

Dott. Arch. Paolo Curti
progettazione urbanistica arredamento cementi armati
Perito Tribunale di Brescia n°251 Cat. Industriale
Abilitato per la sicurezza sul lavoro D.lgs 494/96 e 626/94
Esperto in materia di tutela paesistico ambientale
Rovato Via Bonvicino, 4 25038 (BS) Italia
Tel. 030 / 7722100 fax 030 / 7701079 - 7249544
cell. 335 5945114 e.mail: architetto@studiocurti.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Ill. mo dott. Gianni Sabbadini

Procedura esecutiva n. **833/2013**
promossa da :



contro
OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Con provvedimento n. 833/2013 Es. Imm. il G.E. dott. Gianni Sabbadini ha nominato in data 13/02/2014, il sottoscritto arch. Paolo Curti, in qualità di perito esperto, convocandolo presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari nel corso della quale, dopo avergli fatto assumere gli impegni di rito, gli ha conferito il seguente incarico:

“l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;***
- 2) una sommaria descrizione del bene;***

- 3) 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;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o 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;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) 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;*

Accettando l'incarico conferito, provvedevo ad avvisare, tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'esecutato della data fissata per il sopralluogo di rito.

L'esecutato, mi avvisava di non poter presenziare al sopralluogo alla data stabilita e chiedeva un rinvio al 24/03/2014 alle ore 11,00. Il giorno 24/03/2014 alle ore 11,00, come da accordi con l'esecutato, mi presentavo presso gli immobili da periziare, riprendevo alcune fotografie dell'immobile dall'esterno ed all'interno e rilevavo le necessarie misurazioni .

Risposta ai quesiti:

Esaminata la documentazione catastale, verificata la regolarità edilizia attraverso l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato, assunte le necessarie informazioni di mercato, ricavate le superfici delle unità immobiliari oggetto di stima, eseguite le operazioni di valutazione, espongo la seguente relazione, in risposta ai quesiti sopra elencati:

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI E DATI CATASTALI

Oggetto di stima sono le unità immobiliari site nel comune di Castegnato via Padana Superiore, 83 (BS), così identificate nell'atto di pignoramento immobiliare del 19-06-2013 c.r.n°9974 (Es.833/2013):

Foglio n° 11 particella n° 17 sub. 16 e 17.

Premesso che detti mappali hanno subito alcune variazioni a fronte di fusioni / ampliamento (vedi visure storiche, **Allegato n°1**, alla presente) ed in relazione a ciò sono stati così modificati:

Foglio n° 11 particella n° 17 sub. 17 e 18.

Detta fusione ha interessato più unità immobiliari ed in particolare i sub. 10, 14, 15, 16, 18, pertanto la presente stima si riferisce ai seguenti mappali:

Foglio n° 11 particella n° 17 sub. 17 e 18.

2) DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI INTERESSATE:

Particella n° 17, Sub. 17:

Trattasi di unità immobiliare costituita da porzione di piano interrato con accesso da altra unità immobiliare (particella 17, sub.18), scala comune a servizio del piano terra e del primo piano, atrio comune posto al piano terra e alloggio al piano primo.

L'accesso dalla pubblica via avviene attraversando l'attigua proprietà sopra citata (particella 17, sub.18 e da altra unità immobiliare.

Particella n° 17, Sub. 18:

Trattasi di immobili, che a causa delle sopracitate fusioni con altri subalterni sono caratterizzati da diverse tipologie immobiliari:

- Ufficio.
- Tettoia con pensilina.
- Magazzino/deposito.

In lato nord, insiste l'immobile ad uso ufficio, suddiviso su due piani:

– il piano interrato ad uso ripostiglio/archivio. Su detto vano-archivio il mappale sub 17 ha la possibilità di accesso, attraverso una scala comune a servizio di tre livelli.

– Il piano terra, ad uso uffici, il cui accesso avviene dall'ingresso comune col mappale sub. 17, posto al piano terra in lato sud-ovest..

A sud degli uffici, ed attigua agli stessi, insiste una tettoia di grandi dimensioni (32,40 x 12,80) con altezza pari a mt. 6,20, caratterizzata da una pensilina a sbalzo di m. 4,00 x 32,40.

A sud della tettoia ed attigua alla stessa, insiste un capannone ad uso magazzino/deposito dell'altezza di mt. 8,00 e di m.43.05 di larghezza e di m. 60,95 di lunghezza.

