

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamoli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 46 / 2019

Magistrato: Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

### PERIZIA TECNICA DI STIMA

#### CREDITORE PROCEDENTE:



CONTRO

#### DEBITORE ESECUTATO:

..(omissis).., nato a ..(omissis).. il ..(omissis).. C.F. ..(omissis).., segnalato, presso la documentazione del fascicolo, come residente in ..(omissis).. presso Via ..(omissis).. ma in realtà residente in ..(omissis)..

#### ESPERTO INCARICATO:

**DAMIOLI Geometra GIACOMO** nato a **LOVERE** (BG) il **10-01-1985** , residente in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Via **DON GIAMBATTISTA GUADAGNINI** n ° **7** , recante studio tecnico in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Piazzetta **BERTOLASSI MARCO** n ° **6** , C.F. **DML GCM 85A10 E704Z** - P. IVA **02 962 840 985**

Tel. **0364 - 340149** \_\_\_Cell. **348 - 3229633**

e-mail: [geometradamoli@alice.it](mailto:geometradamoli@alice.it) PEC: [giacomo.damioli@geopec.it](mailto:giacomo.damioli@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **BRESCIA** al n ° **5736**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **BRESCIA** al n ° **384** cat. **VII ^ INDUSTRIALE SUB**



## **DATE IN ORDINE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Data di nomina dell'esperto: **..(omissis)..**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **..(omissis)..**

Data originale per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Data originale dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data di rinvio dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita al **..(omissis)..**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data in ordine alla richiesta di nomina del custode giudiziale: **..(omissis)..**

Data di nomina del custode giudiziale: **..(omissis)..**

Data d' autorizzazione all' apertura forzata dei luoghi di cui alla relazione peritale: **..(omissis)..**

Data d' accesso forzato ai luoghi di causa da parte del custode nominato: **..(omissis)..**

Data di trasmissione della relazione sul primo accesso da parte del custode: **..(omissis)..**

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: **..(omissis)..**

Data in capo alla concessione di proroga per il deposito della relazione peritale (Giorni 60): **..(omissis)..**

Data prorogata per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Data prorogata dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data di rinvio dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita al **..(omissis)..**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data di deposito della relazione peritale: **..(omissis)..**

## **DATI GENERALI DEL BENE ED IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

Unità immobiliare censita ed a destinazione di **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**, in Via **..(omissis)..**

Catasto : **..(omissis)..**

Comune : **..(omissis)..**

Sezione : **..(omissis)..**

Foglio : **..(omissis)..**

Particella : **..(omissis)..**

Subalterno : **..(omissis)..**

Graffato catastalmente

Comune : **..(omissis)..**

Sezione : **..(omissis)..**

Foglio : **..(omissis)..**

Particella : **..(omissis)..**

Subalterno : **..(omissis)..**

Categoria : **..(omissis)..** Classe : **..(omissis)..** Consistenza : **..(omissis)..** Rendita : **..(omissis)..**

Valore di mercato stimato: € **43.000,00** \_\_\_\_\_ Valore di realizzo € **36.500,00**

Quota di proprietà: **100 %** Signor **..(omissis)..**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

**Valore di mercato netto : € 38.330,00**

**Valore di realizzo netto : € 31.880,00**

Divisibilità compendio: **NO**

Problematiche e note particolari:

- **Mancato accesso presso l' unità immobiliare.**
- **Nomina del custode giudiziale.**
- **Accesso forzato presso l' unità immobiliare.**
- **Difficoltà nella rilevazione del bene per mancanza della corrente elettrica.**



## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### PREMESSO:

Con decreto del Giudice Dott.ssa Agnese Vincenza dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datato 02-05-2019 e trasmesso mezzo P.E.C. in data 03-05-2019, il sottoscritto Damioli Geometra Giacomo, nato a Lovere (BG) il 10-01-1985 , libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5736 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384 cat. VII ^ INDUSTRIALE SUB , residente in Civate Camuno (BS), in Via Don Giambattista Guadagnini n ° 7, e recante studio tecnico in Civate Camuno (BS), in Piazzetta Marco Bertolassi n ° 6 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava l'incarico nell'udienza del **..(omissis)..** e si impegnava a rispondere , mediante relazione scritta , al quesito proposto entro il termine fissato dei 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ovvero entro il **..(omissis)...**

Lo scrivente C.T.U. segnala come i limiti temporali in capo alla procedura siano stati prorogati , mezzo richiesta di proroga debitamente accordata in data **..(omissis)..** (Vedi allegato 2) .

La procedura di cui sopra è stata messa in opera, preso atto delle difficoltà d' accesso ai luoghi di causa, come relazionato prontamente ai legali del creditore in data **..(omissis)..** (Vedi allegato 2) .

