

Studio Tecnico
Geom. Laura JANNON
Via Antonio Vivaldi, 44
25123 BRESCIA
Tel. e fax 0303761297
studio.tecjann@alice.it
laura.jannon@geopec.it



Procedura soggetta a Contributo Unificato ai sensi della legge 23.12.99 n.448

Tribunale Ordinario di Brescia – Sezione Fallimentare

Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.197/2012 R.G.

Perizia estimativa

**Unità immobiliari ad uso abitazione e negozio ubicate nel medesimo edificio
nella frazione Ronco del comune di Serle via Primo Maggio n.22 – 20**



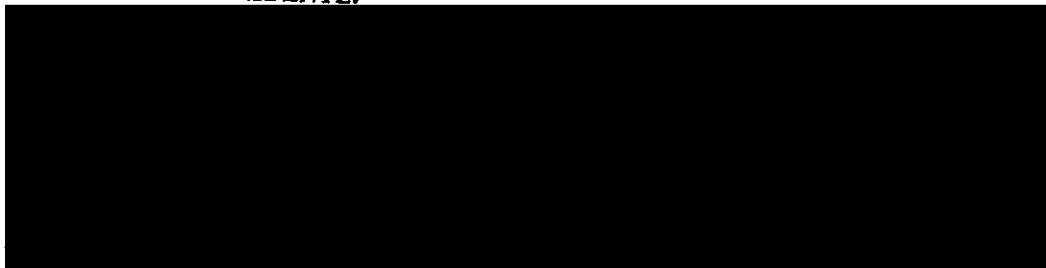
C.T.U. Geom. Laura Jannon - Via Vivaldi, 44 25123 Brescia - Tel. e fax 0303761297

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

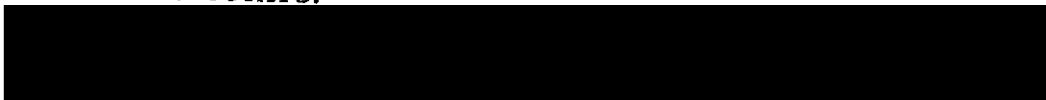
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n.197/2012 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



GIUDICE ESECUTORE: Dr. Gianni Sabbadini del Tribunale Ordinario di Brescia

CTU: Geom. Laura Jannon con studio in Brescia via Vivaldi n.44, iscritta al collegio dei Geometri di Brescia al n.4487 – all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia categoria industriale al n.191

Data dell'udienza per incarico e giuramento 08/11/2013

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita 08/04/2013

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE' - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio dei beni pignorati è costituito da un abitazione con annesso negozio facenti parte di un edificio plurifamiliare edificato all'inizio degli anni '60 con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e ubicato nel comune montano di Serle (BS) frazione Ronco via Primo Maggio n.22 e n.20 a circa 600 s.l.m. Sebbene le unità siano censite separatamente si ritiene che per l'ubicazione e la tipologia costruttiva si debbano intendere come un unico lotto.

LOTTO 1: Appartamento plurilocale (consistenza vani 9,5) con i vani principali ubicati al piano primo mentre quelli accessori e le pertinenze distribuite su più livelli, tra quest'ultime una corte esclusiva carrabile di mq.152,00 al piano terra, la cantina, i portici, i depositi, un'esigua porzione di terreno a livello del piano seminterrato ed inoltre le tutte le utilità comuni dell'edificio di appartenenza. L'abitazione è collegata internamente a livello del piano terra al negozio intestato alla stessa ditta che è composto da due ampi locali di cui uno con le vetrine ben esposte verso la strada principale. Sebbene il negozio non sia dotato di parcheggio esterno ha comunque la possibilità di usufruire di quello esclusivo dell'abitazione.

L'unità ad uso abitazione e quella ad uso negozio si sono costituite a seguito della trasformazione nell'anno 1987 di un edificio commerciale, con licenza di struttura alberghiera, in edificio prevalentemente residenziale che ha previsto la modifica e la nuova distribuzione degli spazi interni con un intervento di ristrutturazione parziale.

Dati catastali:

NCEU comune di Serle via Primo Maggio n.22 – Abitazione di tipo civile

Sez. NCT – Fg.19 – Part.85 – Sub. 3 - Catg. A/2 – Classe 3 – Consistenza 9,5 vani – Rendita catastale €490,63, – piano semint., terra, primo e sottotetto

utilità comune: Sez. NCT Fg.19 Part.85 Sub.7 (corte sterna in lato nord dell'edificio)

NCEU comune di Serle via Primo Maggio n.20 – Negozio

Sez. NCT – Fg.19 – Part.85 – Sub. 6 - Catg. C/1 – Classe 4 – Consistenza mq.70 – Rendita catastale €.549,51 – piano terra

utilità comune: Sez. NCT Fg.19 Part.85 Sub.7 (corte sterna in lato nord dell'edificio)

VALUTAZIONE dei BENI IMMOBILI

LOTTO 1: abitazione con annesso negozio

ABITAZIONE al piano terra, primo	SPL
vani principali e accessori	mq.206,26
PERTINENZE ABITAZIONE accessorie e ad ornamento con accesso diretto o esterne all'abitazione	
Sottotetto al piano secondo. Cantina, ripostigli e portici al piano seminterrato	mq.394,04
Corte carrabile ad uso esclusivo dell'abitazione al piano terra	mq.152,00
Porzione di terreno al piano seminterrato	mq. 47,00
NEGOZIO	mq. 75,00

La superficie complessiva (slp) è stata omogeneizzata con i coefficienti riduttivi così come indicato alle pagine 16 e 17 della relazione di stima

Superficie commerciale: mq.414,00

Valore Stimato: €.252.540,00 (€ duecentocinquantaquattremilacinquecentoquaranta/00)

così calcolato

mq.414,00 x €/mq.610,00 = €252.540,00

Quota parte: il pignoramento colpisce la quota parte del signor [REDACTED] dell'intero valore delle unità stimate pari a €252.540,00*2/9 = €56.120,00 (€ cinquantaseimilacentventi/00)

Divisibilità dell'immobile: con riferimento a quanto si è potuto accertare dagli elaborati grafici reperiti all'Ufficio tecnico, dalle planimetrie catastali e da quanto comunicato dal Tecnico incaricato dell'ultimo accatastamento, le due unità risultano divisibili tramite un'insieme di opere edilizie tra cui il tamponamento del vano porta che le collega, la realizzazione di un servizio igienico ed dell'impianto di riscaldamento nel locale negozio.

PROPRIETA' - POSSESSO – REGOLARITA' CATASTALE /EDILIZIA

Provenienza del bene: l'immobile risulta essere pervenuto al signor [REDACTED]

SUCCESSIONE LEGITTIMA del padre il signor [REDACTED]

[REDACTED] – denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia al n.22 Vol.15 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 28.11.2002 ai numeri part.34037 gen.52991,

Proprietà: [REDACTED]

- proprietà della quota di 2/9 dell'intero, sono comproprietari la

[REDACTED] così come indicato anche negli Allegati A2 e A4

Regime di famiglia: dall'indagine presso l'anagrafe del comune di Serle il [REDACTED] risulta essere celibe.

Possesso: l'unità residenziale (sub.3) è abitazione primaria del convenuto che la occupa con la

madre, anche l'unità ad uso negozio (sub.6) è occupata dal convenuto anche se attualmente non viene esercitata alcuna attività commerciale ed è chiusa al pubblico.

