

All'illustrissima dott.ssa Vincenza Agnese

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Causa n. 48/2015

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
relativa all' immobile sito in via Campagna
Castegnato (Bs)**

Promossa da:

BANCA CARIGE ITALIA S.P.A.

Contro:

Omissis – ***Omissis***

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa VINCENZA AGNESE

C.T.U. incaricato:

Geom. GIAN BATTISTA TURRINI

Data consegna: Settembre 2015

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto Geom. Gian Battista Turrini, con studio in Ospitaletto, Vicolo Maggiore n° 29, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 2336 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, in seguito a decreto di nomina in data 05/06/2015, veniva incaricato dalla dott.ssa Vincenza Agnese in qualità di **Consulente Tecnico d'Ufficio** per procedere alla valutazione degli immobili oggetto dell'esecuzione n. 48/2015.

Prestando giuramento nell'udienza del giorno 01 Luglio 2015, venivano posti i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis del c.p.c. (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto):

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc, evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. c.p.c. e

dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra con:
 - I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;
 - I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
 - I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
 - I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti

Ai fini di cui sopra alleghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali e pregresse.

2. Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;
riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78 conv. In L. 30 luglio 2010 n.122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione dei beni, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C) Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opportunità della procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia

D) Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli e oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura
- domande giudiziali e giudizi in corso
- vincoli di ogni natura i tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.
- sequestri penali e amministrativi
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministratore condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali cause in corso attive e passive.

E) regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c. la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima e dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifiche se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto:

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i. precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia

condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del DPR 380/01 come prorogati con DL 30 settembre 2003 n. 269 conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso, se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Determini altresì in presenza di abusi edilizi non demolibili realizzati in difformità del permesso di costruire l'oblazione e/o la sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78 per immobili residenziali e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale (art. 34 D.P.R. 380/2001)

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. E indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F) formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli

eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE:

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G) valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile valore di mercato (valore che costituirà il prezzo base della vendita forzata) corrispondentemente al valore dei beni considerati in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione dell'età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131 /1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c., in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

I documenti reperiti ed allegati alla presente perizia sono di seguito elencati:

ALL.A – Documentazione fotografica

COMUNE DI CASTEGNATO

*ALL. B – Estratto mappa
Estratto PGT e Norme Tecniche di Attuazione*

CATASTO

*ALL. C - Visure per immobili
ALL. D - Planimetria catastale*

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

*ALL. E – Ispezione ipotecaria
Relazione legale ventennale*

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

*ALL. F – Titolo di proprietà
Contratto di locazione
Calcolo locazione congrua
Liquidazioni ICI/IMU.*

COMUNICAZIONI DEL PERITO

ALL. G - Verbali delle operazioni peritali

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI
CATASTALI**

UBICAZIONE Castegnato (Bs), via Campagna
IDENTIFICATIVO CATASTALE Sez.NCT: Fg. 11, mapp. 1 sub 7
NUMERO DI LIVELLI FUORI TERRA 2 (Terra - 1°)
DESTINAZIONI D'USO Abitazione di tipo civile A/3
CONFINI: Affaccio su via pubblica, altre unità
immobiliari (vedi schede catastali)

P. G. T. VIGENTE DAL 14 Aprile 2014

ZONA Sistema Residenziale:
Nuclei di Antica Formazione
INTERVENTI AMMESSI Considerata la zona di ubicazione e la
tipologia dell'immobile, sono ammessi
interventi di manutenzione ordinaria e
straordinaria.
E' anche ammessa la ristrutturazione senza
abbattimento e ricostruzione.
(Vedi NTA allegate)

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

- 1) Al ritiro del fascicolo risulta che la documentazione è completa salvo per quanto riguarda l'atto di acquisto da parte degli esecutati
- 2) l'Atto di acquisto è stato reperito dal sottoscritto ed allegato alla perizia.
- 3) I debitori, proprietari al 50% ciascuno risultano coniugati tra di loro in regime di separazione dei beni. L'ufficio Anagrafe di Castegnato, comune di residenza degli

esecutati, non è in grado di produrre certificato di matrimonio in quanto celebrato in altro Stato.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

PARTICELLA 1 SUB 7

L'immobile oggetto della perizia è ubicato nel comune di Castegnato, via Campagna, angolo via Padana Superiore: un nucleo di antico cascinaie collocato geograficamente in zona sud-est, decentrato rispetto al centro abitato, inserito nella zona produttiva a ridosso dell'Autostrada A4.

