

A

GEOM AIME CARLO sede Legale - Via Panoramica 33 - 25082 Botticino

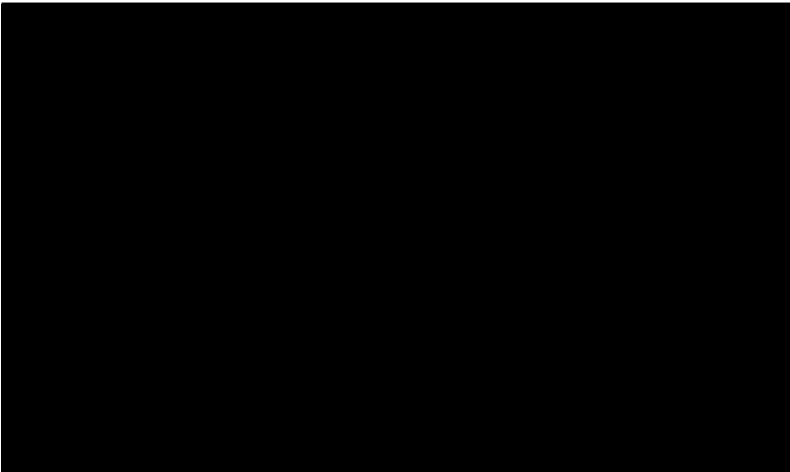
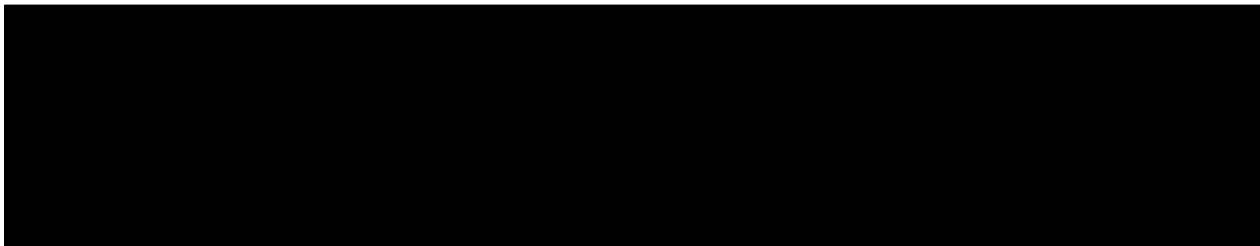
Ufficio - Via carducci 12 h 25082 Botticino Sera (Bs) TEL 030 2190494 / FAX 030 2190846

Email carlo.aime@geopec.it C.F. MAICRL79C18B157C P.IVA 02268570989

24

TRIBUNALE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 563/2011



Giudice Dr. Gianni Sabbadini

Data del giuramento **05.10.2011**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita **02.03.2012 ore 10.30**

Data: 13 febbraio 2012

C.T.U.

Geom. Aime Carlo



Dati generali del bene e suddivisione in lotti

IMMOBILE A :

Valore Stimato : **Euro 1 258 000.00**

Quota di proprietà: 100%

Immobile sito nel comune di Ghedi Via Provinciale Lonato/Orzinuovi

Proprietari :

Nuda proprietà - [REDACTED] - Valore nuda proprietà € 1 132 200.00

Usufrutto - [REDACTED] - Valore Usufrutto € 125 800.00

Divisibilità degli immobili : si – vedere valori di stima a seguito.

IMMOBILE B:

Valore Stimato : **Euro 409 500.00**

Quota di proprietà: 100%

Immobile sito nel comune di Ghedi Via Verdi n 50

Proprietari :

Locale commerciale al pt € **107 500.00**

½ Nuda proprietà - [REDACTED] - € 48 375.00

¼ Piena Proprietà - [REDACTED] € 26 875.00

½ Usufrutto - [REDACTED] € 5 375.00

¼ Piena proprietà [REDACTED] € 26 875.00

Appartamento piano terra/primo "1" compreso pertinenze € **230 000.00**

½ Nuda proprietà - [REDACTED] - € 103 500.00

¼ Piena Proprietà - [REDACTED] € 57 500.00

½ Usufrutto - [REDACTED] € 11 500.00

¼ Piena proprietà [REDACTED] € 57 500.00

Appartamento piano terra/primo "2" € **72 000.00**

½ Nuda proprietà - [REDACTED] - € 32 400.00

¼ Piena Proprietà - [REDACTED] € 18 000.00

½ Usufrutto - [REDACTED] € 3 600.00

¼ Piena proprietà [REDACTED] € 18 000.00

Divisibilità degli immobili : SI

IMMOBILE C :

Valore Stimato : **Euro 112 000.00**

Quota di proprietà: 100%

Immobile sito nel comune di Ghedi Via Leonardo da Vinci.

Proprietari :

½ [REDACTED] € 56 000.00

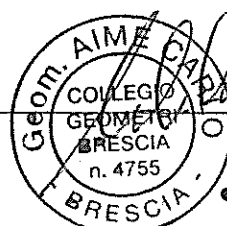
½ [REDACTED] € 56 000.00

Divisibilità degli immobili : no

Data:

C.T.U.

Geom. Aime Carlo



ELABORATO PERITALE

Io sottoscritto Aime geometra Carlo, con studio tecnico in Via Carducci n°12/H, Botticino (Bs), iscritto all'albo geometri della provincia di Brescia al n° 4755 incaricato in data 05/10/2011 dal Tribunale di Brescia, come C.T.U. per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 563/2011 promossa da [REDACTED]

[REDACTED], contro Sig.r [REDACTED]

al fine di determinare il più probabile valore odierno di mercato dell' immobile di seguito descritto. Letta la documentazione depositata dall'Avv [REDACTED], ho proceduto all'esame degli atti di causa, alla visione dell' immobile, previo lettera di avviso spedita per RRR alle parti, in data 21/10/2011 e 27/10/2011 e successivo sopralluogo avvenuto in data 24/11/2011 alle ore 10.00 (All. 1) presso il fabbricato sito in comune di Ghedi, via Verdi 50 (Immobile B), per poi proseguire presso immobili siti in via provinciale Lonato/Orzinuovi n° 2 (immobile A) e Via Leonardo da Vinci (immobile C), per verificarne lo stato di fatto e determinare l'eventuale regolarità edilizia. Erano presenti, oltre al sottoscritto Geom. [REDACTED], il Sig. [REDACTED] in qualità di parte esecutata. Analizzato i documenti di causa, ho notato delle incongruenze tra i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e gli immobili visionati durante il sopralluogo, di proprietà della parte esecutata; considerato questo ho ritenuto più congruo stimare gli immobili distinti per ubicazione tralasciando le quote di proprietà e i riferimenti catastali.

IMMOBILE A – via provinciale 2

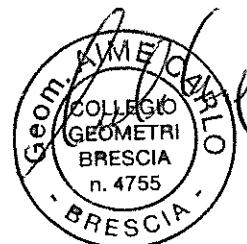
Identificazione immobile - Dati catastali – Confini

Gli immobili oggetto del pignoramento sono composti da n° 2 capannoni artigianali con annessi locale uffici e da n° 1 edificio adibito a residenza composto da due appartamenti, uno a piano terra e uno a piano primo con relativo cortile di pertinenza.

Sono collocati ad est rispetto al centro di Ghedi, in prossimità della strada provinciale Lonato/Orzinuovi, strada di notevole percorrenza.

Gli immobili sono attualmente censiti nel catasto fabbricati Sezione Nct – Foglio 34 come segue:

- Mapp. 5 sub 4, Piano Terra – Cat A3 – cl. 3 – vani 4 – RC € 177.66
- Mapp. 5 sub 5, Piano Primo – Cat A3 – cl 3 – vani 4 – RC € 177.66
- Mapp. 5 sub 8, Piano Primo – Cat C6 – cl 3 – mq 27 – RC € 43.23
- Mapp. 5 sub 9, Piano Terra – Cat C3 – cl 2 – mq 286 – RC € 546.51
- Mapp. 5 sub 10, Piano Terra – Cat C3 – cl 2 – mq 429 – RC € 819.77
- Mapp. 5 sub 11, Piano Terra – Cat C3 – cl 2 – mq 286 – Rc € 546.51
- Mapp 5 sub 12, Piano Terra – Cat C 3 – cl 2 – mq 319 – Rc € 609.57

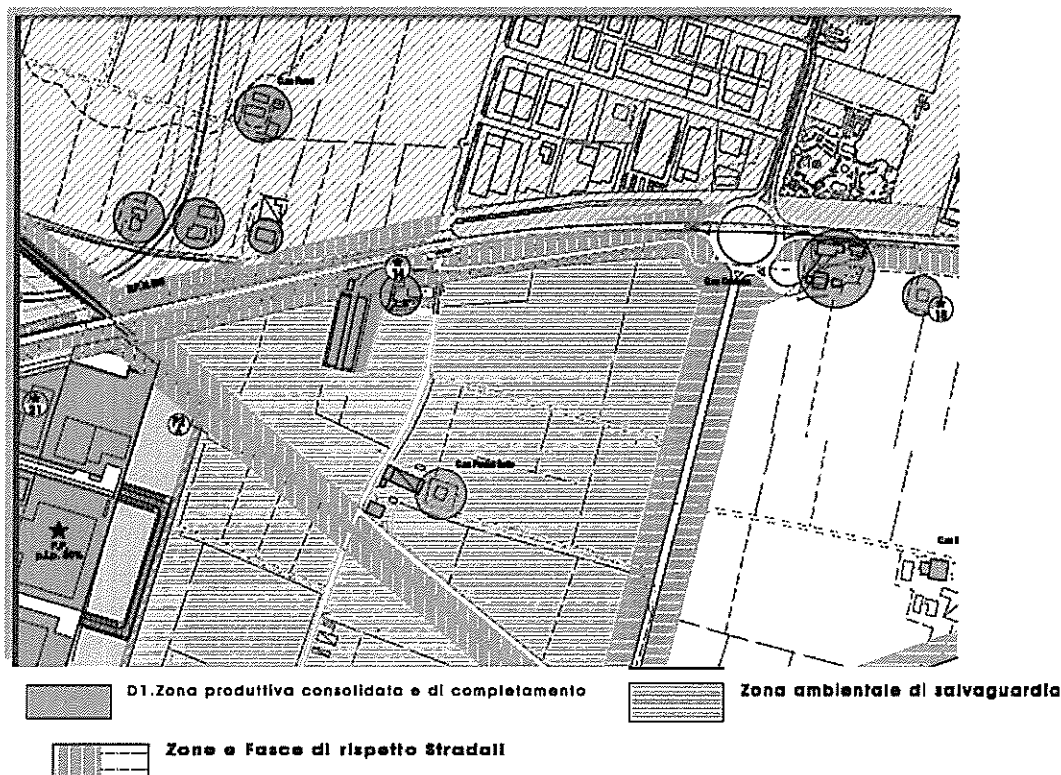


- Mapp 5 sub 13 , Piano Terra – Cat C 3 – cl 2 – mq 708 – Rc € 1 352.91
- Mapp 5 sub 14 , Piano Terra – Cat D1 – cl 2 – mq 708 – Rc € 24.49

L'accesso alla proprietà avviene dalla rotatoria su strada provinciale , percorrendo una controstrada che porta all'area su cui sono edificati gli immobili.