Regolarità catastale ed edilizia: l'immobile è stato regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati del comune di Serle e dal sopralluogo si è potuto accertare che per l'unità residenziale particella 85 sub.3 non risultano difformità tali da essere suscettibili di provvedimenti sanzionatori in base alla normativa urbanistica introdotta dalla Lg. n.47 del 28.02.85 invece, per l'unità ad uso negozio, non si può dichiarare che i locali interni siano stati mantenuti così come rappresentati nell'ultima planimetria catastale in quanto non è stato possibile accedere agli stessi. L'impianto elettrico dell'abitazione richiede un intervento di messa a norma inoltre è necessario eseguire accertamenti sull'impianto di riscaldamento in quanto non si è potuto verificare l'esistenza e quindi l'idoneità della caldaia comune alle unità. A rinforzo del solaio sul locale adibito a deposito/legnaia è stato realizzato un pilastro di laterizio che non viene indicato nelle planimetrie e con un intervento che non risulta segnalato al Comune.

L'edificio di cui fanno parte le unità in esame è stato realizzato a seguito di rilascio della Licenza edilizia all'inizio degli anni '60, non è stato possibile visionare la relativa documentazione né risalire agli estremi della pratica.

Le unità immobiliari si sono costituite a seguito di autorizzazione del comune di Serle alla domanda di Concessione edilizia onerosa in data 06.08.1987 prot.n.1940 per la quale però non è stato richiesto né rilasciato il Certificato di agibilità.

Vincoli a carico dell'acquirente: l'edificio ricade in zona di rispetto di metanodotto così come indicato nella Tav.13b – vincoli amministrativi e limitazioni – del Documento di piano del PGT vigente e con riferimento a quanto prescritto dall'art.15.8 delle Norme tecniche di attuazione (NTA). Il subalterno 7 della particella 85 individua la corte comune a tutte le unità che è gravata da un patto speciale con carattere di servitù richiamato nell'atto del Notaio Dr. Averoldi G. Antonio n. di rep.119272 del 25.03.98 che prevede "il transito solo per l'accesso all'abitazione sub.4 nonché l'accesso con automezzi solo per carico e scarico per tutte le unità immobiliari".

Certificazione energetica: a decorrere dal 1° luglio 2009, in base a quanto disposto dalla vigente legislazione regionale (D.P.R. N.8745 del 22.12.2008 punto 9.2,9.3,9.4 in materia di certificazione energetica degli edifici) è obbligo produrre all'atto del decreto di trasferimento "l'Attestato di Certificazione Energetica" che per le unità in esame non è stato ancora prodotto.

Formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri, anche di natura condominiale: che non saranno opponibili all'acquirente risposta al quesito 5) alla pag.21 della relazione di stima.

Stato dei luoghi: i locali dell'abitazione ubicati al piano terra e piano primo necessitano di interventi di manutenzione quali: il rifacimento dei servizi igienici con revisione dell'impianto idraulico, messa a norma dell'impianto elettrico, sostituzione dei serramenti interni più vetusti e ripristino dei battiscopa. Rifacimento della verniciatura dei serramenti esterni più vetusti e inoltre rifacimento della tinteggiatura di quasi tutti i locali con trattamento degli intonaci dei soffitti che presentano tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sottotetto previa revisione del manto di copertura.

Al piano seminterrato i locali esterni che non sono stati ultimati con le finiture di completamento non sono in buone condizioni in quanto privi di manutenzione e con i soffitti dei solai contro terra che presentano diffuse infiltrazioni di umidità e distacco degli intonaci.

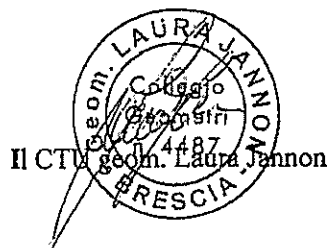
Relativamente ai locali ad uso negozio ai quali non si è potuto accedere non è possibile dichiarare lo

stato di conservazione ma avendo potuto esaminare quelli dell'abitazione si ipotizza che versino nelle medesime condizioni di manutenzione.

Note particolari: non è stato possibile visitare internamente il negozio.

Conclusioni: Si rileva che gli immobili in esame sebbene siano censiti separatamente e siano divisibili tramite un insieme di interventi edilizi finalizzati a renderli due unità autonome ed indipendenti, qualora il negozio venisse scorporato dall'abitazione sarebbe soggetto a svalutazione anche in considerazione del fatto che non ha parcheggio esclusivo ma usufruisce di quello dell'abitazione.

Brescia, 15 febbraio 2013



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI

PREMESSA - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	da pag.6 a pag.7
RISPOSTA AI QUESITI	
1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali	da pag.7 a pag.9
2) Sommara descrizione del bene e valutazione	da pag.9 a pag.18
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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	da pag.18 a pag.21
4) 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;	da pag.21 a pag.21
5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;	da pag.21 a pag.22
6) 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 prevista dalla vigente normativa;	da pag.22 a pag.23
7) Certificazione energetica DGR 22..12.2008 n.8/8745 Regione Lombardia o attestazione del mancato rilascio del certificato energetico come previsto dal punto 9.6 del decreto sopra indicato.	da pag.23 a pag.24
CONCLUSIONI	pag.24
ELENCO ALLEGATI	pag.24
ALLEGATI gruppi: A – B – C – F	n.35 pagine

Tribunale Ordinario di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare n.197/2012 R.G.

PREMESSA

Esecuzione immobiliare promossa da:

contro il

e residente nel

per il pignoramento dei beni immobiliari catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del comune di Serle al foglio 19 particella 85 subalterno 3 ad uso abitazione e subalterno 6 ad uso negozio

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Gianni Sabbadini

Consulente Tecnico d' Ufficio: Geom. Laura Jannon

La scrivente geom. Laura Jannon, con studio in Brescia via Vivaldi 44, iscritta all'albo dei Geometri della provincia di Brescia al n.4487 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n.191 con ordinanza pronunciata dall'Ill. G.E. Dr. Gianni Sabbadini veniva nominata C.T.U. nel procedimento in oggetto. Nell'udienza del 08.11.12, alla sottoscrizione, in qualità di C.T.U. incaricata, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva posto il seguente quesito:

provveda l'esperto alla stesura della relazione di stima dei beni di seguito indicati 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 non risulteranno 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 prevista dalla vigente normativa.*
- 7) *certificazione energetica DGR 22..12.2008 n.8/8745 Regione Lombardia o attestazione del mancato rilascio del certificato energetico come previsto dal punto 9.6 del decreto sopra citato.*

Inizio e svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22.11.2012 presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il Comune di Serle che presso l'immobile pignorato. Sono state espletate tutte le operazioni peritali possibili complete delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

Risposta ai quesiti

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali

Ubicazione

comune di SERLE (BS) - via Primo Maggio n.22 (abitazione) - n.20 (negozio)
gli immobili oggetto di stima fanno parte dello stesso edificio pluripiano con destinazione d'uso a prevalenza residenziale e composto complessivamente da n.3 abitazioni di cui una con il negozio ubicato al piano terra, tutte con gli ingressi principali indipendenti. Le unità in esame hanno ingresso una al n.civico 22 in lato nord dell'edificio prospiciente la corte comune al fabbricato, l'altra il negozio al n. civico 20 in lato ovest prospiciente la corte esclusiva dell'abitazione. Abitazione e negozio sono collegate internamente tramite vano porta a livello del piano terra e sono intestate alla stessa Proprietà.