Morfologia:

Detti immobili hanno l'accesso carraio e pedonale attraverso altra unità immobiliare, con sbocco sulla via Padana Superiore al civico, 83 ed insistono su un lotto di area pianeggiante ed in terra battuta.

Il tutto come dalle mappe riportate nella presente relazione (**allegato n°2**, alla presente).

Previsioni urbanistiche:

L'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima è di tipo: “Produttiva” (vedi estratto PGT **allegato n°4**, alla presente).

Ubicazione:

L'unità immobiliare interessata dalla presente stima è situata sul fronte strada della via Padana Superiore a Castegnato al civico n° 83, posizione di importante visibilità.

Consistenza:

Gli immobili sopra richiamati, sono di seguito descritti:

Unità immobiliare foglio 11, particella 17 sub 17:

Trattasi di unità immobiliare facente parte di una palazzina ad uso abitativo ed uffici, suddivisa in due unità immobiliari, il tutto realizzato negli anni 1973/1974, costruita su tre piani:

- piano interrato: superficie commerciale pari a mq. 13,32, oltre ad una superficie comune con il sub. 18, di mq. 26,39 .
- piano terra: Caratterizzato da un ingresso di proprietà comune con il sub.18 ed ha una superficie commerciale di mq. 40,30.
- piano primo superficie commerciale pari a mq. 95,42, oltre a mq. 13,80 di balcone e mq. 50,23 di terrazza.

Unità immobiliare foglio 11, particella 17 sub 18:

Detta unità immobiliare, che con il sub. 17 completa la palazzina è in parte addossata alla attigua tettoia posta a sud della stessa.

L'unità immobiliare sub 18 è suddivisa in tre immobili, con diverse caratteristiche, sia d'uso che strutturali, provenienti dalla fusione di precedenti mappali, come riportato nelle visure storico-catastali di cui all'**allegato n°1**, alla presente.

La prima unità è realizzata all'interno della palazzina e si sviluppa su due piani:

- Il piano interrato è composto da un vano ad uso ripostiglio e altri due vani in comune con il sub. 17, in particolare la centrale termica e la scala a servizio dei vari piani, per un totale di mq. 26,39 (parti comuni). Detti vani hanno l'accesso sul ripostiglio sopra descritto. Pertanto il vano ripostiglio facente parte del sub 18 è gravato da servitù di passaggio a favore del sub 17.
- Il piano terra è composto da n°6 vani per un totale di mq. 113,00 di superficie commerciale oltre all'ingresso in comune col mappale sopra descritto "sub. 17".
- A sud della palazzina ed attigua alla stessa, insiste una tettoia aperta sul lato ovest, avente una superficie commerciale pari a mq. 414,72 circa, provvista pensilina a sbalzo con superficie coperta pari a mq. 129,60 circa.

– A sud di detta tettoia, insiste un capannone prefabbricato con una superficie coperta pari a mq. 2.623,90 circa.

Le unità sopra descritte, insistono su un lotto di area di tipo industriale/artigianale avente una superficie pari a circa 2.877,00 mq.

Confini:

Unità immobiliare foglio 11, particella 17 sub 17:

A nord: al piano interrato, confina con l'unità immobiliare particella 17 sub 18; Al piano terra, confina con altra unità immobiliare.

A est: al piano interrato, confina con vano scala comune; al piano primo, confina con corte di altra unità immobiliare.

A sud: al piano interrato, confina con altra unità immobiliare; al piano primo, confina con muro di confine di altra unità immobiliare (sub.18).

A ovest: al piano interrato, confina con terrapieno di altra unità immobiliare (sub. 18); al piano primo confina con sottostante corte di altra ditta.

Unità immobiliare foglio 11, particella 17 sub 18:

Il piano interrato, dell'immobile ad uso ufficio, confina a nord - est ed ovest con terrapieno della stessa ditta; a sud con centrale termica comune, scala comune e altra unità immobiliare (sub 17).

Il piano terra, confina a nord - est ed ovest con corte della stessa ditta; a sud con tettoia della stessa ditta e ingresso comune.

La tettoia, aperta sul lato ovest confina:

- a nord con la palazzina sopra descritta ed in particolare al piano terra con l'ingresso comune delle due unità all'interno della palazzina e col ripostiglio della stessa ditta.

– A est con corte della stessa ditta.

– A sud con capannone della stessa ditta.

– A ovest con la pensilina e la corte della stessa ditta, sulla quale avviene il transito carraio e pedonale.

Il capannone, confina a nord con la tettoia, la pensilina e la corte della stessa ditta, sulla quale avviene il transito carraio e pedonale.