Confini : a nord strada provinciale Lonato/Orzinuovi , a est in parte con immobili di altra proprietà e in parte con terreni agricoli , a sud ed ovest con terreni agricoli

L'immobile è classificato secondo l'adottato **PGT comunale** come zona D1 produttiva consolidata e di completamento. Parte dell'area pertinenziale , a sud degli immobili è con destinazione ambientale di salvaguardia. A nord, a confine con la strada provinciale , insiste fascia di rispetto.



STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PIANO DELLE REGOLE

La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

Destinazioni d'uso - Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni:

4 - Produttiva: 4a), 4b), 4c), 4d), 4e), 4f) insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi

3 - Commerciale: 3f) insediamenti commerciali all'ingrosso

5 - Di autotrasporto:

11 - Servizi tecnologici:

14 - Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.

Connessi agli insediamenti industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso sono ammesse attività commerciali per generi non alimentari, limitatamente agli esercizi di vicinato (3a), purché ubicati nello stesso immobile e appartenenti allo stesso settore merceologico dell'attività produttiva principale, uffici direttivi e simili (4c), terziario (6a-6c) nella misura massima del 30% dell'indice di utilizzazione fondiaria.

Sono oltremodo ammesse mense (4f), bar e ristoranti (3e), attrezzature per il tempo libero (8f).

In ogni caso è obbligatorio il possesso degli standard urbanistici (parcheggio) previsti per l'insediamento delle attività commerciali e terziarie, in proporzione alla superficie lorda totale adibita a tali attività.
E' vietata ogni destinazione a carattere esclusivamente residenziale nonché le medie e grandi strutture di vendita.

E' consentita per ogni attività l'alloggio per il personale di custodia e/o per il titolare delle attività nella misura di mq. 150 di superficie lorda di pavimento, solo nel caso di attività produttive con copertura minima di mq. 350.
Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili vanno intese come non ammissibili.

Parametri urbanistico – edilizi

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: max 0,85 mq/mq

RC - Rapporto di copertura: max 60% del lotto di pertinenza

H - Altezza: max 12,50 mt. misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC - Distanza dai confini = $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF - Distanza fra gli edifici: $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

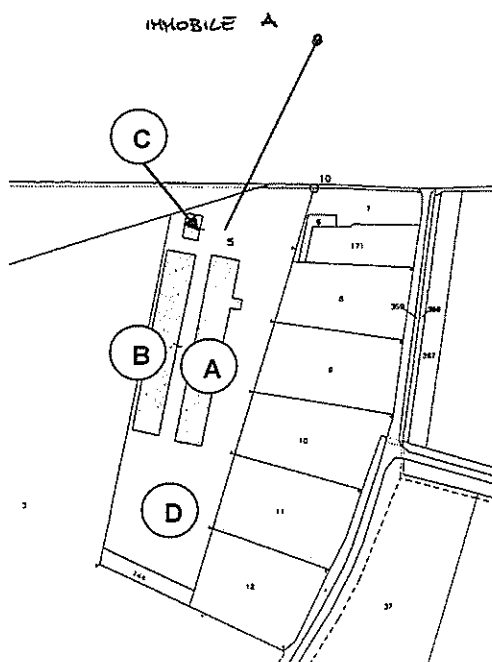
DS - Distanza dalle strade: $D=H$ e mai inferiore a mt. 7,50, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP - Rapporto di permeabilità: minimo 20% - SP/SF ammissibile

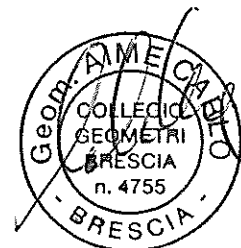
Percentuale del lotto a verde e parcheggi: minimo 20% della SLP con la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto lungo il perimetro del lotto.

2. Descrizione dell'immobile

Gli edifici oggetto di perizia, sono costruiti su un area pertinenziale di circa mq 9500. Essi si distinguono in due capannoni artigianali e una palazzina residenziale di seguito identificati con le lettere A-B-C come da seguente estratto mappa.



- A- EDIFICIO ARTIGIANALE
- B- EDIFICIO ARTIGIANALE
- C- EDIFICIO RESIDENZIALE
- D- AREA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA



Estratto Mappa Fg 34 Mapp 5

L'edificio A, è un capannone artigianale con annessi ufficio e magazzini. Esso è stato in prima fase costruito agli inizi degli anni 60 per poi successivamente essere ampliato per formazione di uffici e magazzini. La prima costruzione è stata realizzata con una struttura e copertura a doppia pendenza prefabbricata e delle murature in prismi intonacati a tamponamento. Gli interventi di ampliamento, eseguiti successivamente sono stati realizzati con struttura portante in muratura e solai in c.a. Il fabbricato non ha

altezza uniforme ma è caratterizzato da diverse altezze variabili , dai mt 2.90 dei magazzini / laboratori / uffici ai 3.60/4.85 dei laboratori. Attualmente l'edificio risulta suddiviso in più porzioni destinate ad attività artigianali. Le finestre sono realizzate con U-glass e aperture tipo "naco". I portoni sono realizzati in ferro di tipo scorrevole. Le pavimentazioni interne sono realizzate con calcestruzzo liscio al quarzo tipo industriale. In alcune partizioni sono stati realizzati dai conduttori del contratto di locazione impianti elettrici e di riscaldamento. L'edificio "A" ha una superficie commerciale di circa mq 1100.00

L'edificio denominato "B" ha caratteristiche analoghe all'edificio A per la sola parte prefabbricata in quanto ad esso non sono stati realizzati successivi ampliamenti . Esso ha una superficie di circa mq 1030.00

L'edificio denominato "C" , costruito anch'esso nei primi anni 60 e successivamente sovralzato nel 1976 è una palazzina a 2 piani fuori terra adibiti a residenza con una superficie commerciale totale di circa mq 160.00. Ad esso è collegato un garage di mq 27 costruito in aderenza all'edificio B (sub 8)

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare tutti gli immobili internamente in quanto come dichiarato dalla parte esecutata alcuni risultano locati e attualmente chiusi.

Nel complesso gli immobili , visto lo stato di manutenzione e di finitura , considerato che sono in corso lavori edili non ancora ultimati , necessitano di interventi di manutenzione e adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

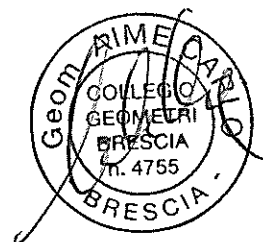
L'area su cui sorgono gli edifici A e B classificata come zona pgt "D1" , dispone di una volumetria residua non ancora edificata; viene presa in considerazione nella determinazione del valore degli immobili in quanto non è divisibile e solamente utilizzabile nel caso di costruzione in aderenza all'esistente considerato le distanze dai confini e fabbricati.

3. Stato di possesso del bene

Proprietario attuale:

██████████ – per la nuda proprietà

██████████ – per l'usufrutto.



Parte degli immobili sono attualmente in locazione con contratti registrati come di seguito riportato:

- Locazione ad uso abitativo a favore di ██████████ stipulato in data 20/10/2008 con scadenza 20/10/2012 per un importo di € 1560.00 annui (all 21)
- Locazione porzione di capannone artigianale a favore di ██████████ stipulato in data 01/07/2007 con scadenza 01/07/2011 per un importo di € 2760.00 annui (All. 22)
- Locazione porzione di capannone artigianale a favore di ██████████ stipulato in data 09/08/2011 con scadenza 08/08/2017 per un importo di € 2640.00 annui (All. 23)

- Locazione porzione di capannone artigianale a favore di [REDACTED] stipulato in data 03/06/2011 con scadenza 03/06/2015 per un importo di € 7200.00 annui. (All. 24)
- Locazione porzione di capannone artigianale a favore di [REDACTED] stipulato in data 24/04/2010 con scadenza 24/04/2014 per un importo di € 3052.00 annui (All. 25)

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che permarranno a carico di eventuale acquirente

Dall'analisi della zona urbanistica dell'immobile , si evidenziano vincoli sulla capacità edificatoria del lotto in quanto solo la parte a destinazione " D1 produttiva " pari a circa mq 4500 ha la possibilità di subire eventuali trasformazioni e riqualificazioni mentre le zone di salvaguardia ambientale e di rispetto stradale sono assai limitative.

Segnalo inoltre che per la regolarizzazione catastale bisogna eseguire un aggiornamento delle mappe esistenti in quanto difformi dallo stato di fatto.

5. Regolarità edilizia del bene

Effettuata indagine storica per l'immobile in oggetto presso Comune di Ghedi deriva quanto segue:

La costruzione relativa alla costruzione di n° 1 capannone e abitazione a 1 piano è stata autorizzata in data 11/03/1964. (All. 2)

In data 22/10/1966 viene rilasciato certificato di abilità relativo all'abitazione (All. 3)

In data 27/10/1964 Viene autorizzata la costruzione del 2° capannone (All. 4)

In data 07/06/1976 viene autorizzata con licenza di costruire il sovrizzo della casa (All 5.) e successivamente viene rilasciato in data 02/06/1984 certificato di abitabilità dell'edificio residenziale. (All. 6)

In data 13/01/1984 e 16/07/1985 viene autorizzata concessione per sovrizzo capannone con rifacimento della copertura (All. 7 - 8)

In data 28/08/1992 viene richiesto e concesso cambio di destinazione d'uso dei capannoni da agricola ad artigianale (All. 9)

In data 20/10/2000 Viene rilasciato certificato di agibilità relativo ai capannoni e alla cabina elettrica (all 10)

Infine in data 26/09/2005 viene autorizzata permesso di costruire per ampliamento capannone per formazione magazzino. (All 11.)