Dati catastali

- Unità immobiliare - Civile abitazione cat. A/2 (Allegato A2)
- individuata all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali - al NCEU del comune di Serle

Sezione Urbana NCT Fg.19 – Part.85 – Sub.3– Catg. A/2 – Classe 3 – Consistenza 9,5 vani – Rendita catastale €.490,63 – piano seminterrato, terra, primo e secondo.

con diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni

Utilità comuni Fg.19 – Part.85 – Sub.7 corte pedonale/carrabile al piano terra comune ai subalterni 6,5 e 4

- identificata nella planimetria redatta dal geom. Zanola Giancarlo presentata in data 10.06.97 n.di prot. BS001248 (Allegato A3)

Agli effetti catastali si precisa che:

la particella 85 sub.3 del foglio 19 cat. A/2 di vani 9,5 deriva dalla:

- denuncia di VARIAZIONE all'Agenzia del Territorio di Brescia – Catasto Fabbricati in data 10.06.1997 n.c01248.1/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (originariamente l'edificio era completamente a destinazione commerciale con licenza di struttura ricettiva alberghiera così come indicato nella - planimetria sorpassata - redatta dal geom. G. Zanola in data 20.11.1986 Allegato A7).

Per le variazioni precedenti ed intermedie si rimanda alle pagine della visura storica catastale aggiornata al 22.11.12 (Allegato A2).

• **Unità immobiliare - Negozio cat. C/1 (Allegato A4)**

- individuata all'Agenzia delle Entrate - Servizi catastali - al NCEU del comune di Serle
Sezione Urbana NCT Fg.19 - Part.85 - Sub.6- Catg. C/1 - Classe 4 - Consistenza mq.70,00 - Rendita catastale €.549,51 - piano terra

con diritto alla proporzionale quota di proprietà delle parti comuni

Utilità comuni Fg.19 - Part.85 - Sub.7 corte comune pedonale/carrabile al piano terra
 comune ai subalterni 3,5 e 4

- identificata nella planimetria redatta dal geom. Zanola Giancarlo presentata in data 10.06.97 n.di prot. BS001248 (Allegato A5)

Agli effetti catastali si precisa che:

la particella 85 sub.6 del foglio 19 cat. C/1 di mq.70,00 deriva dalla:

- denuncia di VARIAZIONE all'Agenzia del Territorio di Brescia - Catasto Fabbricati in data 10.06.1997 n.c01248.1/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (originariamente l'edificio era completamente a destinazione commerciale con licenza di struttura ricettiva alberghiera così come indicato nella - planimetria sorpassata - redatta dal geom. G. Zanola in data 20.11.1986 Allegato A7).

Per le variazioni precedenti ed intermedie si rimanda alle pagine della visura storica catastale aggiornata al 22.11.12 (Allegato A4).

RIEPILOGO DEI SUBALTERNI della particella 85 (Allegato A6)

Fanno parte della particella 85 i seguenti subalterni:

-sub. 3 abitazione A/2 vani 9,5 OGGETTO DI STIMA
 -sub. 4 abitazione A/2 vani 7,5
 -sub.5 abitazione A/2 vani 8,5
 -sub.6 negozio C/1 mq.70,00 OGGETTO DI STIMA
 -subalterni dal 7 al 10 utilità comuni

Il sub. 7 individua la corte comune a tutte le unità ed è gravata da un patto speciale con carattere di servitù richiamato nell'atto del Notaio Dr. Averoldi G.Antonio n. di rep.119272 del 25.03.98 che prevede *"il transito solo per l'accesso all'abitazione sub.4 nonché l'accesso con automezzi solo per carico e scarico per tutte le unità immobiliari"*.

i subalterni 8, 9 e 10 sono utilità comuni alle abitazioni sub.4 e 5

Si precisa che i **subalterni 1 e 2** indicati nell'Elenco Immobili **sono stati soppressi** in quanto:

- **il sub. 1** ha generato i subb.7 e 8 a seguito di VARIAZIONE del 10.06.97 n. C01248.1 DIVISIONE AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ed inoltre a generato il **sub.9** a seguito di denuncia di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23.06.05 n.65701.1
 - **il sub. 2** ha generato il sub.10 a seguito di denuncia di VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23.06.05 n.65704.1

Confini catastali

- **Il fabbricato individuato dalla particella 85 del Fg.12** insiste su un'area di mq.771,00 in frazione Ronco del comune di Serle e confina in senso orario:
 - nord – via Primo Maggio e le particelle 68, 387 e 71
 - est – strada comunale la via Lazzareto
 - sud – particelle 87 e 399
 - ovest – particella 84 di proprietà comunale
- **Il subalterno 3 (abitazione) della particella 85** sito al piano seminterrato, piano terra, primo e secondo/sottotetto confina senso orario a:
 - nord – libera, prospetto verso la corte pedonale e carrabile comune ai subalterni 6, 5 e 4 della medesima particella 85
 - est – altre unità immobiliari della medesima particella subalterni 4 e 5
 - sud – libera, prospetto verso i terreni intestati ad altra ditta particelle 87 e 399
 - ovest – libera, prospetto con affaccio verso la corte di proprietà esclusiva
 - piano terra – negozio il sub.6 della medesima particella intestato alla stessa ditta.
- **Il subalterno 6 (negozio) della particella 85** sito al piano terra confina senso orario a:
 - nord – libera, prospetto verso la corte pedonale e carrabile sub.7 comune a tutte le unità dell'edificio
 - est – altra unità immobiliare della medesima particella sub. 5
 - sud – libera, prospetto verso i terreni intestati ad altra ditta particelle 87 e 399
 - ovest – libera, prospetto con l'ingresso principale dalla corte di proprietà esclusiva del subalterno 3 (abitazione) intestato alla stessa ditta.
 - piano seminterrato e piano primo – abitazione il sub.3 abitazione intestata alla stessa ditta. (Allegati A1 – A3 – A5)

2) Sommaria descrizione del bene e valutazione

Descrizione della zona

Il comune di Serle è un piccolo comune di circa 3.150 abitanti della provincia di Brescia. Il comune fa parte Comunità Montana della Valle Sabbia ed è ubicato sulle Prealpi Bresciane nel mezzo dell'Altopiano di Cariatoghe in zona altamente panoramica, attualmente area protetta, che presenta grandi varietà faunistiche e vegetali. L'attività turistica, importante fino a qualche anno fa, si svolge prevalentemente nella stagione estiva. Come per i comuni limitrofi (Paitone - Nuvoletto) l'estrazione e la lavorazione del marmo ricopre il ruolo principale per l'economia della zona. Serle dista circa 18 km da Brescia a cui è collegata dalla strada provinciale e dalla super strada 45bis per il lago di Garda. Per chi viene da fuori provincia è raggiungibile uscendo dall'autostrada A4 Milano-Venezia allo svincolo di Brescia Est, proseguendo sulla Tangenziale (SS 45bis) e raggiungendo Nuvoletto, da qui

bisogna raggiungere il comune di Nuvolento e salire la strada che conduce al centro del paese montano.

Caratteristiche costruttive e finiture esterne dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, descrizione dei beni e finiture

Le unità oggetto di stima fanno parte di un fabbricato costruito all'inizio degli anni '60 che in origine aveva destinazione d'uso commerciale e licenza di struttura ricettiva alberghiera a conduzione familiare. Nell'anno 1987 l'edificio è stato oggetto di un'importante ristrutturazione che ha previsto la formazione di tre unità ad uso civile abitazione di cui una con negozio, tutte con gli ingressi principali indipendenti e regolarmente autorizzate dal comune con rilascio di concessione edilizia e con accatastamento. L'immobile è situato nella frazione Ronco a m.590 s.l.m. e ricade in un agglomerato residenziale attraversato dalla strada che la collega al centro storico e al fondo valle.