– Ad est con la corte di altra unità immobiliare..

– A sud e ad ovest con altra ditta.

Descrizione delle unità immobiliari:

Palazzina, alloggio e ufficio (sub 17 e 18):

– Al piano interrato le finiture sono al rustico, le pareti sono parzialmente intonacate, contrariamente ai soffitti che ad eccezione di quello del ripostiglio, sono totalmente intonacati e tinteggiati di colore bianco. Molte pareti risultano scrostate a causa della presenza di umidità.

– I pavimenti sono piastrellati ad eccezione di quello della centrale termica che è stato realizzato in cemento.

– Le bocche da lupo sono tutte provviste di serramenti in ferro e vetro, gli ambienti sono dotati di impianto elettrico di forza motrice e di illuminazione.

– La scala comune ai sub 17 e 18, è a servizio dei vari piani, ha le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati ed è provvista di impianto elettrico. I gradini sono tutti in marmo con battiscopa e ringhiera con corrimano.

– Il piano terra ed il piano primo, compresi tutti i vani comuni, sono finiti in ogni parte: intonaci, tinteggiature, serramenti in legno con vetro-camera e tapparella avvolgibile esterna, porte interne, gli ambienti sono tutti pavimentati, l'impianto elettrico e l'impianto idro-termo-sanitario sono completi e presumibilmente funzionanti.

Il manto di copertura non comporta infiltrazioni d'acqua all'interno del fabbricato.

– Tutte le pareti perimetrali esterne, sono completamente intonacate e tinteggiate, il balcone in lato nord – est è caratterizzato dalla finitura in calcestruzzo lavorato a faccia a vista, che necessita di manutenzione, consistente nella pulizia delle superficie esposte agli agenti atmosferici, così come i pluvialie le scossaline in lamiera zincata che si presentano parzialmente arrugginiti.

L'unità immobiliare posta al piano terra indicata come "Tettoia", facente parte del sub 18, ha le seguenti caratteristiche:

– La struttura è stata realizzata con plinti, pilasti, travature e solai in calcestruzzo prefabbricato e precompresso ed è caratterizzata da una pensilina a sbalzo in lato ovest. L'immobile risulta al rustico, ad eccezione della pavimentazione che è stata realizzata in calcestruzzo di tipo industriale su tutta la superficie. L'altezza interna è pari a m. 6,20. All'interno, insiste una scala in ferro ed una modesta struttura di circa mq. 24, ad uso ricovero attrezzi che non risulta regolamentare in quanto, nella documentazione depositata presso il Comune di Castegnato, non risulta alcuna indicazione, sarà pertanto indispensabile redigere una pratica edilizia in sanatoria. Le pareti perimetrali ed i pilastri a vista non sono tinteggiati.

In lato sud della tettoia sopra descritta ed attigua alla stessa, insiste un capannone industriale di tipo prefabbricato in cemento armato precompresso. L'immobile risulta completamente finito in ogni sua parte, completo di serramenti e di pavimentazione di tipo industriale al quarzo. E dotato di serramenti e di impianto di illuminazione artificiale.

L'Altezza è di mt. 8,00 ed i pilastri sono realizzati con mensola per carro-ponte.

– Non risultano infiltrazioni d'acqua dalla copertura né presenza di umidità sulle pareti perimetrali né tanto meno fessurazioni. Le pareti esterne non risultano tinteggiate.

Le unità immobiliari sopra descritte risultano regolarmente accatastate come documentato negli allegati alla presente perizia (**allegati n°1 e n°2**), alla presente).

3) *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.*

Alla data del sopralluogo, la palazzina uffici, risultava libera da persone ma parzialmente occupata, da alcuni mobili e da fascicoli contabili di proprietà dell'esecutato.

La tettoia attigua in lato sud, si presentava completamente vuota da cose e persone ed inutilizzata, ad eccezione di due scale in ferro, affisse alla parete in lato est, all'interno del vano "deposito" sopra descritto ed urbanisticamente irregolare.

Il capannone a sud della tettoia sopra descritta, durante il sopralluogo si presentava parzialmente occupato da merce lavorata e confezionata, ma non è stato possibile verificarne la proprietà né tanto meno la presenza di un contratto locativo in essere.

4) *L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O 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;*

Non risultano vincoli o oneri, di alcuna natura, gravanti sul bene oggetto di stima.
Non risultano vincoli di carattere storico ed artistico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Certificato mancante.