Dall'analisi della pratica depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Ghedi ho rilevato la mancanza del progetto alle prescrizioni legge 10/91 in materia di risparmio energetico in quanto la legge è a posteriori rispetto alla costruzione del fabbricato.

Presa visione dei documenti depositati in Comune e confrontati con il sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili presentano qualche difformità rispetto a quanto autorizzato quali ampliamento terrazza e



portico lato sud capannone. Tali incongruenze sono comunque sanabili e visto comunque che sono ancora in fase di finitura non pregiudicano il valore dell'intero immobile.

Dall'analisi delle schede catastali e confrontando con lo stato di fatto si riscontrano diverse difformità, in quanto le mappe presenti in catasto non sono mai state aggiornate con le varie ristrutturazioni e ampliamenti .(allegato dal 12 al 20)

4. Valore di Stima

Per la determinazione del valore di stima , considerato la divisibilità dell'immobile , valuto separatamente gli edifici contrassegnati con la lettera A,B,C ; considero il volume residuo in edificato e gli spazi utilizzati come accesso ai capannoni come pertinenze degli stessi , infine adottato un valore forfettario per la zona D agricola di salvaguardia.

Presa visione dello stato di conservazione dell' immobile, del grado di finitura e dell'ubicazione del fabbricato stesso; considerato il valore di mercato di immobili simili compravenduti nella medesima zona,consultato banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio,considerato un valore di mercato per immobili posti nella medesima zona, considerato il valore dall'area produttiva ed di una sua eventuale riqualificazione , si ritiene che il più equo valore di stima dell' immobile in oggetto con pertinenze, utilizzando i coefficienti correttivi desunti dalle norme di misurazione delle superfici immobiliari riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato della CCIAA di Brescia,possa sommariamente corrispondere ad:

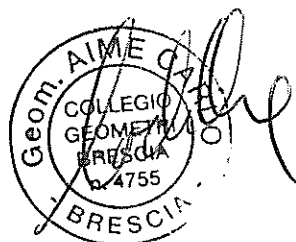
VALORE DI STIMA ADOTTATO (zona periferica/ produttiva)

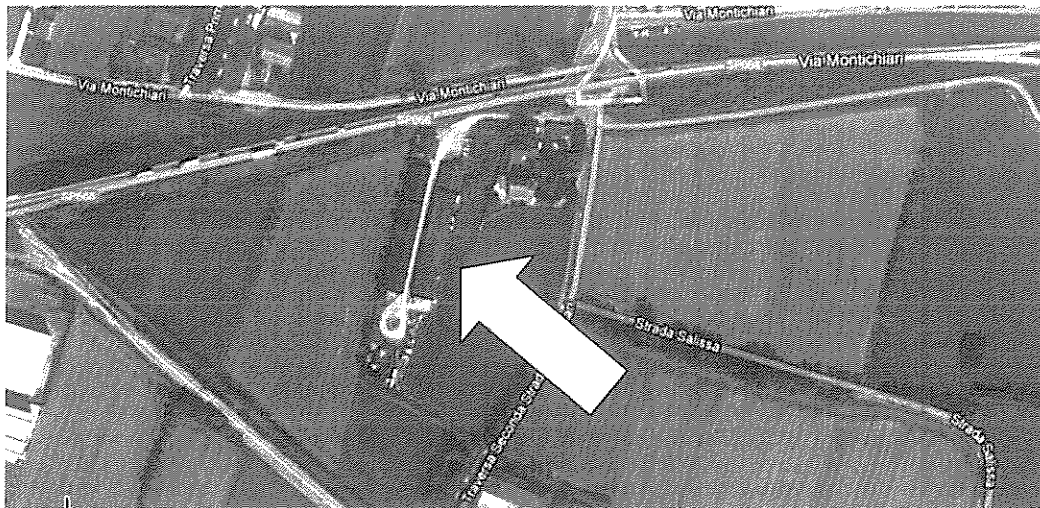
Edifici artigianali comprensivi di laboratori , uffici, pertinenze €/mq 500.00

Edifici residenziali su area produttiva €/mq 1050.00

EDIFICIO A comprensivo di pertinenze	€	550 000.00
EDIFICIO B comprensivo di pertinenze	€	515 000.00
EDIFICIO C		
Piano terra	€	84 000.00
Piano primo	€	84 000.00
AREA D	€	25 000.00

VALORE INTERA PROPRIETA' ' A ' € 1 258 000,00

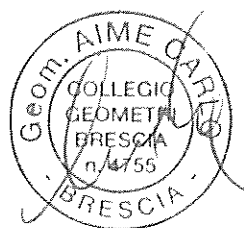




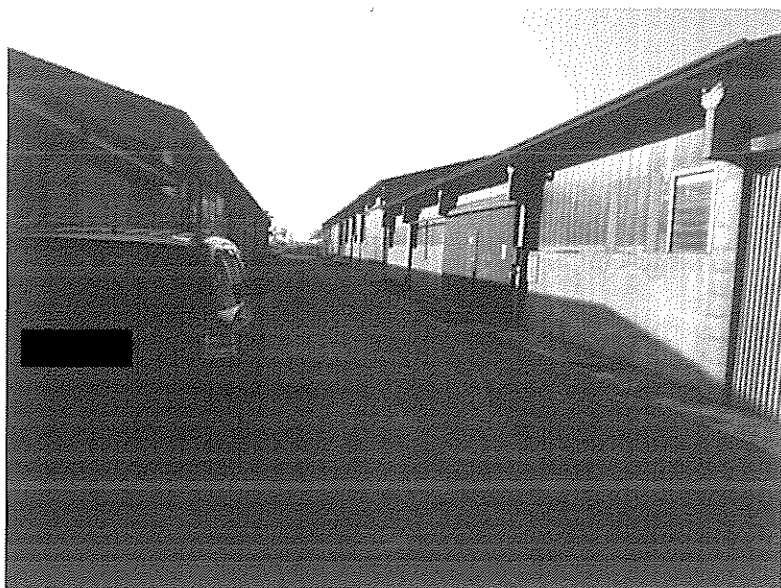
VISTA ORTOFOTO



Vista della zona rispetto al centro



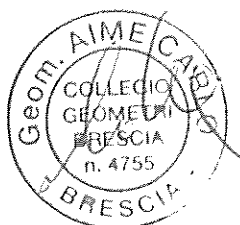
RELAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna immobili



Uffici capannone a



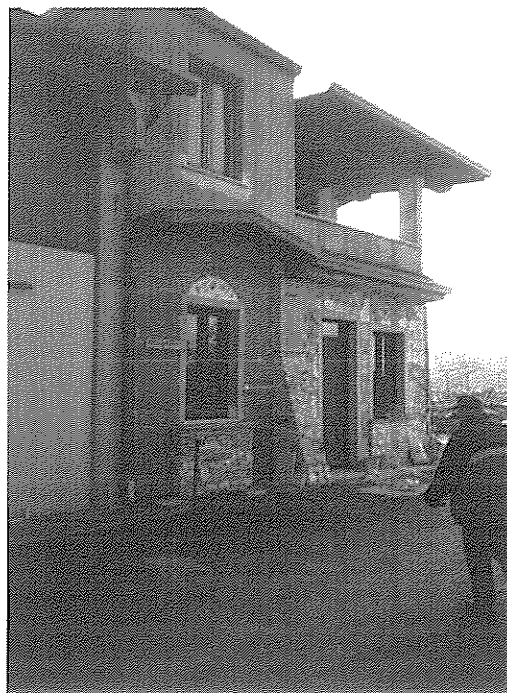
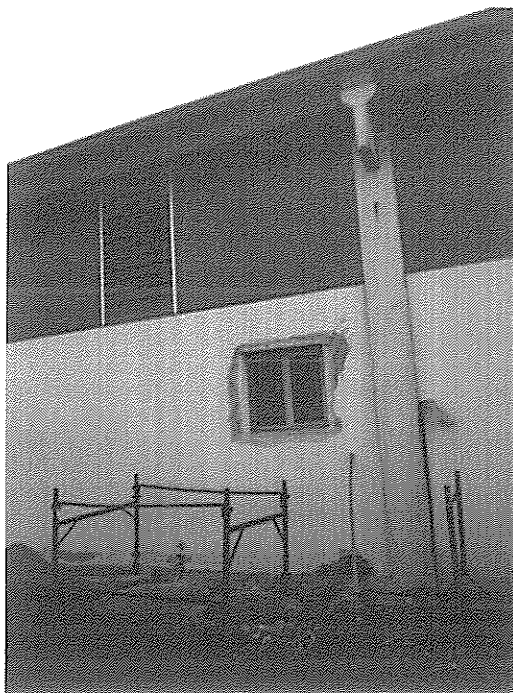