Nello specifico, nonostante la ricezione della raccomandata A/R , in data **..(omissis)..** allo scrivente C.T.U. veniva negata la possibilità d' accesso ai luoghi di causa preso atto della mancata presenza del soggetto esecutato, presso l' inizio delle operazioni peritali nella mattinata del **..(omissis)...**

Accertata l' indisponibilità all' accesso, lo scrivente C.T.U. mezzo i legali del creditore, si attivava al fine della richiesta di nomina del custode giudiziale in data **..(omissis)..** (Vedi allegato 2) , lo stesso veniva conseguentemente nominato in data **..(omissis)..** (Vedi allegato 2) .

Il primo accesso, da parte del custode giudiziario si finalizzava in data **..(omissis)..** con l' ausilio del fabbro. Apertura forzata debitamente segnalata ed autorizzata in data **..(omissis)..** dal G.O.T. (Vedi allegato 2) .



L' accesso ai luoghi, da parte dello scrivente C.T.U., avveniva in data **..(omissis)..**, previa intermediazione del custode giudiziario , in questa sede lo scrivente C.T.U. si adoperava alla completa rilevazione del bene, nonché alla rappresentazione dello stesso mezzo allegato fotografico.

Tutto ciò premesso, analizzato le modalità che hanno permesso allo scrivente di accedere ai luoghi di causa nonché di poter finalizzare l' incarico assegnato, altresì riportato il decreto d' incarico del **..(omissis)..**, si segnala come lo stesso abbia proceduto alla evasione di quanto posto presso il quesito di cui all'art. 173 bis.

## RISPOSTA AL QUESITO

- A -

### Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC

Lo scrivente C.T.U. :

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore del debitore; Atto Notaio **..(omissis)..** in **..(omissis)..** , Repertorio n ° **..(omissis)..** , Raccolta n ° **..(omissis)..** del **..(omissis)..** , registrato a **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al n ° **..(omissis)..** serie **..(omissis)..** , trascritto a **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al Registro Generale numero **..(omissis)..** e Registro Particolare numero **..(omissis)..**, nonché i relativi allegati al titoli, quali Planimetria catastale sottoscritta dalle parti e relativa A.P.E. (Vedi allegato 5) .
- Ha acquisito copia della nota di trascrizione in ordine alla dichiarazione di successione in morte di **..(omissis)..**, apertasi per legge in data **..(omissis)..** , ovvero dichiarazione di successione rappresentante la provenienza della parte venditrice al paragrafo di cui sopra. Nello specifico dichiarazione di successione registrata presso l' Agenzia delle Entrate di **..(omissis)..** al numero **..(omissis)..** volume **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** nonché trascritta presso la conservatoria dei registri di **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al numero **..(omissis)..** di registro particolare e **..(omissis)..** di registro generale (Vedi allegato 5) .



- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza a favore della De Cuius di cui al precedente paragrafo; Atto Notaio **..(omissis)..** , Repertorio n ° **..(omissis)..** , Raccolta n ° / del **..(omissis)..** , registrato a **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al n ° **..(omissis)..** volume **..(omissis)..** , trascritto a **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al Registro Generale numero **..(omissis)..** e Registro Particolare numero **..(omissis)..**, in forza del quale la De Cuius, madre del venditore in ordine all' esecutato, diveniva proprietaria del bene di cui alla relazione peritale presso l' incarico. (Vedi allegato 5) .
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di **..(omissis)..**, copia delle visure ipotecarie con annotazioni aggiornate al **..(omissis)..** (Vedi allegato 8) .
- Ha acquisito presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di **..(omissis)..**, **..(omissis)..** e **..(omissis)..**, elementi atti alla definizione dell' attuale residenza e al regime matrimoniale dell' esecutato. Nello specifico, presso il comune di **..(omissis)..**, ha acquisito copia del certificato di residenza , e del certificato di matrimonio con annotazioni aggiornate al **..(omissis)..** . Altresì ha acquisto l' originale certificato di matrimonio presso l' ufficio stato civile del comune di **..(omissis)..** con annotazioni aggiornate in ordine alla data **..(omissis)..** (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di **..(omissis)..** la documentazione catastale in capo alle unità immobiliari di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del **..(omissis)..** (Vedi allegato 6) .
- Ha acquisito presso l' ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell' immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione (Vedi allegato 7) .
- Ha acquisito presso l' ufficio tributi del comune di **..(omissis)..** previo conferimento preventivo con l' ufficio tributi dell' unione dei comuni della **..(omissis)..** , la certificazione attestante la presenza di alcune pendenze tributarie presso imposte comunali, relative al comune di competenza dell' immobile oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4) .
- Ha acquisito presso l' ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d' archivio del comune di **..(omissis)..** . Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio nelle date del **..(omissis)..** e **..(omissis)..** (Vedi allegato 9) .