Ai sensi della normativa nazionale di cui ai D.Lgs. n° 192 del 19-08-2005 e n° 311 del 29-12-2006 e della normativa della Regione Lombardia di cui alla L.R. n° 24 del 11-12-2006 a partire dal 01 Luglio 2009 tutti gli immobili che saranno oggetto di alienazione (trasferimento di proprietà) dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) con l'obbligo della sua allegazione.

ULTERIORI CERTIFICAZIONI:

Certificati mancanti:

Ai sensi della normativa nazionale di cui ai D.M. 22 gennaio 2008 n°37 art.7

- impianto idro-termo-sanitario.

**Ai sensi della normativa nazionale di cui all'art.9 legge n°46 del 5 marzo 1990
D.M. 20.02.92.**

- impianto elettrico.

5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

L'ingresso pedonale e carraio avviene attraverso altra unità immobiliare.

Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico risultano completamente indipendenti, ma le linee primarie di alimentazione, attraversano altra unità immobiliare.

Non risultano vincoli di carattere condominiale.

Si precisa che l'unità immobiliare censita a Sez. urb. NCT foglio 11 mapp. 17 sub 16 risulta soppressa, originando l'attuale sub 18 del mappale 17 foglio 11 del Comune Censuario di Castegnato (BS) in via Padana superiore, 83.

Gli immobili risultano intestati a omissis.

Dallo "Storico Catastale" risulta quanto segue:

NCT fg. 11 mapp. 17 sub. 17 è così distinta per frazionamento e fusione del 03.11.2000 n°16662 .I/2000 delle precedenti U.I. Censite alla sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 12 e 13.

L'U.I. Censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 12 D/8, ora soppressa, era così distinta con frazionamento/fusione del 03.11.2000 n.16662 .I/2000 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 8 e 9.

L'U.I. Censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 13 A/2 di vani 6,, ora soppressa, era così distinta con frazionamento/fusione del 16.02.2000 n.

H00920 .I/2000 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 8 e 9.

L'U.I. Censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 8, D/8, ora soppressa, era così distinta con frazionamento/fusione del 15.07.1999 n.H01967 .I/1999 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 4 e 3.

L'U.I. Censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 9 A/2 di vani 5,5, ora soppressa, era così distinta con frazionamento/fusione del 15.07.1999 n.h01967 .I/1999 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 3 e 4.

L'U.I. Censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub18 è così distinta per variazione del 07.01.2014 n. 144 .I/2014 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 10 e 16 e 15.

L'U.I. censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 16, A/10 di vani 5,5, ora soppressa, era così distinta con frazionamento/fusione del 03.11.2000 n. 16662 .I/2000 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 13 e 12.

L'U.I. censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 10, area urbana di mq.2.940, ora soppressa, era così distinta per variazione del 15.07.1999 n. H01967 .I/1999 delle precedenti U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 3 e 4.

L'U.I. censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 3, non classata, ora soppressa, era così distinta per variazione del 06.08.1997 n. E04222 .I/1997 della precedente U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 3, in corso di definizione, a sua volta così distinta per variazione del 15.07.1997 n° F00506 .I/1997 della precedente unità immobiliare identificata a prot. N°7390 del 1987, distinta per variazione del 15.07.1997 n° F00506/1997 parziale acquisizione della denuncia prot.7390 del 24.10.87.

L'U.I. censita alla Sez. Urb. NCT fg. 11 mapp.17 sub 4, non classata, ora soppressa, era così distinta per variazione del 11.09.1992 n. 10871 .I/1992 della precedente U.I. Censite alla Sez. Urb. NCT fg 11 mapp 17 sub 2, non classata. così distinta giusta costituzione del 28.06.1999 n°4656 l.1999.

Il terreno censito al fg. 11 map.17, ente urbano di ha 01.31.80, comprendente il mappale 215, è così distinto per tipo mappale del 11.09.1987 n°7350 .l/1987 del precedente terreno censito al fg. 11 mapp.17, seminativo irriguo di are 49.30, a sua volta così distinto per frazionamento del 01.01.1981 n°40 .F04/1981 del precedente terreno censito al fg. 11 mapp. 17, seminativo irriguo di ha 1.31.80, così distinto, dall'impianto meccanografico del 02.01.1978.

Il terreno censito al fg.11 mapp. 215, seminativo irriguo di are 82.50, ora soppresso ed unito al mapp.17, era così distinto per frazionamento del 01.01.1981 del precedente terreno censito al fg. 11 mapp. 17, seminativo irriguo, di ha 01.31.80, così distinto dall'impianto meccanografico del 02.01.1978.