Palazzina residenziale c

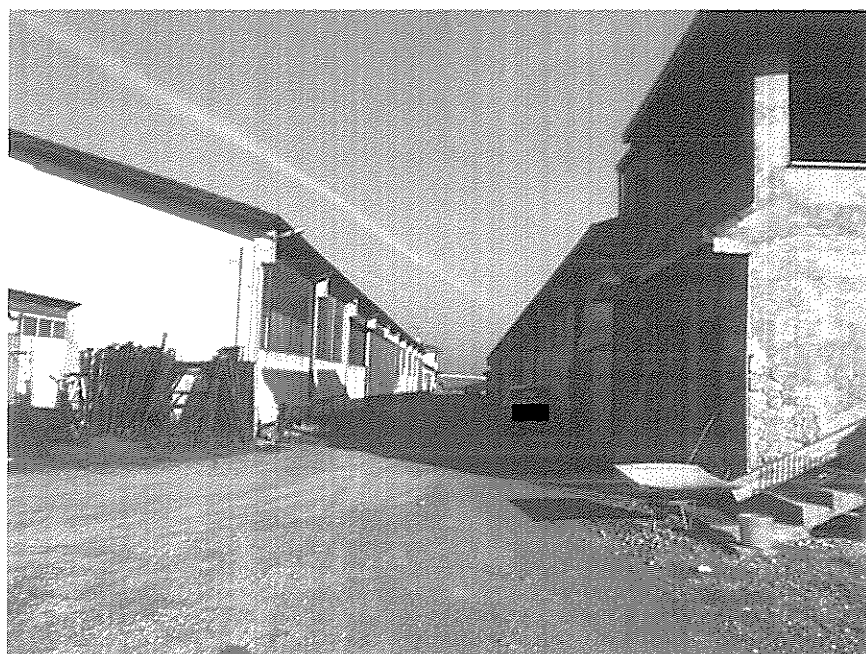


Capannone A





Capannone A



Vista esterna



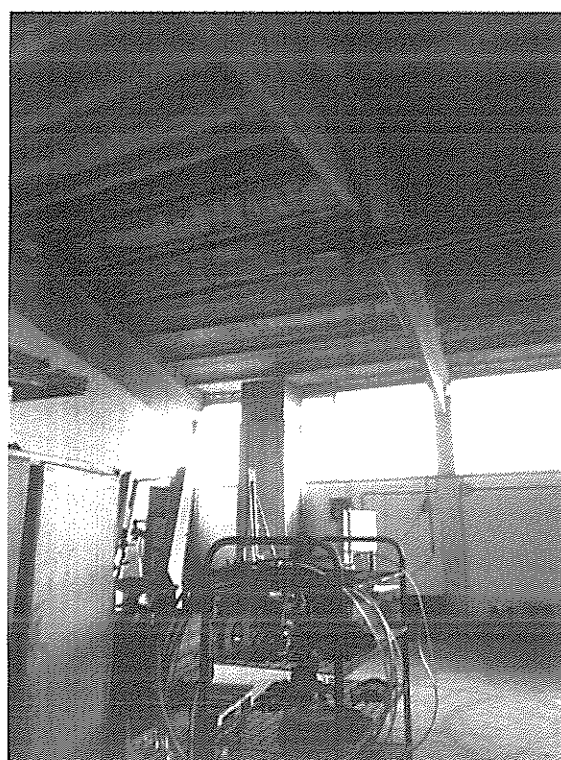
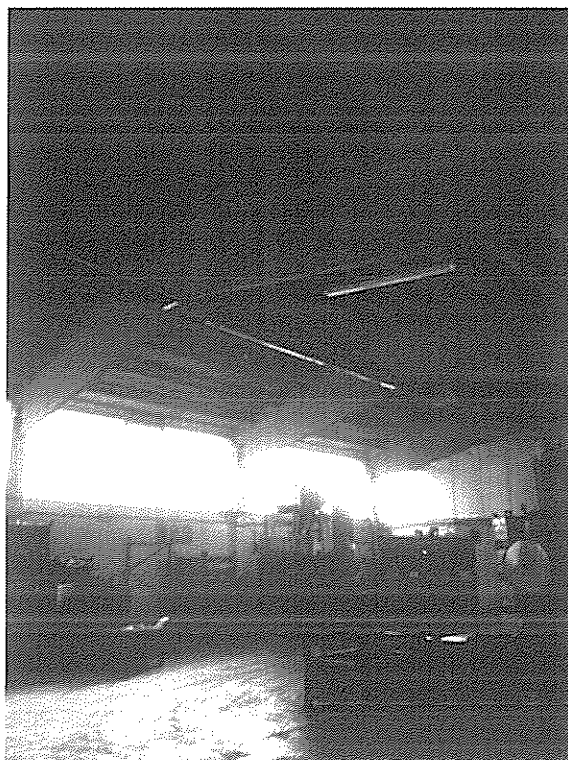
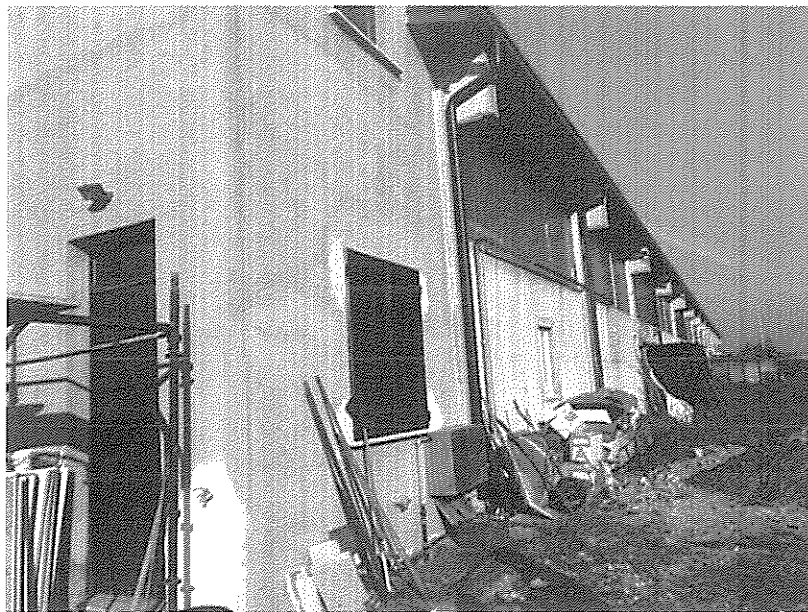


Capannone B



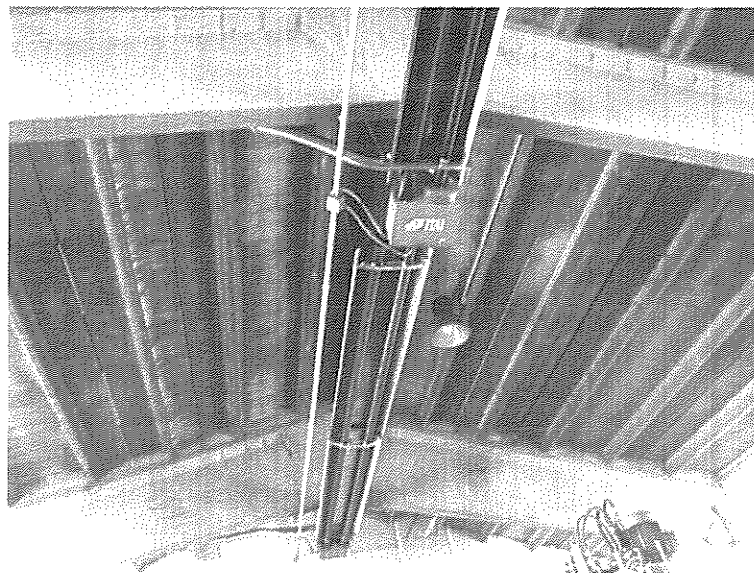
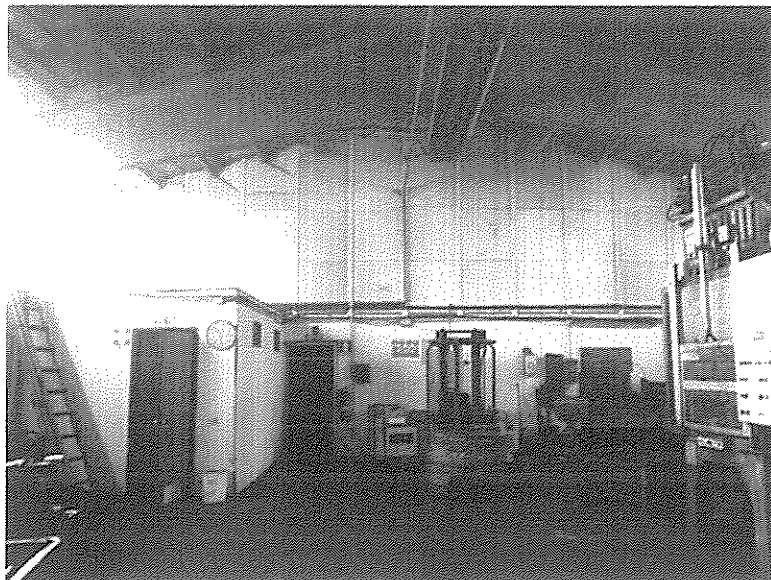
Porzione non presente in mappa





Vista interna capannone a





Vista interna capannone a

IMMOBILE B – via verdi 50

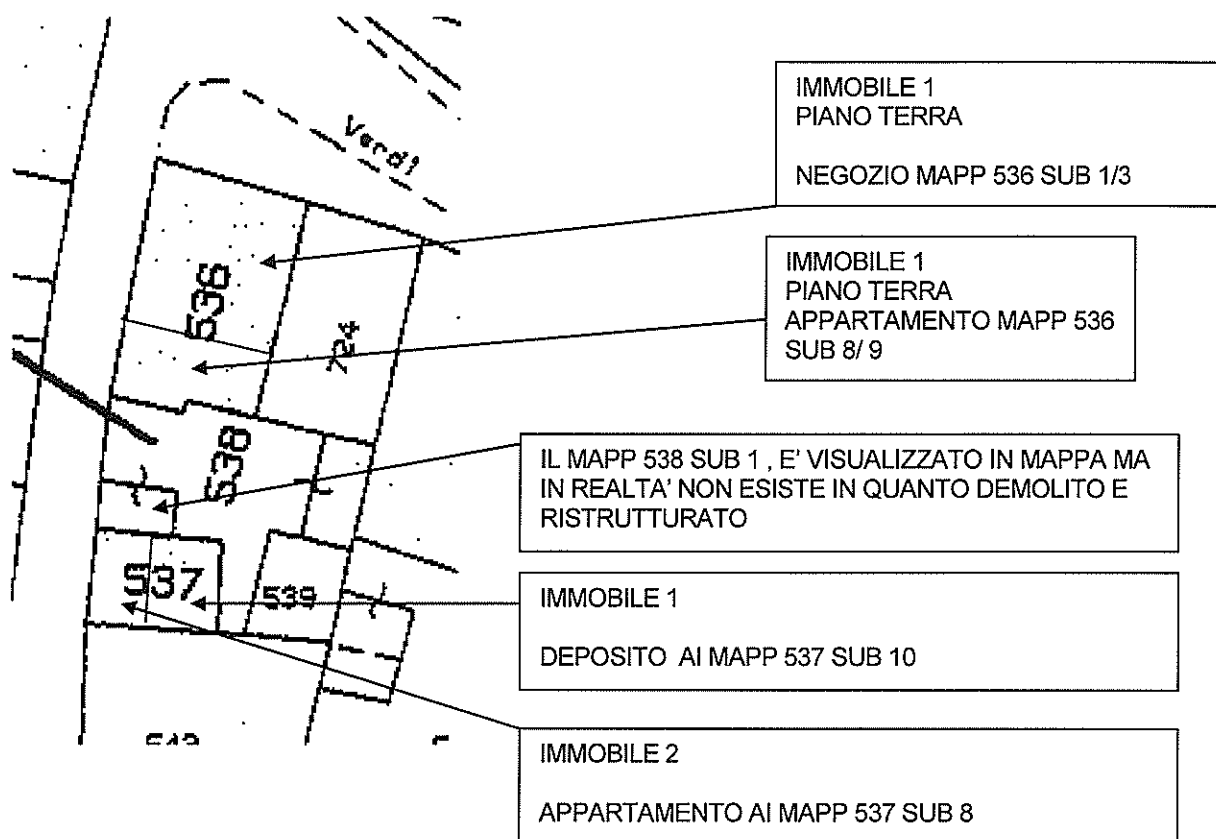
Identificazione immobile - Dati catastali - Confini