Caratteristiche costruttive del fabbricato

- Edificio plurifamiliare ha destinazione mista residenziale e commerciale,
- Il corpo di fabbrica ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di metri 26,80 x 10,80 ed è stato realizzato su un lotto di area con sedime poligonale irregolare che ha un'estensione di circa mq.770,00 individuato dalla particella 85 del Fg.19 del NCTR derivante dalla fusione delle particelle 84/b, 85 e 70 del medesimo foglio. La superficie scoperta del lotto è disposta su più livelli ed è in parte di proprietà esclusiva ed in parte destinata ad utilità comune, tenuta a verde o pavimentata con possibilità di parcheggio a livello della strada,
- della corte carrabile più grande, sul lato ovest dell'edificio, è di proprietà esclusiva dell'abitazione in esame una porzione con superficie di circa mq.152,00 che copre più di $\frac{3}{4}$ dell'intera area. La proprietà del resto della corte è suddivisa tra altre due abitazioni (subb.4 e 5) del medesimo edificio,
- l'edificio ha finiture e caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia degli anni '60,
- il fabbricato, successivamente alla costituzione delle tre unità residenziali indipendenti, non è stato oggetto degli stessi interventi di manutenzione. La porzione di altra Proprietà e che occupa il prospetto est e metà di quello sud e di quello nord, all'esterno si presenta in condizioni migliori di quella in esame che invece ha mantenuto quasi tutti i serramenti dell'epoca di edificazione, che necessita di un ripristino della tinteggiatura e che inoltre a livello del piano seminterrato ha i locali privi delle finiture di completamento in evidente stato di degrado,
- l'edificio è composto da tre piani in elevazione fuori terra e da un piano seminterrato. Nell'ultimo e secondo piano sottotetto si trova la soffitta che ha altezza massima in prossimità del colmo di m.2,10 e di m.0,50 e 0,90 in prossimità dei livelli di gronda, accessibile tramite botola interna sprovvista di scala. Al piano terra e primo ci sono il

- negozio e le abitazioni, tutte con gli ingressi principali indipendenti. Al piano seminterrato ci sono le cantine, la lavanderia, i depositi aperti ed i portici,
- gli ambienti al piano seminterrato di proprietà dell'abitazione in esame sono stati lasciati al rustico con il calcestruzzo della muratura e della pavimentazione a vista, così anche i portici ed i ripostigli esterni che inoltre non hanno impianto di illuminazione,
 - struttura portante verticale con pilastri di calcestruzzo armato in opera così anche per le fondazioni, le travi, i cordoli, la scala e gli aggetti. Al piano seminterrato i muri di contenimento contro terra dei depositi e del porticato sono di pietra a vista,
 - al piano seminterrato i solai del porticato e dei locali esterni, la cui costruzione non è stata ultimata con le finiture di completamento, non sono in buone condizioni e presentano diffuse infiltrazioni sulle parti a contatto con il terreno. A rinforzo del solaio del locale adibito a deposito/legnaia è stato realizzato un pilastro di laterizio con un intervento che non risulta segnalato al comune pertanto non si è potuto accertare se il manufatto sia stato eseguito sulla scorta di calcoli strutturali redatti da Tecnico abilitato,
 - i solai orizzontali e quello inclinato formante l'orditura del tetto sono in latero-cemento,
 - ai piani superiori muratura perimetrale di laterizio dello spessore di cm.40 presumibilmente con camera d'aria e tramezze divisorie interne di laterizio forato dello spessore di cm.10,
 - tetto a due falde (tipo capanna) con manto di copertura di coppi e cornicioni perimetrali di calcestruzzo a vista, sistema per lo smaltimento delle acque piovane con grondaie e pluviali di lamiera preverniciata,
 - la muratura perimetrale all'esterno è intonacata al semicivile e tinteggiata di colore giallo e arancione chiaro inoltre a livello del piano sottotetto è rivestita con mattoncini di laterizio,
 - il fabbricato è dotato di più vani scala di collegamento ai piani, quello principale ed esclusivo dell'abitazione in esame è interno all'unità e vi si accede attraversando la zona ingresso al piano terra. La scala è formata da un'unica rampa di ampie dimensioni che risale all'epoca di edificazione quando nel fabbricato veniva esercitata l'attività alberghiera.
 - a protezione degli ingressi pedonali principali di tutte le abitazioni è stata realizzata una pensilina che ha struttura portante di legno con sovrastante manto di copertura di coppi e lattoneria di rame,
 - i serramenti esterni dell'edificio non sono di uguale tipologia e sono stati posati in epoche diverse. Quelli dell'abitazione in esame hanno telaio di legno verniciato all'esterno di color bianco, alcuni sono più vetusti con vetro semplice altri sono di fattura più recente con telaio di legno riquadrato all'inglese e con doppio vetro. Tutti i serramenti esterni dell'abitazione hanno corpi oscuranti costituiti da tapparelle di plastica avvolgibili ad esclusione di quelli dei servizi igienici al piano primo,

- i serramenti del negozio hanno telaio di metallo con vetro antisfondamento,
- il fabbricato risulta allacciato all'impianto di fognatura comunale e ai servizi per l'erogazione del gas, dell'acqua, della corrente elettrica con contatori posati all'esterno.
- tutte le unità abitative hanno riscaldamento autonomo.

Caratteristiche e descrizione delle unità immobiliari abitazione con annesso negozio

Appartamento plurilocale (consistenza vani 9,5) con i vani principali ubicati al piano primo mentre quelli accessori e le pertinenze distribuite su più livelli, tra quest'ultime una corte esclusiva carrabile di mq.152,00 al piano terra, la cantina, i portici, i depositi ed un'esigua porzione di terreno al piano seminterrato ed inoltre le utilità comuni dell'edificio di appartenenza. L'abitazione è collegata internamente a livello del piano terra al negozio intestato alla stessa ditta che è composto da due ampi locali di cui uno con le vetrine ben esposte verso la strada principale, nonostante il negozio non sia dotato di parcheggio ha possibilità di usufruire di quello esclusivo dell'abitazione.

L'unità ad uso abitazione e quella ad uso negozio si sono costituite a seguito della trasformazione nell'anno 1987 di un edificio commerciale, con licenza di struttura alberghiera, in edificio prevalentemente residenziale che ha previsto la modifica e la nuova distribuzione degli spazi interni con un intervento di ristrutturazione parziale.