Detti immobili risultano, alla data del 21.01.2014, di piena proprietà e libera disponibilità del nominativo citato, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicare la piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

Costituzione di diritti da titolo oneroso - Servitù di passaggio a rogito notaio Cherubini Paolo n°2564 di rep. Del 20.11.1997, Trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, servizio di pubblicità immobiliare in data 06.12.1997 ai n° 37435/25159, a favore di [REDACTED] contro omissis, riguarda le unità immobiliari censite al Fg 11 mapp. 17 subalterni 3 e 4.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, atto notaio Anessi Renato numero 141095 di repertorio del 06. 12. 2000, Iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15. 12. 2000 ai numeri 47654/11045, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro omissis (terzo datore), grava le U.I. Censite al fg. 11 mapp 17 sub 17 e 16, importo totale di lire 1.000.000.000, importo capitale lire 500.000.000, durata anni due.

Debito non datore d'ipoteca:

[REDACTED]

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, atto notaio Tabalappi Enrico n° 59503/11785 di repertorio del 23. 10. 2007, ai nn. 60170/14850, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro omissis, grava l'unità immobiliare censita al fg. 11 mapp. 17 sub 10, importo totale €.1.500.000, importo capitale €. 750.000,00, durata anni 15.

L'ipoteca risulta annotata di:

– erogazione a saldo in data 02.05.2008 ai nn. 20061/3259.

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.09.2010 ai nn. 38383/9513, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia n° 6851/2010 di rep. Del 10.09.2010, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro, oltre ad altri, omissis, grava le unità immobiliari censite al fg. 11 mapp.17 sub. 16 e 17, oltre ad altro, importo totale €. 197.086,66, importo capitale €.166.678,17.

Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.06.2011 ai nn.26314/5723, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia n°4540 di rep. Del 17.06.2011, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro omissis, grava le unità immobiliari censite al fg. 11 mapp 17 sub. 16 e 17, oltre ad altro, importo totale €. 65.000,00, importo capitale €.34.360,49.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03.10.2013 ai nn. 33017/22872, atto Ufficiale Giudiziario di Brescia n.9974/2013 di rep. del 22.06.2013, a favore [REDACTED]



contro omissis, grave le U.I. Censite a sez. NCT Fg. 11

mapp. 17 sub. 16 e 17.

6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCAHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato (BS) risulta la licenza edilizia n°1203 Protocollo 4209, del 11.04.1974. (**Allegato n°5**, alla presente) e la DIA (Denuncia di inizio di attività) del 17.07.2007 prot. 9313 (**Allegato n°5**, alla presente).

Rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Castegnato (**Allegato n°5**, allegato alla presente) risultano alcune difformità per le quali non sono state richieste le relative varianti. In particolare il deposito attrezzi all'interno della tettoia in lato nord/est e la relativa scala in ferro per l'accesso al piano superiore dello stesso, vedi l'immagine riportata nell'**allegato n°6**, alla presente.

Il certificato di agibilità/abitabilità non risulta richiesto né per il sub 17 né per il sub 18. Si dovrà pertanto redigere la relativa pratica, completa delle certificazioni sopra elencate e mancanti.

La pratica catastale risulta invece evasa e corretta.

RELAZIONE DI STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto, considerata la documentazione in mio possesso, le risultanze delle indagini di mercato desunte presso gli operatori settoriali, (Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia della Camera di Commercio), in considerazione all'ubicazione, al contesto generale abitativo e di

insediamento produttivo, alla tipologia, allo stato di conservazione, alla possibile appetibilità del bene, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Stima n°1:

Palazzina unità immobiliare di tipo abitativo, foglio 11 mappale 17 sub 17:

Piano interrato

Cantina: mq. 13,32 x 50% = mq. 6,66

Parti comuni 1/2: mq. 26,39 x 25% = mq. 6,60

Piano terra

Ingresso comune 1/2: mq. 40,40 x 25% = mq. 10,08

Piano primo

Alloggio mq.95,42 = mq. 95,42

balcone mq.13,80 x 50% = mq. 6,90

terrazza mq.50,23 x 25% = mq. 12,56

Sommato **mq.138,21**

Determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima:

Il listino della Borsa immobiliare di Brescia, (allegato n.7, alla presente), alla presente) riporta alcuni valori indicativi che di seguito riporto:

- per alloggi di recente costruzione da €/mq.1.250,00 a €/mq.1.700,00. Pertanto, verificato anche il mercato immobiliare del settore, la particolare ubicazione dell'immobile e la stretta colleganza degli immobili circostanti di tipo produttivo, ritengo che il giusto valore al mq. per l'immobile oggetto di stima sia di €. 1.300,00 al mq. (milletrecentoeuro).