L' immobile identificato con la lettera B è un immobile residenziale del tipo " a corte " con annesso al piano terra superficie commerciale destinata a negozio di vicinato

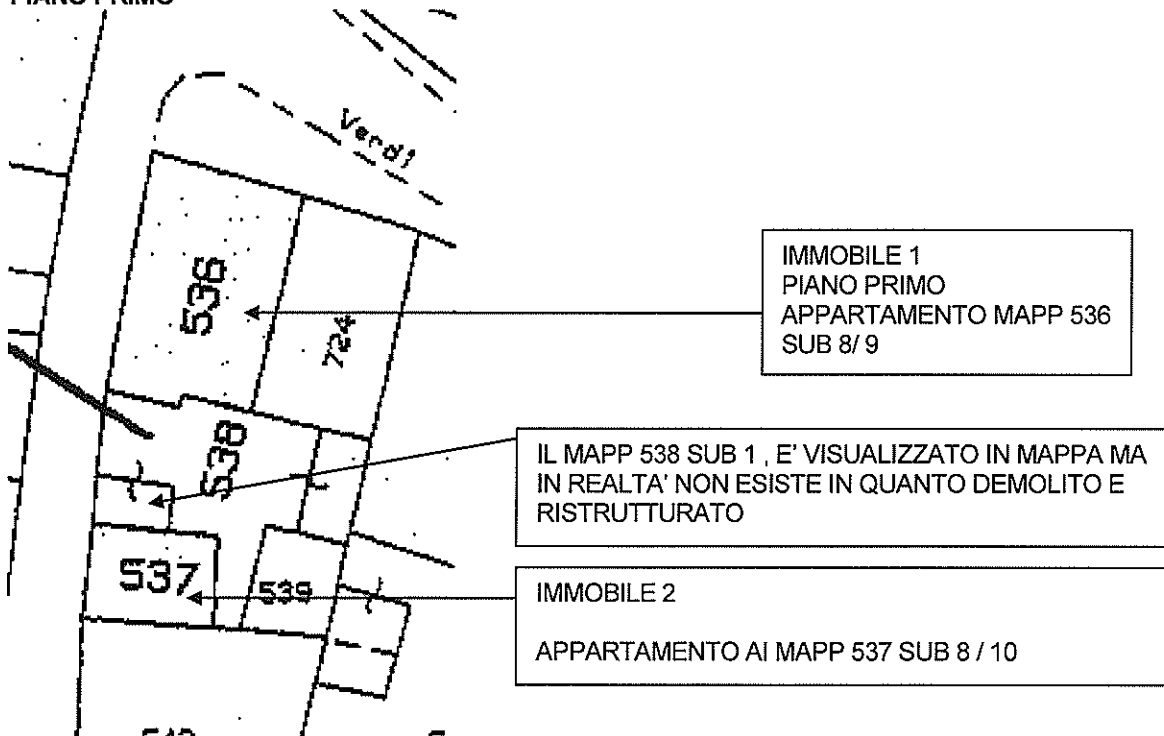
Si colloca nella zona semicentrale del comune di ghedi , caratterizzata da edifici storici. Per una corretta identificazione , tralasciando i dati catastali come espresso nella premessa , allego schizzo per meglio comprendere la consistenza dell'immobile



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



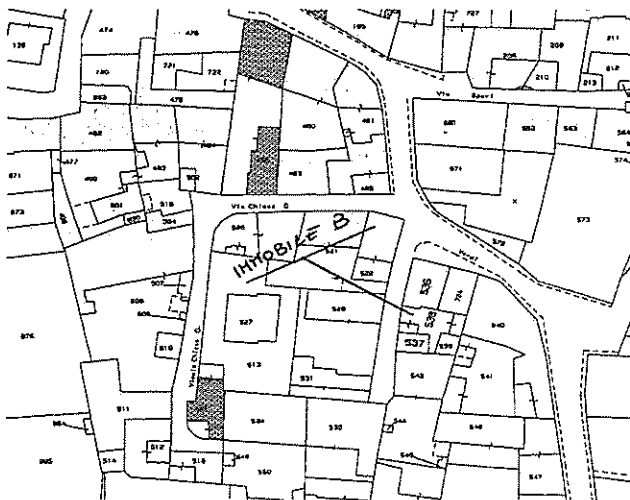
L'immobile denominato "1" si sviluppa su due piani fuori terra -, il piano terra con la parte esposta verso via verdi adibita a negozio (Identificato al catasto fabbricati sezione nct foglio 32 mappale 536 sub 1) mentre la parte esposta verso il cortile interno adibita a soggiorno/cucina ; piano primo per la zona notte. (Identificato al catasto fabbricati sezione nct foglio 32 mappale 536 sub 8)

Dal cortile interno , si accede alla porzione di abitazione Identificato al catasto fabbricati sezione nct foglio 32 mappale 537 sub 8 /9 (Immobile 1) ; mentre l'immobile " 2 " accede direttamente da Vicolo Verdi.

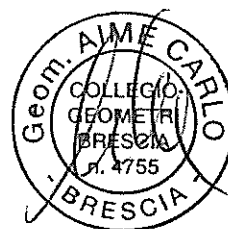
L'immobile è classificato secondo l'adottato **PGT comunale** come **zona A – Nuclei di antica formazione** , ovvero zona dove è consentita il recupero dei patrimoni esistenti .

Confini :

- Nord – Via Verdi
- Sud – altra proprietà
- Est – altra proprietà
- Ovest – Vicolo via Verdi



ESTRATTO MAPPA





ESTRATTO PGT

 A. Nuclei di Antica Formazione

2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima , è una costruzione appartenente al nucleo storico del centro di ghedi. Pertanto non è stato possibile risalire ad una data certa dell'epoca di costruzione (probabile 1400) ma solo agli interventi di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni , successivamente richiamati.

L'accesso avviene da da via verdi n° 52 – 54 per la parte commerciale mentre da vicolo adiacente al n° 50 per la parte residenziale. Dal cortile interno è possibile accedere al fabbricato identificato al mapp 536 mentre l'appartamento " 2 " accede direttamente dal vicolo di via verdi.

La parte destinata al negozio (mapp. 536) , attualmente in disuso , è composta da un locale di circa mq 70 , con vetrine sul lato strada protette da pensilina in cemento e porta comunicante all'appartamento sul retro. La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura color sabbia , le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate color bianco . Riquadrature alle finestre e zoccolature realizzate in marmo di botticino , abbelliscono la facciata. Dal locale negozio , tramite una porta di collegamento si accede alla zona giorno dell'appartamento locale di circa mq 30 commerciale e alla zona cucina di circa mq 13

La pavimentazione zona giorno è realizzata con piastrelle di grande formato color sabbia /cotto posate a scacchiera. Dalla zona giorno , tramite una scala interna in marmo di botticino si accede al piano primo in un porticato con tetto a vista in legno , chiuso con finestratura in legno e trasformato in locale studio. Al piano primo è disposta la zona notte con n° 3 camere e un bagno. Dalle camere esposte a nord si accede a un piccolo balcone affacciato su via verdi. Le pavimentazioni al piano sono in ceramica. Internamente tutte le pareti sia della zona giorno che zona notte sono rifinite con velature , stucchi e decori.

I serramenti interni sono in legno , esternamente in parte protetti con persiane a stecca aperta , in parte con inferiate in ferro. Dal cortile esterno è possibile accedere ad un locale adibito a deposito di circa mq 20 disposto a piano terra , sotto l'appartamento di seguito denominato "2".



Esternamente il fabbricato è intonacato al civile , non ancora tinteggiato , con decori in rilievo. Per quanto riguarda gli impianti, il riscaldamento è autonomo, con termoconvettori ad aria.

Da vicolo Via Verdi , si accede al fabbricato identificato denominato " 2 " . Non è stato possibile eseguire sopralluogo interno in quanto attualmente locato. Deduco le superfici commerciali dagli elaborati autorizzati dal comune di ghedi. Si tratta di edificio di superficie commerciale pari a mq 20 al piano terra e mq circa 40 al piano primo con caratteristiche simili a quello sopra descritto.

Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni; le superfici commerciali corrispondono a mq 170 per la parte residenziale e mq 86 per la parte commerciale

3. Stato di possesso del bene

Proprietario attuale:

½ Nuda proprietà - [REDACTED]

¼ Piena Proprietà -- [REDACTED]

½ Usufrutto - [REDACTED]

¼ Piena proprietà [REDACTED]

Parte degli immobili sono attualmente in locazione con contratti registrati come di seguito riportato:

- Locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED] stipulato in data 15/05/2009 con scadenza 14/05/2013 per un importo di € 4080.00 annui (All. 26)

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che permarranno a carico di eventuale acquirente

Non riscontro particolari formalità e vincoli.

