento condominiale allegato alla lettera E)

1) Esistono vincoli ed oneri dovuti dal canone di locazione relativo contratto di locazione esistente che coinvolge l'unità immobiliare oggetto della presente perizia.

Tale contratto continuerà a gravare sul bene in vendita e quindi resterà a carico dell'aggiudicatario che dovrà rispettarne durata e scadenza.

Il contratto di locazione, con inizio 05.07.2015 e termine 04.07.2019 (tacitamente rinnovabile per uguale periodo), scadrà pertanto il 03.07.2023.

Il canone mensile è pari a 300,00 € e il canone annuale è pari a 3.600,00 €.

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.

3) Il fabbricato è dotato di amministratore condominiale: "Abitare a... Promozioni Immobiliari sas di A. Bassini e C.", Galleria XXV Aprile N.7, 26100 Cremona, Tel. 0372411300, email abitare.cremona@gmail.com.

L'unità oggetto della presente perizia fa parte del Condominio Roma CF 98109330179, Via Roma N.26, 25030 Castel Mella (BS).



L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di circa € 600,00 annui.

Nel bilancio consuntivo esercizio 2017/2018 sono presenti spese insolite pari a € 2.754,48.

Nel bilancio preventivo 2018/2019 le spese totali di gestione ammontano a € 572,00, al momento risulta che gli esecutati Sig. Omissis e Sig.ra Omissis hanno versato € 400, per cui le spese insolite bilancio preventivo 2018/2019 ammontano a € 172,00.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

Quindi riassumendo:

- spese insolite nell'anno in corso € 172,00;
- spese insolite nell'anno precedente € 2.754,48;
- non sono state deliberate spese straordinarie.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti le proprietà site nel Comune di Castel Mella (BS), contenuti nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio, approvato con Delibera Consiglio comunale n.2 del 08/01/2010, efficace dal 26/05/2010 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n.21 del 26/05/2010 e successiva variante al PGT approvata con delibera di Consiglio Comunale n.53 del 01/12/2014 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.11 del 11/03/2015, si evince che il mappale su cui insiste l'unità immobiliare in oggetto é classificato nel modo seguente:

- **B1** – Ambito residenziale consolidato intensivo.



Definito ai sensi dell'art.75 delle NTA Piano delle Regole:

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

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

Destinazioni d'uso: per l'ambito B1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tecnologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

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

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

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona di parcheggio, nocive, inquinanti o



comunque non compatibili con la residenza.

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

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

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

Prescrizioni tipo-morfologiche: negli interventi edilizi di ristrutturazione, nuova costruzione e sostituzione (demolizione e ricostruzione) sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq. 40 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale. Per la restante quota le unità minime abitative non devono essere inferiori a mq. 60 di superficie netta.

Modalità di intervento: gli interventi ammessi nell'ambito B1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi tutti gli interventi, compresi gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di modifica della destinazione d'uso che interessano più di un'unità fondiaria e gli interventi di nuova costruzione.



Sono sempre ammessi (con permesso di costruire/DIA) gli interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumetrie esistenti eccedenti l'indice di zona fondiario sono ammessi previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto di intervento. In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogate le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi:

Ivf Indice volumetrico fondiario mc./mq 1,60 (esistente se >)

RC Rapporto di copertura % 70 (esistente se >)

RP Rapporto di permeabilità % 20

H Altezza massima ml. 11,50 (esistente se >)

Dc Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà ml. 5,00 - 0,00

Df Distanze minima tra fabbricati ml. 10,00 - 0,00

Ds Distanza minima del fabbricato dalle strade ml. 5,00 (mantenimento allineamenti esistenti).

In sede di pianificazione attuativa/esecutiva possono essere derogati: il Rapporto di Copertura (RC), il Rapporto di permeabilità (RP), e le distanze urbanistiche di zona fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Sulla Tavola 09 Carta della fattibilità geologia per le azioni di piano, della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del



Territorio, è indicato che il mappale su cui insiste l'unità immobiliare è inserito nella Classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni.

Inoltre sulla Tavola DPP6 Classi di sensibilità paesistica è indicato che il mappale su cui insiste l'unità immobiliare è inserito nella Classe 2 – bassa.

PRATICHE EDILIZIE

(Allegato alla lettera F)

In seguito ad approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Mella (Bs) si sono reperite le Pratiche Edilizie riguardante l'unità immobiliare oggetto di perizia.

In data 28/02/1963 veniva rilasciata dal Comune di Castel Mella (BS) al Sig. Rossi Giuseppe la Licenza di Costruzione n. 168 inerente costruzione di un nuovo fabbricato uso abitazione.

In data febbraio 1963 Prot. 6126 Div IV veniva presentata alla Prefettura della Provincia di Brescia Denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato datata 19/01/1963.