Mq. 138,21x €.mq. 1.300,00 = €. 179.673,00

(centosettantanovemilaseicentosettantatre,00euro).

Stima n°2

Palazzina Uffici unità immobiliare, foglio 11 mappale 17 sub 18:

Piano interrato

| | | |
|-------------------|-------------------|-----------|
| Ripostiglio: | mq. 76,54 x 50% = | mq. 38,27 |
| Parti comuni 1/2: | mq. 26,39 x 25% = | mq. 6,60 |

Piano terra

Ingresso comune 1/2: mq. 40,40 x 25% = mq. 10,08

Piano terra

Ufficio mq.113,00 = mq.113,00

Sommato **mq.167,94**

Come indicato nella precedente stima il valore al mq. è di €1.300,00, conseguentemente:

mq. 167,94 x €. 1.300,00 = €. 218.325,00

(duecentodiciottomilatrecentoventicinque/00 euro)

Stima n°3:

Tettoia prefabbricata, foglio 11 mappale 17 sub 18:

Piano terra.

| | | |
|-----------|--------------------|------------|
| Tettoia | mq. 414,72 x 75%= | mq. 311,04 |
| Pensilina | mq. 129,60 x 25% = | mq. 32,40 |

| | |
|----------------|------------------|
| Sommato | mq.343,44 |
|----------------|------------------|

Il listino della Borsa immobiliare di Brescia, (**allegato n.7, alla presente**), alla presente) riporta alcuni valori indicativi che di seguito riporto:

per capannoni agibili il valore indicativo oscilla da €/mq.450,00 a €/mq.600,00.

In relazione alla struttura e al mercato immobiliare del settore e la particolare ubicazione dell'immobile, ritengo che il giusto valore al mq. per l'immobile oggetto di stima sia di €. 500,00 al mq. (cinquecentoeuro), ne consegue:

(centosettantunmilasettecentoventi/oo euro)

Capannone prefabbricato, foglio 11 mappale 17 sub 18:

| | | |
|----------------|----------------|---------------------|
| Capannone | mq. 2.623,90 = | <u>mq. 2.623,90</u> |
| Sommato | | mq. 2.623,90 |

$$\text{mq. } 2.623,90 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 1.574.338,50$$

(unmilione cinquecento settantaquattromila trecento trentotto/50 euro)

$$\underline{\text{mq. 2.877,00} \times 100,00 \text{ €/mq.} = \text{€287.700,00}}$$

(duecentoottatasettemilasettecento/00 euro).

U.I. Foglio 11 particella 17 sub.17 valore stimato €. 179.673,00

U.I. Foglio 11 particella 17 sub.18 valore stimato € 2.252.083,75

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Valore totale | € 2.431.756,75 |
|----------------------|-----------------------|

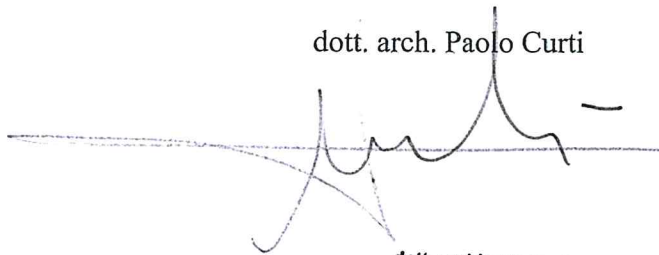
18

La presente viene depositata in n°1 originale e n°2 copie cartacee, una su supporto digitale, oltre all'invio alle parti di ulteriore copia.

Con osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

dott. arch. Paolo Curti



dott. architetto paolo curtì
via bonvicino 4 Rovato 25036 (BS)
architetto@studiocurti.it

Seguono allegati:

| | | |
|------------|--|-----------------------|
| Allegato 1 | Visure catastali | (n° tre documenti) |
| Allegato 2 | Planimetrie catastali | (n° tre documenti) |
| Allegato 3 | Fotografie | (n° tre documenti) |
| Allegato 4 | Previsioni urbanistiche: Piano Regolatore Generale | (n° un documento) |
| Allegato 5 | Licenza di costruzioni e DIA | (n° undici documenti) |
| Allegato 6 | Irregolarità edilizia | (n° un documento) |
| Allegato 7 | Borsa immobiliare estratto | (n° un documento) |