ABITAZIONE e NEGOZIO risultano composte

- **al piano terra** da un ingresso e tre ripostigli uno dei quali conduce ad un ampio atrio dove è stata mantenuta la scala originale di collegamento al piano superiore dell'epoca di edificazione. Al piano terra si trova anche l'accesso al vano scala di dimensioni più ridotte che conduce nello scantinato e alle pertinenze esterne all'abitazione. A livello del piano terra l'abitazione confina ed è collegata tramite vano porta con il negozio intestato alla stessa proprietà dal quale è separato da muro divisorio semplice di laterizio forato. Il negozio ha superficie utile complessiva di mq.70 ed è composto da un ampio ripostiglio e dal locale destinato alla vendita che è stato ricavato dal tamponamento di quello che originariamente era un portico. Dall'esame delle planimetrie catastali il negozio non è dotato di un locale ad uso servizio igienico. L'ingresso principale del negozio è prospiciente la corte carrabile esclusiva dell'abitazione con cui condivide l'uso,
- **al piano primo** dai vani principali e accessori diretti:
 - il soggiorno e la cucina abitabile con camino che a seguito della demolizione parziale del muro che li separava ora costituiscono un unico grande ambiente con due accessi al balcone con vista panoramica verso la valle,
 - tre camere tutte dotate di servizio igienico e di cui due con balconcino,
 - un ripostiglio balconato. A tutti i locali principali si accede da un corridoio di ampia metratura che è separato dal vano scala con cui confina da una parete divisoria di legno e vetro che consente la vista sulla scala interna di collegamento con il piano terra;

- **al piano seminterrato** dal locale cantina raggiungibile internamente tramite vano cala cieco e all'esterno dai ripostigli, la legnaia ed il portico che ha buona esposizione verso la valle ed inoltre da una ridotta porzione di terreno che confina con i terreni agricoli di altra proprietà,
- **al piano secondo** dal sottotetto praticabile ad uso soffitta che ha altezza massima in prossimità del colmo di m.2,10 e di m.0,50/0,90 in prossimità dei livelli di gronda, a cui si accede tramite botola sprovvista di scala interna all'abitazione.

Finiture e dotazioni impiantistiche dell'abitazione :

- il locali al piano terra hanno altezza interna di m.3,10 mentre quelli al piano primo di m.2,80; le loro superfici e destinazioni d'uso corrispondono a quelle indicate nella planimetria catastale,
- Il piano terra ed il primo sono collegati da scala interna ad una rampa realizzata in calcestruzzo armato in opera con il rivestimento dei gradini (alzata e pedata) in marmo di botticino ed è dotata di ringhiera di ferro verniciato con corrimano di plastica rossa,
- Il piano primo ed il piano terra sono collegati da un vano scala cieco interno all'abitazione con i muri al rustico ed una rampa con i gradini con rivestimento di graniglia,
- i pavimenti sono di tipologia mista. Marmette di graniglia di colori vari nell'ingresso, nei ripostigli, nelle camere da letto e nel corridoio. Piastrelle in gres porcellanato nel soggiorno e nella cucina. Balconi con marmette di ceramica e profili di granito. Rivestimenti orizzontali e verticali dei bagni in piastrelle di ceramica oppure di linoleum,
- tutti i servizi igienici hanno dimensioni ridotte e finestrino con vetro semplice, sono dotati di apparecchi sanitari e doccia completi di rubinetteria del tipo economico e richiedono manutenzione,
- i serramenti interni sono di varie tipologie. Le porte dei servizi igienici sono in tamburato rivestito in laminato color noce. Le porte delle camere e del soggiorno hanno telaio di legno color noce con riquadratura all'inglese e vetro smerigliato, le porte dei ripostigli al piano terra di legno laccato con specchiatura di vetro opaco lavorato inoltre il portoncino di ingresso è del tipo economico con telaio di metallo a due specchiature di vetro opaco e non è blindato,
- i serramenti esterni finestre e porte finestre delle camere con telaio di legno verniciato bianco con vetro semplice mentre nella cucina e nel soggiorno le porte finestre di fattura più recente hanno telaio di legno verniciato all'esterno di color bianco con riquadratura all'inglese e vetro camera,
- l'angolo cottura ha rivestimento verticale di piastrelle di ceramica ed è dotato di allacci per l'erogazione dell'acqua, la fornitura del gas e della corrente elettrica inoltre di lavello e canna fumaria.

- nel soggiorno e nella cucina si trovano un camino in muratura con rivestimento di lastre in marmo di Botticino e rosso Verona ed una stufa al legna in ceramica,
- la cantina al piano seminterrato ha i muri al rustico ed il pavimento in battuto di cemento ed è dotata di corrente e allaccio per l'erogazione dell'acqua e scarico,
- l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti in parte sottotraccia ed in parte a vista con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale e con interruttori e prese con placche di metallo,
- l'abitazione è dotata di antenna TV centralizzata e presa telefonica,
- tutti i vani principali dell'abitazione hanno corpi riscaldanti del tipo termosifone. Si presume che l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda per uso domestico sia autonomo con caldaia comune al negozio anche se non è stato possibile accertarne l'esistenza e l'idoneità.

Stato dei luoghi

Nel sopralluogo eseguito si è potuto verificare che l'abitazione relativamente ai locali ubicati al piano terra e piano primo necessita di interventi di manutenzione quali: il rifacimento dei servizi igienici con revisione dell'impianto idraulico, adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa in vigore, sostituzione dei serramenti interni più vetusti e ripristino dei battiscopa. E' necessaria la tinteggiatura dei serramenti esterni delle camere con sostituzione di quelli con vetro semplice, la tinteggiatura di quasi tutti i locali con trattamento degli intonaci dei soffitti che presentano tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dal sottotetto previa revisione del manto di copertura.

Al piano seminterrato i locali esterni la cui costruzione non è stata ultimata con le finiture di completamento non sono in buone condizioni in quanto privi di manutenzione inoltre i soffitti dei solai contro terra presentano diffuse infiltrazioni di umidità con distacco degli intonaci. A rinforzo del solaio del locale adibito a deposito/legnaia è stato realizzato un pilastro di laterizio che non viene indicato nelle planimetrie e con un intervento che non risulta segnalato al comune,

Relativamente ai locali ad uso negozio ai quali non si è potuto accedere non è possibile dichiarare lo stato di conservazione ma avendo potuto esaminare quelli dell'abitazione si ipotizza che versino nelle medesime condizioni di manutenzione.

Valutazione delle unità

VALUTAZIONE SINTETICA dell'immobile ad uso ABITAZIONE (cat. A/2) dotato di corte esclusiva, utilità comuni e con annesso NEGOZIO (cat. C/1).

- Il prezzo - valore unitario - indicato nel listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia n.2/2012, corrente nel comune di Serle a circa 3 Km dal centro, per abitazioni civili in edifici plurifamiliari con destinazione d'uso mista residenziale e commerciale, edificati all'inizio degli anni '60, categoria: DA RISTRUTTURARE (in edifici costruiti da oltre 40

anni) di analoga tipologia, libere e agibili ed aventi grado di finitura e caratteristiche simili a quella di cui si tratta può variare da un minimo di €.400,00 ad un massimo di €.575,00 al mq. per la superficie comprendente la muratura perimetrale.

I valori intermedi sono valutati in funzione dell'ubicazione, del grado di finitura, della superficie complessiva, dello stato di conservazione, dell'esistenza di pertinenze come l'autorimessa, i posti auto scoperti, la cantina, i balconi e le corti.