Trattasi di unità immobiliare inserita in un "edificio a corte" costituito da più unità abitative ricavate dalla ristrutturazione di un antico cascinaie disposto su tre livelli: piano terra, primo piano e sottotetto con corte comune alle varie unità immobiliari costruito, nei secoli scorsi. Il fabbricato è stato oggetto di intervento manutentivo e di ristrutturazione nei primi anni '80

La struttura portante perimetrale dell'edificio è realizzata in massiccia muratura di pietrame su fondazioni continue, solai in latero-cemento legati con cordoli perimetrali in c.a. Rampe scale in c.a. Copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto di copertura in coppi; cornicioni di gronda in c.a. a vista; lattonerie in lamiera preverniciata. Le facciate sono finite al semicivile e rivestite con intonaco plastico colorato. Le aperture sono riquadrate e ornate da davanzali in pietra di botticino a massello. I serramenti sono in legno verniciato color noce, e dotati di vetro semplice. Le aperture del 1° piano sono provviste di griglie a battente in legno verniciato. Un grande portone ad arco, dotato di cancello in ferro a due battenti, immette, attraverso un androne comune pavimentato in ciottoli, nel cortile comune interno completamente perimetrato.

All'unità immobiliare si accede dall'androne coperto mediante portoncino pedonale in ferro, a battente unico, dotato di serratura elettrica, che introduce al vano scala comune ad altri tre appartamenti. Pareti e rampe sono intonacati al civile e tinteggiati; i gradini sono rivestiti con lastre di granito e provvisti di zoccolino battiscopa. Il parapetto è in ferro verniciato. Impianto elettrico sotto traccia. Il portoncino di accesso è in legno tamburato cieco.

Internamente, l'appartamento è strutturato nel modo seguente: ingresso - soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, bagno. I pavimenti di tutti i locali sono in ceramica

di tipo economico 25x20 nella zona giorno e 20x20 nelle camere. Rivestimenti in ceramica 20x20 per la zona cottura e per il bagno. Finitura di pareti e soffitti ad intonaco civile; impianto elettrico sotto traccia; impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa; sanitari in ceramica Cidneo e vasca da bagno in ghisa smaltata. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura a vetro. L'unità immobiliare non ha pertinenze esclusive, ma le competono quote proporzionali di parti comuni (androne, vano caldaia, portico, cortile)

Lo stato di conservazione dell'immobile, inteso come unità abitativa è complessivamente discreto, mentre per quanto riguarda lo stabile, si notano evidenti segni di degrado nella struttura causati da umidità capillare di risalita dalle fondazioni e da infiltrazione dal comignolo che causano il distacco dell'intonaco plastico. E' evidente uno stato manutentivo carente sulle parti comuni.

Il confronto dei dati catastali indicati nel titolo di provenienza e nell'atto di pignoramento, compresa la ricostruzione storica nel ventennio precedente, ha dato risultato di corrispondenza, così come lo stato dei luoghi, verificato in sede di sopralluogo, corrisponde esattamente alla planimetria catastale dell'unità immobiliare di cui trattasi.

C) STATO DI POSSESSO

Stato di possesso del bene

Come da ispezioni catastali e ipotecarie, risulta che i beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà esclusiva degli esecutati sigg. ***omissis*** e ***omissis*** nelle quote di ½ ciascuno.

Occupazione da terzi

In sede di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta occupata da Qamar Zaman in virtù di contratto di locazione stipulato in data 03/02/2009 avente validità di annualità 4+4, salvo disdetta (non avvenuta) alla prima scadenza del 02/02/2013. Per quanto riguarda le imposte annuali di registro, risulta versata l'annualità relativa al 2013, a prova del rinnovo contrattuale.

Il canone annuo di € 5.400,00, anche se in linea alla media del mercato delle locazioni al momento della stipula, appare eccessivo in considerazione dell'attuale stato di degrado dei luoghi e della situazione economico-congiunturale odierna.

Il valore più congruo riferito alla situazione, ai tempi, alla posizione e al mercato, viene determinato in € 4.200,00

D) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Non essendo presente una gestione amministrativa organizzata, non risultano situazioni debitorie a carico degli esecutati. Non esistono quindi vincoli o oneri di carattere condominiale o derivanti da contratti che potrebbero restare a carico dell'acquirente, salvo quelli conseguenti alla situazione di comproprietà delle parti comuni dell'edificio (strutture, copertura, corte) per le quali, al momento, nessuno sembra voler porre mano.

Per quanto riguarda l'attitudine edificatoria valgono le regole e le limitazioni contenute nel PGT, richiamate in precedenza.