5. Regolarità edilizia del bene

Effettuata indagine storica per l'immobile in oggetto presso Comune di Ghedi deriva quanto segue:

La concessione della costruzione non esiste in quanto edificio storico , probabilmente anni 1400

In data 07/12/1981 viene autorizzata concessione per sistemazione negozio e fabbricato (All 27)

In data 14/03/1985 vengono autorizzate varianti interne e ampliamento negozio (All. 28)

In data 03/02/1988 viene autorizzato rifacimento della copertura (All 29)

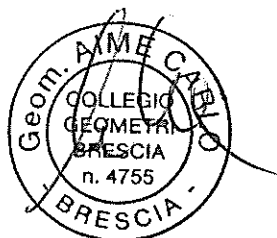
In data 19/11/1992 vengono autorizzate le varianti in corso d'opera alla ristrutturazione tra cui si trova la ristrutturazione del fabbricato al mapp 537 (All 30)

In data 23/10/1996 viene condonata con sanatoria la realizzazione di portico esterno (All 31)

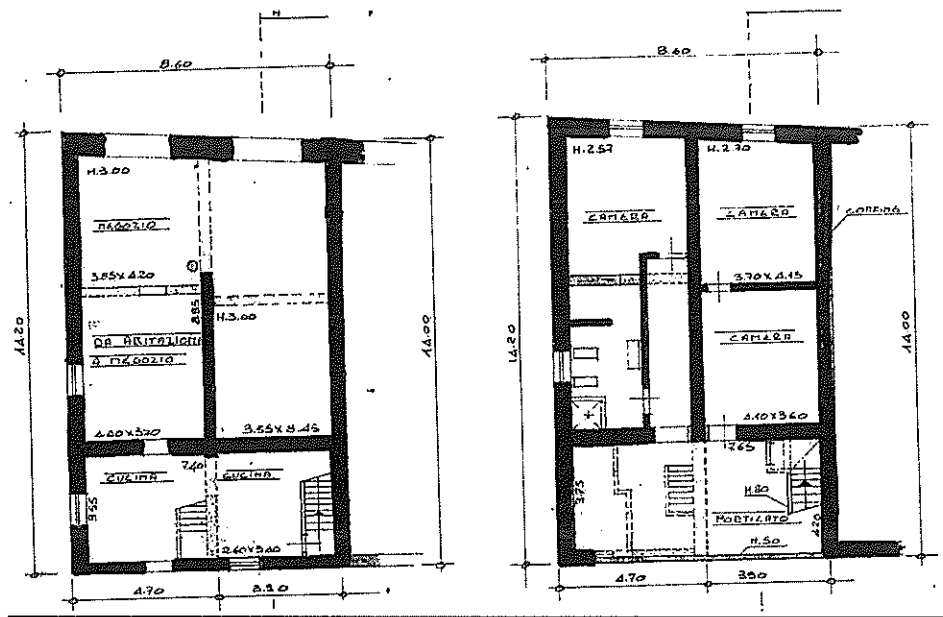
In data 06/04/1998 viene autorizzata l'ampliamento per formazione vano cucina e demolizione portico esistente. (All 32)

Presa visione dei documenti depositati in Comune e confrontati con il sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili corrispondono a quanto autorizzato.

Ho riscontrato delle difformità nelle planimetrie catastali in quanto : (All 33/ 37)



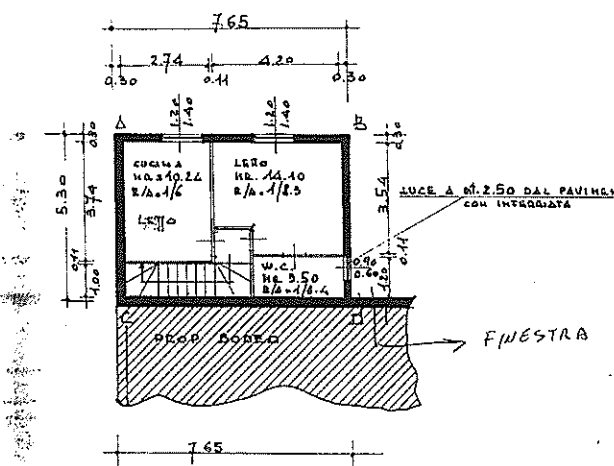
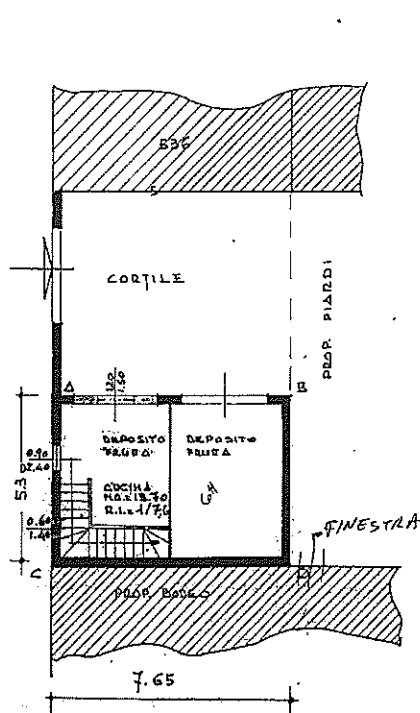
[illegible]



IMMOBILE 1

PIANTA PIANO TERRA sc. 1:100

PIANTA PRIMO PIANO sc. 1:100



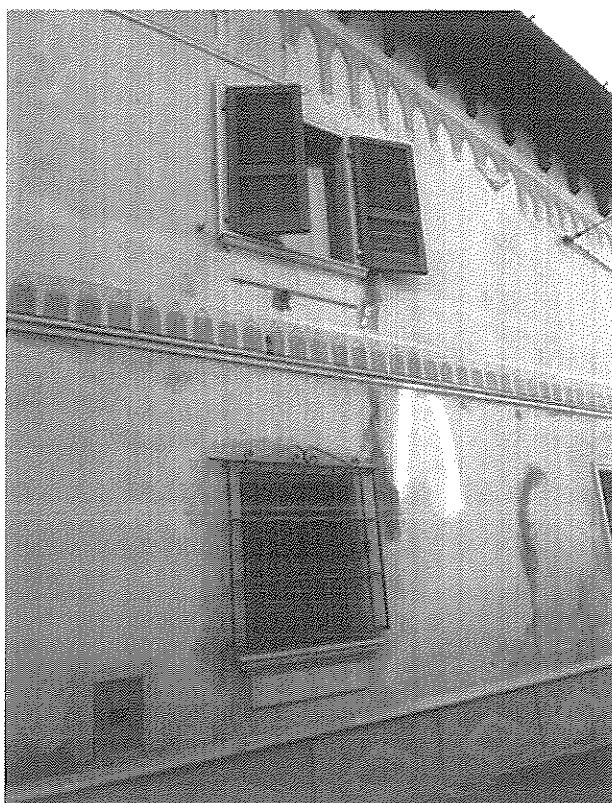
IMMOBILE 2

RELAZIONE FOTOGRAFICA

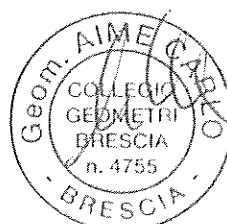




Vista esterna da via verdi



vista dal vicolo

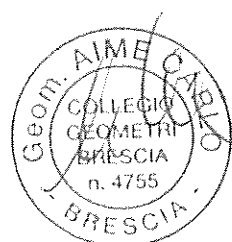




Ingresso dal vicolo



Vista dal cortile





cornicione esterno



Soggiorno cucina

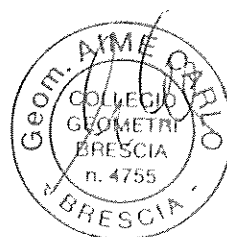




Scala accesso al 1° piano

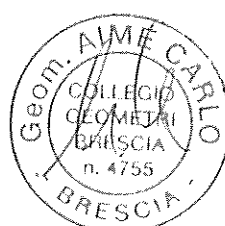
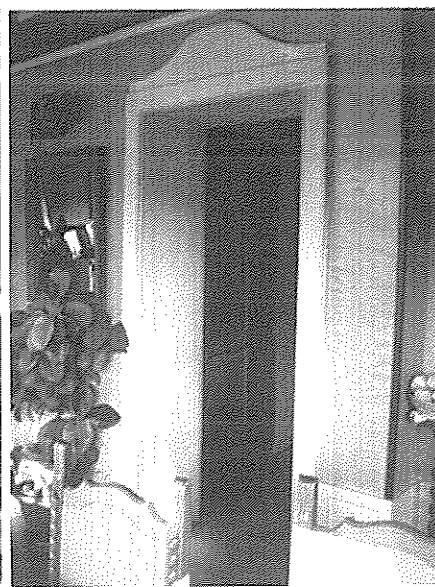
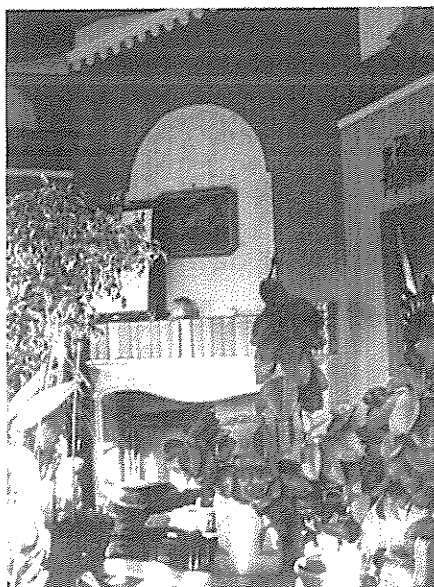


Piano primo



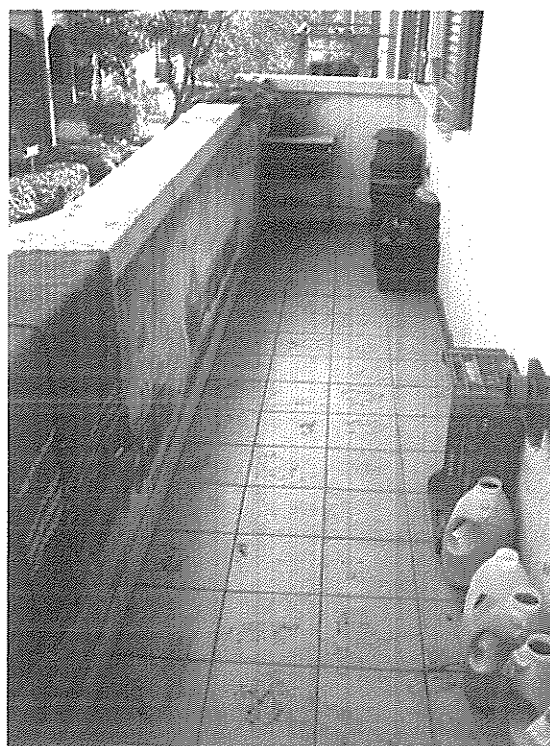
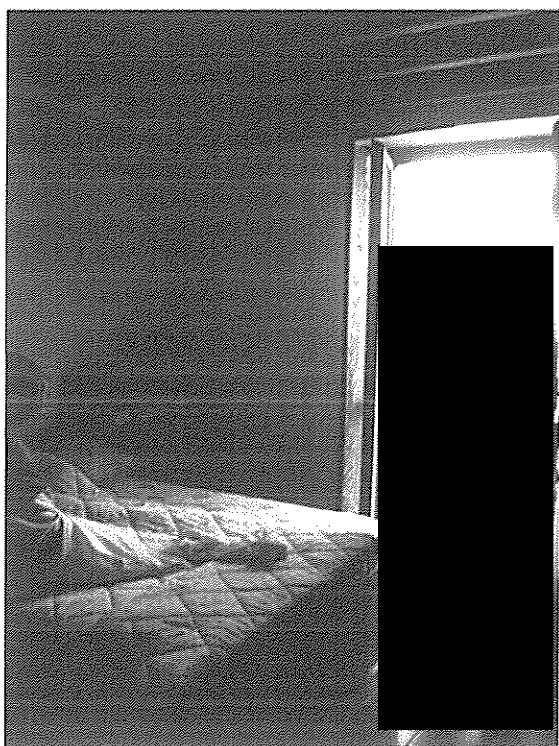