Ciò premesso si ritiene di valutare l'immobile ad uso abitazione con annesso negozio con il prezzo (valore unitario reale) di €.610,00 al mq. in funzione:

- dell'anno di edificazione del fabbricato, presumibile nel 1962, che comprende le unità oggetto di stima ma anche in considerazione del fatto che le unità si sono costituite nell'anno 1987 a seguito della trasformazione di un edificio commerciale, con licenza di struttura alberghiera, in un edificio prevalentemente residenziale che a previsto la modifica e la nuova distribuzione degli spazi interni con un intervento di ristrutturazione parziale,
- dell'indagine di mercato presso le Agenzie immobiliari in zona ed in particolare della valutazione eseguita dell'agenzia Prima casa Affiliato in Nuvolento (Allegato C1)
- dei prezzi indicati dall'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2012 – Serle zona D1. Abitazioni da €810 a €1100, Negozi da €970 a €1300.
- dell'ubicazione nella frazione Ronco del comune di Serle in zona montana a quota di circa m.600 s.l.m. ed a circa km.3 dal centro dove sono ubicati gli esercizi commerciali principali e delle infrastrutture come le scuole primarie, la banca, la posta ed il Municipio,
- delle dimensioni e del numero dei vani principali e delle pertinenze,
- della presenza di rete di trasporto pubblica, della vicinanza alla strada principale che collega il comune di Serle con quelli a fondo valle e della distanza dalla città di Brescia di circa Km.20,
- dell'attività economica–commerciale in zona,
- del buono stato di conservazione generale dell'edificio di cui fanno parte le unità,
- del discreto stato di conservazione dell'abitazione, ad esclusione dei locali esterni nel piano seminterrato che non sono stati ultimati con le finiture di completamento,
- del fatto che sebbene le due unità siano accatastate separatamente e abbiano gli ingressi principali indipendenti sono collegate internamente,
- del fatto che il negozio non ha parcheggio di proprietà esclusiva ma usufruisce di quello dell'abitazione,
- di quanto si è potuto accertare presso gli elaborati reperiti all'Ufficio tecnico, dalle planimetrie catastali e di quanto comunicato dal Tecnico incaricato dell'ultimo accatastamento ovvero che gli immobili risultano divisibili tramite un'insieme di opere edilizie tra cui il tamponamento del vano porta di collegamento e la realizzazione di un servizio igienico nel locale negozio.

Superficie lorda perimetrale (SLP) dell'abitazione con annesso negozio

Piano terra	SLP	
abitazione	mq.57,86	
balcone	mq.17,34	mq.75,20
Piano primo	SLP	
abitazione	mq.148,40	
balconi	mq.27,43	mq.175,83
Piano secondo	SLP	
sottotetto	mq.119,20	mq.119,20
Piano seminterrato	SLP	
cantina	mq.25,00	
legnaia e ripostigli	mq.152,40	
portici coperti	mq. 53,30	mq. 230,07
Negozi	mq.75,00	mq. 75,00
	Totale SLP	mq.675,30
corte esterna carrabile	mq.152,00	
terreno al piano seminterrato	mq. 47,00	

Calcolo della superficie commerciale dell'abitazione con annesso negozio

Sulla scorta delle misure catastali delle planimetrie redatte dal Geometra Zanola G. (denuncia di variazione registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia – Catasto Fabbricati in data 10.06.1997) verificate in sito dove è stato possibile e applicando i coefficienti riduttivi di ragguaglio viene determinata la superficie commerciale e il valore di mercato dell'abitazione con annesso negozio e di tutte le sue pertinenze nonché delle utilità comuni.

Abitazione distribuita su più livelli: piano terra, primo, secondo e seminterrato)			
Piano terra		SUP. COMMERCIALE	
Abitazione - ingresso, disbrigo con scala e n.3 ripostigli	m.(9,00 * 4,80) + (3,20*5,80)		mq. 61,76
deduzione	-mq.3,90		-mq. 3,90
		parziale	mq. 57,86
balcone con acceso dal ripostiglio	mq.17,34 * coef. 0,30		mq. 5,20
Pertinenza accessoria esterna:corte carrabile esclusiva destinata a parcheggio.	mq.152,20 * coef. 0,25		mq. 38,05
	Totale piano terra		mq. 101,11
Piano primo			
Abitazione - soggiorno con cucina, tre camere dotate di bagno, ripostigli e corridoio di collegamento	m.9,20 * 10,00 m.5,40 * 10,80 n.3*m.(1,80+2,10)*1.60*0,5		mq. 92,00 mq. 58,32 mq. 9,35

deduzione scala	-mq.11,27		-mq.11,27
		parziale	mq.148,41
balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina	mq.18,30 * coef. 0,30		mq. 5,49
n.3 balconi delle camere e ripostiglio	mq.4,00+2,65+2,48*coef. 0,30		mq. 2,74
	Totale piano primo		mq. 156,63
Piano secondo sottotetto			
Sottotetto accessibile tramite botola sprovvista di scala ed interna all'abitazione. Si considera solo la porzione di superficie con h minima $\geq$ m.1,50	mq.(4,30*14,40) * coef. 0,25	totale	mq. 15,48
	Totale piano secondo		mq. 15,48
Piano seminterrato			
pertinenza accessoria collegata all'abitazione da scala interna: cantina	mq.25,20 * coef. 0,25		mq. 12,60
Pertinenze accessorie esterne all'abitazione accessibili dal vano scala di collegamento con il piano terra: legnaia e ripostigli	mq.152,40 * coef.0,25		mq. 38,10
Pertinenze ad ornamento esterne all'abitazione accessibili dal vano scala di collegamento al piano terra: portico e porticato	mq.53,30 di cui		
	mq.25 * coef.0,25		mq. 6,25
	mq28,30 * coef.0,15		mq. 4,24
Superficie scoperta: esigua porzione di terreno	mq.47,00 * coef.0,10		mq. 4,70
	Totale piano seminterrato		mq. 65,89
Negozi al piano terra collegato internamente all'abitazione			
n.2 locali superficie (utile mq.70,00)	(slp) mq.46,80+28,20		mq. 75,00
Mq.101,11+156,63+15,48+65,89+75,00	Superficie commerciale complessiva		mq.414,11

La superficie commerciale complessiva delle due unità di mq.414,11 viene arrotondata per difetto a mq.414,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Valore di mercato complessivo dell'abitazione con annesso negozio

mq.414,00 x €/mq.610,00 = **€. 252.540,00** (€ duecentocinquantaquattroemilacinquecentoquaranta/00)

Valore ai fini I.C.I

valore dell'unità immobiliare ad uso abitazione - cat.A/2 - ai fini I.C.I. pari a €.51.516,15
così calcolato:

rendita catastale €.490,63 x 1,05 x 100 = €.51.516,15

valore dell'unità immobiliare ad uso negozio - C/1 - ai fini I.C.I. pari a €.57.689,55

così calcolato:

rendita catastale €.549,51 x 1,05 x 100 = €.57.689,55

Quota di pertinenza

La quota di pertinenza del signor [REDACTED]

[REDACTED] censiti al NCEU di Sele Fg.19 part.85 sub.3 e 6
(abitazione con annesso negozio) e utilità comuni al fabbricato di appartenenza è pari a:

€.252.540,00 *2/9 = €.56.120,00 (€.*cinquantaseimilacentoventi/00*)

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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Proprietà dei beni

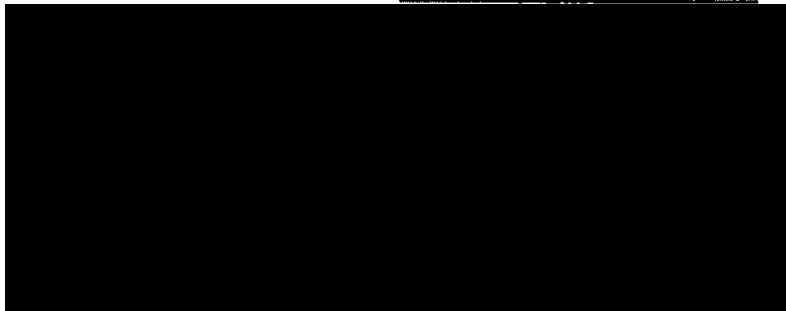
dall'ispezione effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali alla data del 22.11.12 la PROPRIETÀ

- dell'immobile individuato alla particella 85 sub. 3 - abitazione civile - risulta essere dei signori:



proprietà 3/9
proprietà 2/9
proprietà 109/1000
proprietà 109/1000
proprietà 2266/10000

- dell'immobile individuato alla particella 85 sub. 6 - negozio - risulta essere dei signori:



proprietà 3/9
proprietà 2/9
proprietà 109/1000
proprietà 109/1000
proprietà 2266/10000

Stato di possesso dei beni

L'immobile ad uso abitazione (part.85 sub.3) è abitazione primaria del convenuto che attualmente lo occupa con la madre,

L'immobile ad uso negozio (part.85 sub.6) è occupato dal [REDACTED] che non ha autorizzato la visita ai locali, si precisa che attualmente non viene svolta nessuna attività di tipo commerciale ed il locale è chiuso al pubblico.