Ispezioni effettuate all'Ufficio Tributi del Comune di Castegnato, hanno evidenziato pendenze in materia di IMU/ICI che alla data odierna corrispondono ad € 644,00

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

Dalla ricerca effettuata alla Conservatoria dei RR.II. risulta che per i beni di cui trattasi le formalità da regolarizzare a spese della procedura sono elencate come segue:

- 1) ***Ipoteca volontaria*** iscritta in data 05/05/2005 ai numeri 23251/5382 a favore di ***BANCA CARIGE S.p.A.- CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA*** con sede in Genova, C. F. 03285880104, con domicilio eletto presso la propria sede locale in Genova, via Cassa di Risparmion° 15, a carico di ******OMISSIS****** e ******OMISSIS****** per la somma complessiva di € 180.000,00 gravante il mappale 1, sub. 7, Foglio 11 del catasto fabbricati di Castegnato (Bs) per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

- 2) ***Pignoramento immobiliare trascritto il giorno 23/01/2015 al n. 2242/1494 a***

*favore di BANCA CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, contro ***OMISSIS*** e ***OMISSIS***, per un credito di €80.749,23 oltre a interessi e spese gravante il bene immobile di cui al mappale 1, sub. 7, foglio 11 Sez. NCT del comune di Castegnato (Bs) per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà La Banca Carige Italia spa, con sede in Genova, elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Francesco Cuzzettii, via Solferino 17, Brescia.*

E) REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Da ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castegnato non è stato possibile rintracciare alcun fascicolo relativo alla costruzione originaria dell'immobile di cui trattasi che risulta realizzata in data antecedente il 1967 e anche il 1942. E' stato invece reperita documentazione riguardante interventi di ristrutturazione alla Pratica Edilizia 1766/80, del 10/12/1980 intestata all'allora proprietario Savoldini Bruno.

Non risulta esistere il Certificato di Agibilità che sembra non essere stato richiesto.

Le opere hanno per oggetto la realizzazione di alcune unità abitative nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti all'epoca. La destinazione d'uso dell'immobile è rimasta residenziale anche nelle successive varianti del PRG e dell'attuale PGT.

Successivamente non essendo state operate variazioni sull'unità oggetto della perizia, le verifiche non hanno evidenziato ulteriori irregolarità edilizie e catastali.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

Date le dimensioni e la conformazione dell'unità immobiliare non è possibile suddividere il bene in più lotti

G) VALORE DEL BENE E COSTI

In base alle caratteristiche dell'immobile ho potuto determinare il più probabile valore di mercato calcolato attraverso il metodo della stima sintetico-comparativa, con riferimento a cespiti di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili alla tipologia edilizia dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto di opportuni coefficienti correttivi volti a riportare l'edificio nelle condizioni di ordinarietà.

Il valore di mercato è stato determinato confrontando le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, le quotazioni del listino dei valori degli immobili della C.C.I.A. di

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

Di seguito sono riportate, in ordine cronologico, le operazioni svolte per l'assolvimento dell'incarico affidato:

- 01 Luglio 2015: giuramento e conferimento dell'incarico;
- 06 Luglio 2015: ritiro del fascicolo in Tribunale;
- 22 Agosto 2015: invio comunicazione inizio operazioni peritali
- 08 Settembre 2015: sopralluogo per operazioni peritali
- 09 Settembre 2015: richiesta di documentazione presso gli Uffici Comunali di Castegnato;
- 18 Settembre 2015: ulteriore sopralluogo per operazioni peritali
- 22 Settembre 2015: 3° sopralluogo per operazioni peritali
- 23 Settembre 2015: accesso agli atti per verifica regolarità edilizia c/o Ufficio Tecnico Comune di Castegnato
- 24 Settembre 2015: visure catastali, richiesta e ritiro planimetrie
- 24 Settembre 2015: Certificati Ufficio Anagrafe e verifica pagamenti ICI/IMU presso Ufficio Tributi

CONSEGNA

Il sottoscritto perito, svolto l'incarico, provvede alla consegna del presente elaborato a:

- **codesto Tribunale**, n 2 copie formato digitale;
- **sigg. ***omissis*** e ***omissis***** n.1+1 copia cartacea;
- **sig. avv. Cuzzetti Francesco**, n.1 copia digitale;
- **ANPE Brescia** n. 1 copia digitale

Nel consegnare la presente relazione, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata.

Brescia, 28 settembre 2015

In fede, il C.T.U.

Geom. Gian Battista Turrini