Piano primo





Bagno 1° piano



terrazza





Camere piano primo

IMMOBILE C

Identificazione immobile - Dati catastali – Confini

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, denominato IMMOBILE C, consiste in appartamento residenziale tipo trilocale situato al piano secondo di palazzina costituita da n°6 unità abitative servite da unico vano scala comune. Il complesso residenziale nell'insieme è composto da n°2 palazzine. L'accesso alla proprietà è garantito da via Verdi per la parte del negozio e da Vicolo adiacente per la parte residenziale mediante accesso carraio e pedonale, come si evince da estratto mappa di seguito riportato.

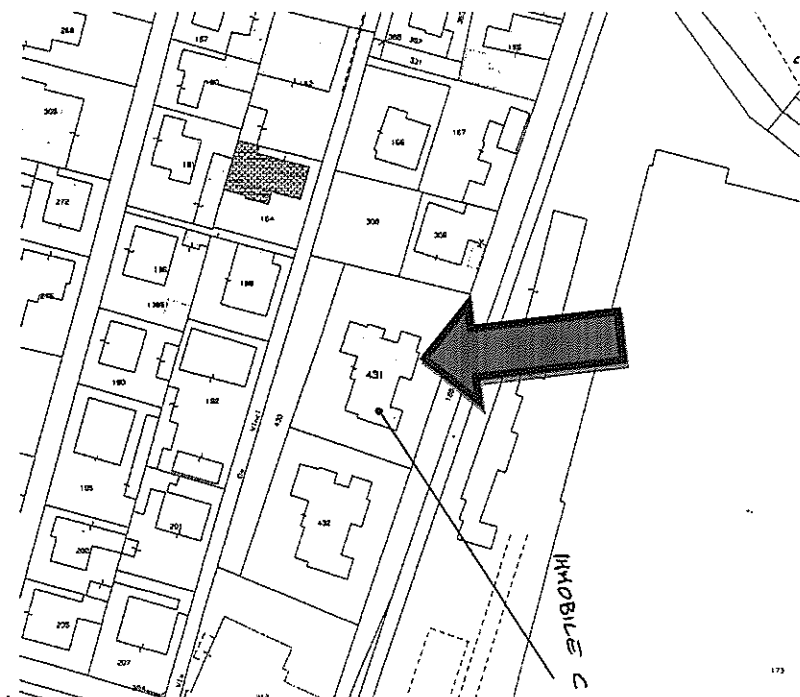
L'immobile risulta censito al NCT foglio 22 mapp 431 con subalterno 9 per l'autorimessa e subalterno 15 per l'appartamento a piano primo.

Confini del fabbricato di cui l'unità fa parte:

Ovest – via Leonardo da Vinci (accesso)

Sud – Altra palazzina al mappale 432





ESTRATTO MAPPA

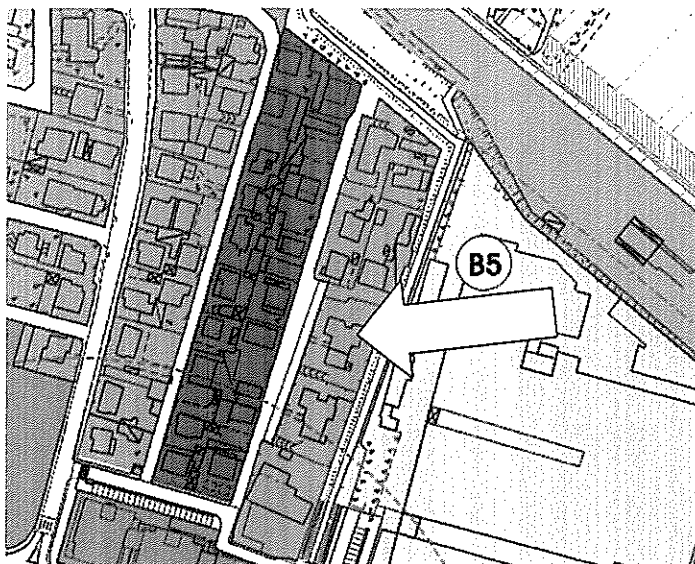
L'immobile è classificato secondo l'adottato **PGT comunale** come **zona B2** – edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensivo; In tale zona sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova costruzione

Parametri urbanistico - edilizi

UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,55 mq/mq; è comunque possibile utilizzare l'UF esistente , se superiore.





B2. Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva

ESTRATTO PGT

2. Descrizione dell'immobile

La costruzione risale ai primi anni '80, autorizzata dal comune di Ghedi tramite Concessione Edilizia 5/81 Prot II/UT e successivamente completata con rilascio di certificato di Abitabilità Prot.991/UT del 30/08/1983

Il fabbricato è sviluppato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato ad uso accessorio.

L'accesso pedonale alla proprietà avviene da cancello, posto lungo Via L. Da Vinci, percorrendo breve camminamento in cemento e risalendo scala interna, di fattura semplice costituita da pedate in marmo di Botticino ed alzate in "graniglia" nei toni dei beige, parapetto in ferro

L'accesso carraio avviene da cancello ad apertura manuale posto lungo via L. Da Vinci; percorrendo corsello carrabile si raggiungono i box-garage.

Esternamente il fabbricato si trova in discrete condizioni manutentive, sono visibili alcuni segni dovuti alla tinteggiatura non perfettamente uniforme a quella originale, a seguito di interventi alle murature effettuati nel tempo; in particolare l'immobile in oggetto, denominato C, dispone di una grossa "pezza" da riparazione sulla terrazza di circa mt 0,90x1,50 in corrispondenza del soggiorno non tinteggiata con intonaco a vista

Internamente l'appartamento si trova in buone condizioni, con superficie lorda di circa mq 75,00; costituito da angolo cottura con zona soggiorno a vista, complessivamente di circa mq 32,50, ben illuminato grazie al doppio affaccio su terrazza esclusiva di circa mq 11,00. La zona notte, composta da camera da letto matrimoniale di circa mq 16,00, camera da letto singola di circa mq 11,00, bagno di circa mq 6,00 e ripostiglio mq 1,00

Pareti tinteggiate a tempera, pavimento in gres porcellanato 30x30 a posa lineare sfalsata in due tonalità differenti a contraddistinguere la zona giorno dalla zona notte. Serramenti in legno con ante a "griglia" essenza noce scuro, banchine in marmo di Botticino, copertura a falde con gronda in cemento e lattoneria in lamiera verniciata



3. Stato di possesso del bene

Proprietario attuale:



Parte degli immobili sono attualmente in locazione con contratti registrati come di seguito riportato:

- Locazione ad uso abitativo a favore di [REDACTED] stipulato in data 12/11/2008 con scadenza 12/11/2012 per un importo di € 4800.00 annui (All 38)

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che permarranno a carico di eventuale acquirente

L'appartamento è in condominio e gode di regolamento condominiale

5. Regolarità edilizia del bene

Effettuata indagine storica per l'immobile in oggetto presso Comune di Ghedi deriva quanto segue:

In data 16/03/1981 viene autorizzata concessione per la costruzione di fabbricati di civile abitazione (All 39)

In data 29/08/1983 viene rilasciato certificato di abitabilità (all 40)

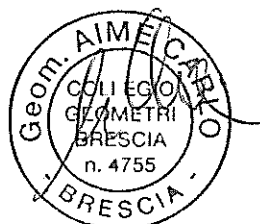
Presa visione dei documenti depositati in Comune e confrontati con il sopralluogo effettuato si è rilevato che gli immobili corrispondono a quanto autorizzato.

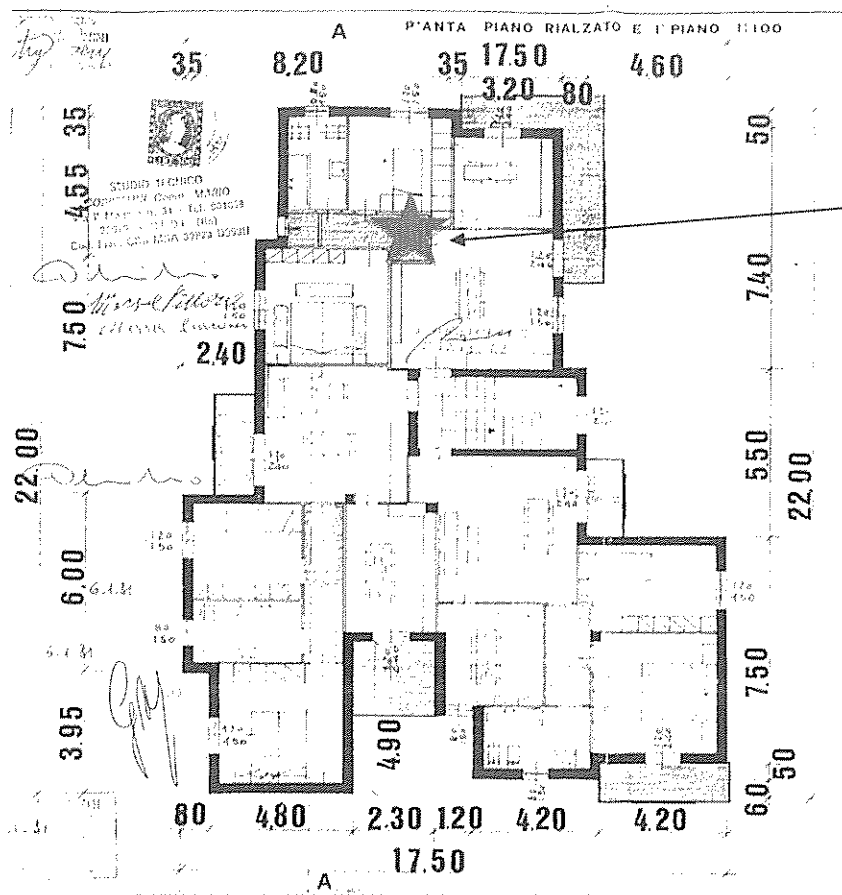
4. Valore di Stima

Presa visione dello stato di conservazione dell' immobile, del grado di finitura e dell'ubicazione del fabbricato stesso; considerato il valore di mercato di immobili simili compravenduti nella medesima zona, consultato banca dati quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio, considerato un valore di mercato per immobili posti nella medesima zona, si ritiene che il più equo valore di stima dell' immobile in oggetto con pertinenze, utilizzando i coefficienti correttivi desunti dalle norme di misurazione delle superfici immobiliari riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato della CCIAA di Brescia, possa sommariamente corrispondere ad:

VALORE DI STIMA ADOTTATO(zona semicentrale) € / mq 1.200,00

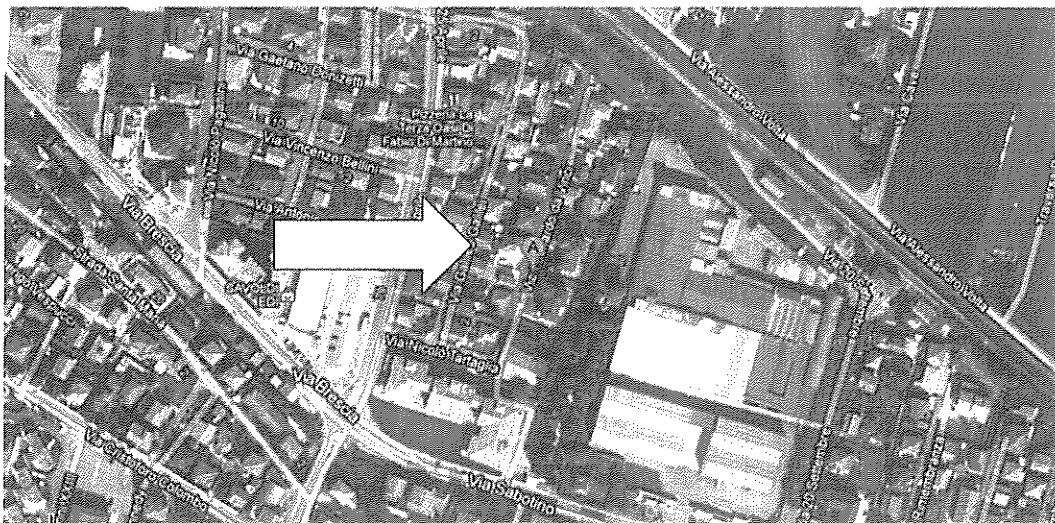
Appartamento piano primo compreso di box € 112 000.00



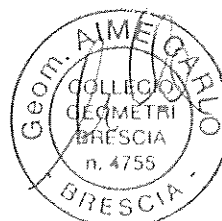


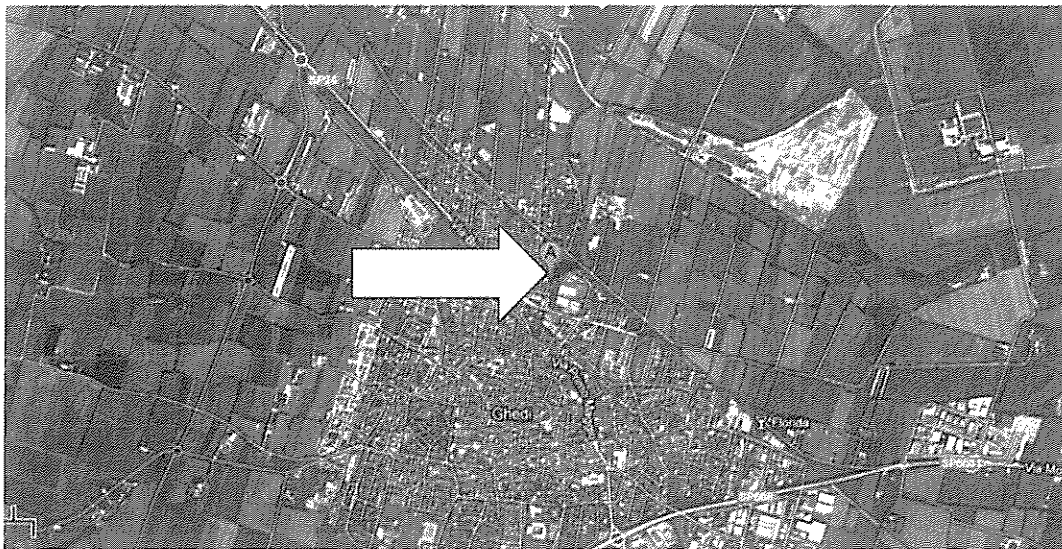
Appartamento in oggetto

Non in scala



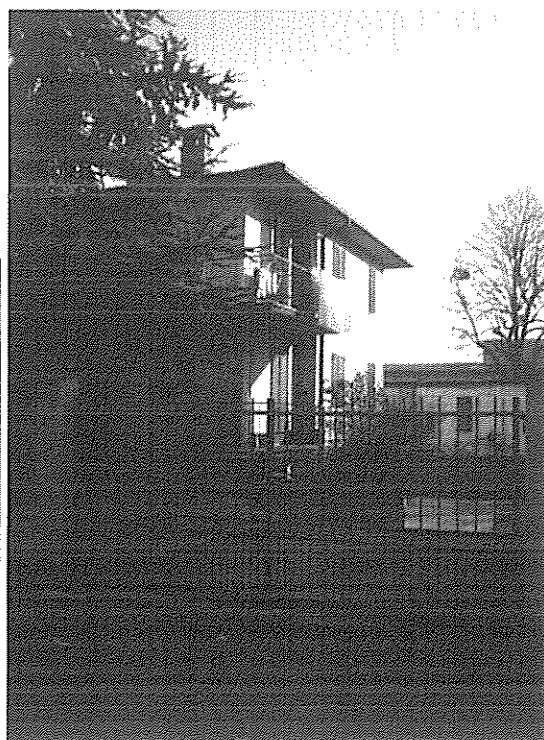
Vista ortofoto



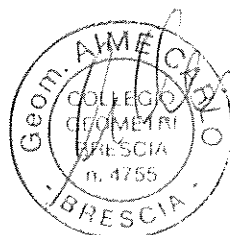


Vista ortofoto , rispetto al centro del paese

RELAZIONE FOTOGRAFICA



Vista esterna



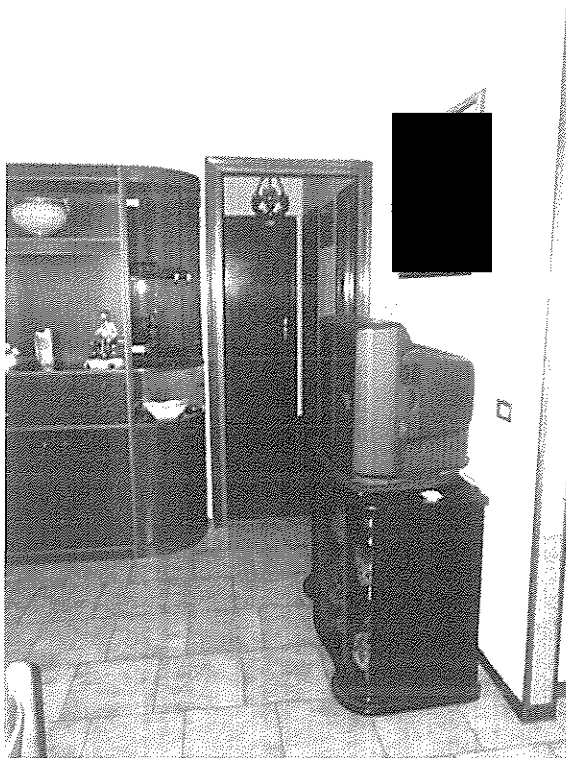


scala di accesso



soggiorno



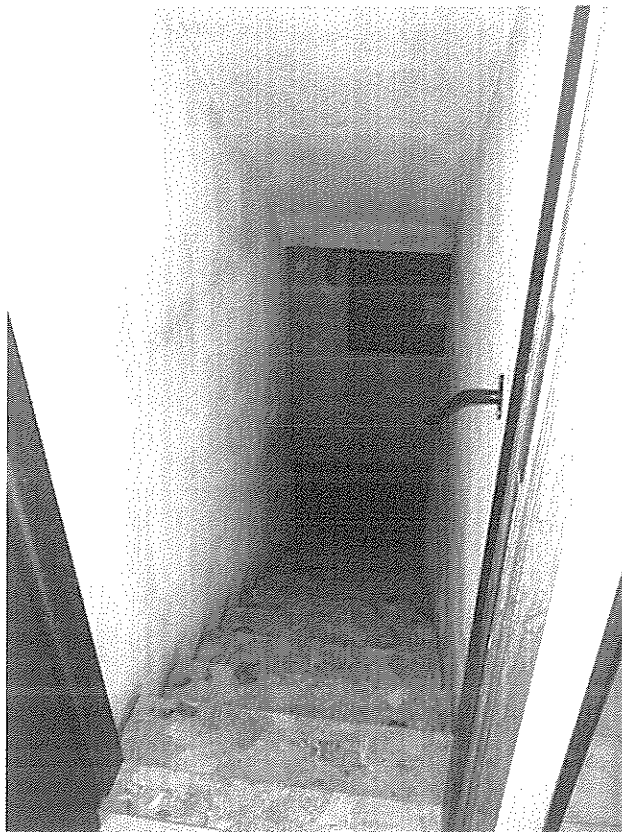


soggiorno



corridoio





accesso al piano interrato



corsello box

SEGUONO ALLEGATI DA N° 1 A N° 40

Botticino , 28/04/2011

Il tecnico