Provenienza del bene

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - sezione di Brescia - in data 22.11.2012 (Allegati B1 - B2) e della documentazione agli atti risulta che la porzione del corpo di fabbrica costituita dai subalterni 3 e 6 rispettivamente l'abitazione al piano primo comprensiva delle pertinenze e utilità comuni e il negozio al piano terra con le utilità comuni è pervenuta al [REDACTED] in forza di:

SUCCESSIONE LEGITTIMA del padre il [REDACTED]
[REDACTED] - denuncia di successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia al n.22 Vol.15 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio in data 28.11.2002 ai numeri part.34037 gen.52991, precedentemente al signor [REDACTED] è pervenuto:

parte in forza di

SUCCESSIONE LEGITTIMA del padre il signor [REDACTED]
- denuncia di successione trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia presso i Servizi di Pubblicità immobiliare in data 29.08.1958 ai num.ri part.7574 gen.9949,

parte con

ATTO DI CESSIONE DI QUOTE del Notaio Giovanni Averoldi in data 19.12.61 n.di rep. 15243 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 27.12.61 n.2944 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 08.01.62 ai numeri part.244 gen.294,

e successivo

ATTO DI DIVISIONE del Notaio G. Antonio Averoldi in data 25.03.98 n.di rep. 119272 Registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 27.12.61 n.2944 e trascritto presso i Servizi di Pubblicità immobiliare in data 08.01.62 ai numeri part.244 gen.294, in cui i signori fratelli [REDACTED] proprietari in parti uguali dell'intero edificio part.85 subalterni dal 3 al 8 scioglievano la comunione dei beni con la divisione della comunione della proprietà assegnandosi ciascuno un lotto di uguale valore e più precisamente:

[REDACTED] acquisiva della particella 85 i subalterni 4 e 5 - civili abitazioni e l'utilità comune sub.8 (comune solamente ai subalterni sopra elencati) inoltre la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge e di quelle segnate come comuni nelle planimetrie urbane, quindi compreso il subalterno 7.

[REDACTED] acquisiva della particella 85 i subalterni 3 e 6 - civili abitazione e negozio e la quota

proporzionale delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge e di quelle segnate come comuni nelle planimetrie urbane, quindi compreso il subalterno 7.

Contratti registrati antecedentemente al pignoramento:

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate alle date 28.01.12, 08.01.13 e sulla scorta di quanto dichiarato nella relazione del Notaio Dr. Paone Roberto per accertare l'esistenza di contratti registrati prima del pignoramento è emerso quanto segue:

sino all'anno 1961 si rimanda alla al punto precedente – "provenienza dei beni" –, per gli anni successivi con ricerca per nominativo [REDACTED] e dalla lettura della relazione del Notaio Dr. Roberto Paone con studio in Trebaseleghe (PD):

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 24.02.1999 ai nn. part.1247 e gen.5286 n. di rep.49091 del 29.01.02 Notaio Dr. Vanoli Angelo, a favore della Banca Cooperativa Valsabbina S.C. A.R.L." per la somma complessiva di €387.342,67, a carico del [REDACTED] e gravante anche sulle unità immobiliari in oggetto con proporzionale quota alla proprietà delle parti comuni (Allegato B2)

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 24.05.2002 ai nn. part.4834 e gen.22444 a favore della Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Soc. Coop. A R.L." per la somma complessiva di €68.831,66, a carico del [REDACTED] e gravante anche sulle unità immobiliari in oggetto con la proporzionale quota alla proprietà delle parti comuni. Documentazione correlata: ANNOTAZIONE presentata 22.06.2004 n.part.5146 n.gen.31717 ANNOTAZIONE presentata 04.10.2005 n.part.9095 n.gen.56971 (Allegato B2)

DENUNCIA DI SUCCESSIONE iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 28.11.2002 ai nn. part.34073 e gen.52991 – n. di rep.22/15/1 del 29.01.02 Ufficio del registro, a favore di [REDACTED] la proprietà di 2/9 delle unità immobiliari con la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni oggetto di stima (Allegato B1)

IPOTECA LEGALE iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 15.12.2009 ai nn. part.12280 e gen.53353 – n. di rep.16899/22 del 09.12.09 EQUITALIA ESATRI SPA c.f. 09816500152 sede di Milano, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA per la somma complessiva di €24.156,68, a carico del [REDACTED] e gravante sulla sola unità immobiliare individuata con la particella 85 sub.3 (abitazione) compresa la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni (Allegato B1)

PIGNORAMENTO iscritto presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 29.10.2010 ai nn. part.25771 e gen.44726 – n. di rep.16816 del 12.10.10 Uff. Giud. Presso Tribunale Civile di Brescia, a favore della [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] (Allegato B1)

con ricerca estesa alle unità individuate al NCEU Comune di Serle Fg.19 part.85 sub.3 e 6

dal 01.07.1987 al 07.01.2013 consultare l'elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione (Allegato B2).

4) 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Vincoli di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Le unità immobiliari non sono in condominio pertanto non sono soggette a regolamento condominiale.

Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatorio e vincoli connessi al suo carattere storico artistico

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio che non è gravate ne da vincolo storico-monumentale ne da vincolo paesaggistico-ambientale (D.L.vo 42/2004)

Le unità immobiliari sono parte di un edificio che ricade in zona di rispetto di metanodotto così come indicato nella Tav.13b – vincoli e limitazioni – del Documento di piano del PGT vigente e con riferimento a quanto prescritto nell'art.15.8 delle NTA,

Il subalterno 7 della particella 85 individua la corte comune a tutte le unità che è gravata da un patto speciale con carattere di servitù richiamato nell'atto del Notaio Dr. Averoldi G.Antonio n. di rep.119272 del 25.03.98 che prevede *"il transito solo per l'accesso all'abitazione sub.4 nonché l'accesso con automezzi solo per carico e scarico per tutte le unità immobiliari"*.