I lavori venivano iniziati il 28/02/1963 e ultimati il 20/09/1963.

In data 17/03/1964 veniva rilasciato Certificato di Abitabilità P.E. N.168.

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare di cui al mapp.30 sub.3 è parzialmente difforme alla concessione amministrativa, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

Inoltre la planimetria catastale è quasi tutto conforme allo stato di fatto e



alla licenza di costruzione sopracitata: la lieve difformità della planimetria catastale è sistemabile con rifacimento della pratica catastale, e comunque non pregiudica l'esatta identificazione del bene.

L'indirizzo corretto è Via Roma n°26 Castel Mella (Bs) mentre catastalmente viene indicato erroneamente Via Guglielmo Marconi, sistemabile contestualmente al rifacimento della pratica catastale.

2) Si ipotizza che le modifiche al piano primo siano state realizzate durante la costruzione del fabbricato avvenuta nel 1963.

Trattasi della presenza di una finestra nella camera1, non indicata nella tavola allegata alla Licenza di Costruzione n. 168 del 28/02/1963 “2° variante al progetto casa Rossi”; inoltre la finestra posta nella cucina è stata realizzata spostata rispetto a quanto previsto nella tavola “2° variante al progetto casa Rossi”. Oltre a ciò, lo scacco esterno del muro della cucina è stato realizzato lievemente difforme a quanto previsto nella tavola “2° variante al progetto casa Rossi”.

La planimetria catastale non è del tutto conforme allo stato di fatto e alla licenza di costruzione, in quanto non è rappresentato lo scacco esterno del muro della cucina.

Tali modifiche risultano conformi alle normative edilizie e urbanistiche dell'epoca di realizzazione e vigenti e sono sanabili, a seguito di Accertamento di Conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01.

Le opere risultano sanabili a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento; infatti sussistono tutte le condizioni per procedere a detta sanatoria.

E' pertanto necessario e possibile, presentare presso l'Ufficio Tecnico



Comunale una pratica edilizia “SCIA in sanatoria” e, presso l’Agenzia delle Entrate Area Territorio successiva pratica catastale DOCFA per sistemazione catastale delle opere.

3) Si quantificano i costi forfettari necessari per eseguire le pratiche sopracitate:

- sanzione comunale pecuniaria per realizzazione modifiche	€ 2000,00
- tributi catastali :	€ 50,00
- diritti di segreteria per presentazione pratica comunale	€ 110,00
- spese tecniche:	
SCIA in Sanatoria	€ 2.000,00
Nuova planimetria catastale DOCFA	<u>€ 300,00</u>
TOTALE	€ 4.460,00
TOTALE ARROTONDATO	€ 4.500,00

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

- 1) Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.
- 2) Il bene non è stato pignorato pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza della proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L’unità immobiliare è collocata nella zona semicentrale del Comune di Castel Mella (Bs), a destinazione prevalentemente residenziale, ben servita da tutti i servizi.



Il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione e di manutenzione; l'unità immobiliare in oggetto si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione ed è caratterizzata da un medio grado di finitura di interni e di esterni.

1) Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto eseguire la seguente valutazione della proprietà oggetto di stima:

- per quanto concerne gli spazi abitativi, si è considerato congruo applicare il valore di compravendita al mq del Listino Immobiliare del 2018 (Pro-Brixia N.1 - 2018 ottobre 2017 - aprile 2018) per immobili Agibile 2, pari a **790 €/mq**, moltiplicandolo per il 100% della SLP;

Pertanto, il VALORE DI MERCATO ATTUALE della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- Unità Immobiliare Sez. NCT Fg.8, mapp.30, sub.3

mq 63,00 x 790,00 €/mq =	€ 49.770,00
VALORE DI MERCATO ATTUALE	€ 49.770,00
Decurtazioni per il pagamento di pratica edilizia, sanzioni, pratica catastale, diritti di segreteria	€ 4.500,00
Decurtazioni spese ordinarie insolute nell'anno in corso (2018/2019) e nell'anno solare precedente (2017/2018)	<u>€ 2.926,48</u>
TOTALE	€ 42.343,52
TOTALE ARROTONDATO	€ 42.343,00
VALORE COMMERCIALE FINALE	€ 42.343,00



Inoltre il sottoscritto presume che l'eventuale valore dell'immobile in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di commerciale finale del 15% circa. Pertanto il **VALORE COMMERCIALE FINALE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO** della quota immobiliare degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 42.343,00 – (€ 42.343,00 X 15%) = **€ 35.991,55**

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e accettazione incarico, ordinanza di nomina;
- “ B: Estratto mappa, planimetria catastale;
- “ C: Rilievo fotografico;
- “ D: Interrogazione registrazione Contratto di Locazione Agenzia delle Entrate e Contratto di Locazione;
- “ E: Regolamento condominiale;
- “ F: Pratiche edilizie.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 18.12.2018