5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente; Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – aggiornata al 28.01.13 sono state riscontrate le seguenti formalità che non risulteranno opponibili all'acquirente:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 24.02.1999 ai nn. part.1247 e gen.5286 n. di rep.49091 del 29.01.02 Notaio Dr. Vanoli Angelo, a favore della Banca Cooperativa Valsabbina S.C. A.R.L." per la somma complessiva di €387.342,67, a carico del [REDACTED] e gravante anche sulle unità immobiliari in oggetto con proporzionale quota alla proprietà delle parti comuni (Allegato B2)

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 24.05.2002 ai nn. part.4834 e gen.22444 a favore della Banca di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Soc. Coop. A R.L." per la somma complessiva di €68.831,66, a carico del [REDACTED] e gravante anche sulle unità immobiliari in oggetto

con la proporzionale quota alla proprietà delle parti comuni. Documentazione correlata: ANNOTAZIONE presentata 22.06.2004 n.part.5146 n.gen.31717

ANNOTAZIONE presentata 04.10.2005 n.part.9095 n.gen.56971 (Allegato B2)

IPOTECA LEGALE iscritta presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 15.12.2009 ai nn. part.12280 e gen.53353 – n. di rep.16899/22 del 09.12.09 EQUITALIA ESATRI SPA c.f. 09816500152 sede di Milano, a favore di EQUITALIA ESATRI SPA per la somma complessiva di €24.156,68, a carico del [REDACTED] e gravante sulla sola unità immobiliare individuata con la particella 85 sub.3 (abitazione) compresa la quota proporzionale alla proprietà delle parti comuni (Allegati B1 – B2)

PIGNORAMENTO iscritto presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 29.10.2010 ai nn. part.25771 e gen.44726 – n. di rep.16816 del 12.10.10 Uff. Giud. Presso Tribunale Civile di Brescia, a favore della [REDACTED] (Allegati B1 – B2)

PIGNORAMENTO iscritto presso l'agenzia delle Entrate di Brescia il 26.03.2012 ai nn. part.7480 e gen.10938 – n. di rep.1303 del 02.02.2012 Pubblico Ufficiale Uff.Giudiziario, a favore della [REDACTED] (Allegati B1 – B2)

con ricerca estesa alle unità individuate al NCEU Comune di Serle Fg.19 part.85 sub.3 e 6 dal 01.07.1987 al 07.01.2013 consultare l'elenco sintetico delle formalità allegato alla presente relazione (Allegato B2).

6) 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 prevista dalla vigente normativa.

Da indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serle, relativamente all'edificio che ospita le unità oggetto di stima la cui edificazione è antecedente al 1 settembre 1967, sono emersi quanto segue:

l'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni '60 a seguito di rilascio di licenza edilizia ai [REDACTED] da parte del comune di Serle, così ha riferito il Tecnico che aveva presentato la pratica. All'Ufficio tecnico di Serle attualmente non è possibile visionare la relativa documentazione né risalire agli estremi della Licenza edilizia. In origine il fabbricato era un albergo, successivamente, nell'anno 1987, è stato modificato con concessione edilizia in edificio plurifamiliare con destinazione d'uso a prevalentemente residenziale. Da colloquio con il tecnico incaricato del primo accatastamento risulta che il fabbricato è stato realizzato con regolare licenza edilizia completa di tutta la documentazione necessaria che attualmente al UT di Serle non è stato possibile visionare e per la quale non è stato richiesto né rilasciato il certificato di agibilità.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio nell'attuale PGT ricade in zona urbanistica: **"B2" edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva** così come indicato nella Tav.3b – uso del suolo – del Piano delle regole e che fa riferimento a quanto prescritto dall'art. 34.1 delle NTA. L'edificio ricade in zona di rispetto di metanodotto così come indicato nella Tav.13b – vincoli e limitazioni – del Documento di piano con riferimento all'art.15.8 delle NTA, inoltre come indicato nella Tav.19b – piano paesistico comunale – del Documento di Piano ha Sensibilità paesistica bassa - Classe 2.

Il fabbricato che si trova in zona montana a circa m.600 s.l.m. nelle carte dello Studio Geologico per il PGT ricade in zona: Z4d della Tav.03sud - pericolosità sismica - con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale, ClasseA2 della Tav.05sud – fattibilità geologica – con modeste limitazioni in ordine all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, trattasi di aree debolmente acclivi (con pendenze non superiori al 35%). Tutte le tavole grafiche relative al Piano delle regole e al Documento di piano del PGT di Serle sono visionabili e scaricabili dal sito ufficiale del comune.

Presso l'ufficio tecnico sono state visionate le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia onerosa n. di prot.1940 del 06.08.1987 in cui si autorizzava i [REDACTED] alla trasformazione di edificio commerciale in edificio a destinazione d'uso residenziale, non è stato richiesto ne rilasciato il certificato di agibilità.

- Concessione edilizia gratuita n. di prot.2572 del 27.08.1987 in cui si autorizzava i [REDACTED] alla posa di tettoia di legno a protezione degli ingressi pedonali in lato nord dell'edificio,

- Concessione edilizia gratuita n. di prot.4311 del 12.12.1989 in cui si autorizzava i [REDACTED] alla posa di tettoia a sbalzo per la copertura di scala esterna all'edificio,

Regolarità catastale ed edilizia

L'immobile è stato regolarmente denunciato al Catasto Fabbricati del comune di Serle e dal sopralluogo si è potuto accertare che per l'unità residenziale particella 85 sub.3 non risultano difformità tali da essere suscettibili di provvedimenti sanzionatori in base alla normativa urbanistica introdotta dalla Lg. n.47 del 28.02.85, invece per l'unità ad uso commerciale non si può dichiarare che i locali interni siano stati mantenuti così come rappresentati nella planimetria catastale redatta nell'anno 1997 dal tecnico incaricato in quanto non è stato possibile accedere agli stessi. L'impianto elettrico richiedono un intervento di adeguamento a quanto prescritto dalla normativa in vigore inoltre è necessario eseguire accertamenti sull'impianto di riscaldamento in quanto non si è potuto verificare l'esistenza e quindi l'idoneità della caldaia comune alle unità.

Le unità immobiliari sono sprovviste di certificato di agibilità

7) Certificazione energetica DGR 22..12.2008 n.8/8745 Regione Lombardia o attestazione del mancato rilascio del certificato energetico come previsto dal punto 9.6 del decreto sopra indicato.

A decorrere dal 1° luglio 2009, in base a quanto disposto dalla vigente legislazione regionale (D.P.R. N.8745 del 22.12.2008 punto 9.2,9.3,9.4 in materia di certificazione energetica degli edifici) è obbligo produrre all'atto del decreto di trasferimento l'Attestato di Certificazione Energetica che per le unità in esame non è stato ancora prodotto.

CONCLUSIONI

Si rileva che gli immobili in esame sebbene siano censiti separatamente e siano divisibili tramite un insieme di interventi edilizi finalizzati a renderli due unità autonome ed indipendenti, qualora il negozio venisse scorporato dall'abitazione sarebbe soggetto a svalutazione anche in considerazione del fatto che non ha parcheggio esclusivo ma usufruisce di quello dell'abitazione.

ALLEGATI

Sono parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

Agenzia del Territorio di Brescia – Servizi catastali

- A1 Estratto mappa del Catasto Unificato - Comune di Serle Fg.19 part.85
- A2 Visura storica dell'immobile – Comune di Serle NCEU Fg.19 part.85 sub.3
- A3 Planimetria catastale dell'immobile – Comune di Serle NCEU Fg.19 part.85 sub.3
- A4 Visura storica dell'immobile – Comune di Serle NCEU Fg.19 part.85 sub.6
- A5 Planimetria catastale dell'immobile – Comune di Serle NCEU Fg.19 part.85 sub.6
- A6 Elenco degli Immobili– Comune di Serle NCEU Fg.19 part.85

Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità immobiliare

- B1 Elenco delle formalità 28.01.13 - ispezione per nominativo: Ronchi Luigi
- B2 Elenco delle formalità 01.08.12- ispezione per immobile: Serle Fg.19 part.85 sub.3-6

Valutazione immobiliare

- C1 Valutazione eseguita dall'Agenzia Primacasa affiliato sede di Nuvolento

Rilievo fotografico

- F Rilievo fotografico dal gruppo 1 – al 9

Brescia 15 febbraio 2013

Con osservanza