- Ha acquisito in data **..(omissis)..** le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio (Vedi allegato 10) .

**- B -**

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

In data **..(omissis)..** mezzo P.E.C. , lo scrivente C.T.U. , convocava i legali della parte creditrice , Dottor **..(omissis)..** e Dottor **..(omissis)..** ; altresì in data **..(omissis)..**, finalizzava le medesime convocazioni mezzo A.R. inoltrando la stessa alla parte debitrice al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali per il giorno **..(omissis)..** alle ore **..(omissis)..** c/o i luoghi di causa in **..(omissis)..** , presso il comune di **..(omissis)..**, frazione di **..(omissis)..** (Vedi allegato 1).

Per completezza e trasparenza si segnala come l' esecutato abbia provveduto al ritiro della Raccomandata A / R trasmessa dal sottoscritto in data **..(omissis)..** , nello specifico in data **..(omissis)..** , l' eventualità comunque non ha generato alcun contatto relativamente a quanto richiesto e disposto presso la comunicazione.

In data **..(omissis)..** , lo scrivente C.T.U. si reca presso i luoghi di causa nell' ora indicata in convocazione. Nonostante i ripetuti tentativi di segnalazione della propria presenza presso i luoghi di causa nonché considerata l' eventualità che, presso gli stessi, non vi fosse nessuno, dopo circa 45 minuti, ovvero alle ore 09.45 conclude con esito negativo l' inizio delle operazioni peritali senza esito alcuno.

Nella medesima data si segnalano dei contatti telefonici presso l' ufficio dei legali del creditore in ordine alla eventualità nonché alcuni tentativi presso un contatto telefonico di probabile e possibile competenza dell' esecutato, naturalmente non andati a buon fine . Rientrato presso il suo studio professionale, lo scrivente C.T.U., ha relazionato i legali, mezzo P.E.C.,relativamente al mancato accesso (Vedi allegato 2) .

Preso atto della relazione di mancato accesso ai luoghi di causa (Vedi allegato 2), dei contatti con lo studio dei legali del creditore , considerati i tentativi telefonici presso l' esecutato e proprietario dell' immobile, accertata la comprovata volontà di non assecondare le operazioni peritali da parte del C.T.U. incaricato, lo



scrivente procede in data **..(omissis)..**, ad inoltrare richiesta di nomina del custode giudiziale allo studio dei legali del creditore precedente (Vedi allegato 2) .

I legali del creditore, in data **..(omissis)..** , procedono alla richiesta della sostituzione del custode giudiziale, (Vedi allegato 2) , richiesta asserita e finalizzata in data **..(omissis)..** dal G.O.T. (Vedi allegato 2) .

Per opportuna competenza si segnalano le probabili difficoltà del nuovo custode giudiziario nell' accedere ai luoghi di causa, difficoltà ipotizzate che generano l' autorizzazione, da parte del G.O.T. , all' apertura forzata con l' ausilio del fabbro in ordine al compendio immobiliare di cui alla perizia (Vedi allegato 2) .

Lo scrivente C.T.U., preso atto delle difficoltà fisiche d' accesso sopra descritte nonché considerata l' assoluta necessità fisica in ordine alla rilevazione di quanto oggetto della relazione peritale, al fine di dipanare il più probabile valore di mercato e gli eventuali vizi di forma e amministrativi condizionanti la quantificazione del bene, in data **..(omissis)..** ha depositato una richiesta di proroga presso la data limite di deposito della relazione peritale. Tale proroga è stata asserita e confermata in data **..(omissis)..** dal Tribunale di **..(omissis)..** (Vedi allegato 2) .

Il giorno **..(omissis)..** previa intermediazione del custode giudiziario è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio.

Durante le operazioni peritali, si è proceduto a ispezionare e fotografare i luoghi, rilevare la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso della unità immobiliari oggetto di stima al fine di determinarne il valore. (Vedi allegati 10-11) .

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di **..(omissis)..** , risulta essere compreso in zona "A - Nuclei di antica formazione" . Nello specifico, trattandosi di fatto di fabbricato in centro storico, il P.G.T. del comune di **..(omissis)..** contempla un ulteriore "sotto zona" e/o specifica urbanistica. Nello specifico, il fabbricato attenzionato dalla relazione peritale risulta essere schedato nella sotto categoria "A4 - Fabbricati di interesse ambientale" . La classificazione di cui sopra è collegata ad uno specifico articolo nelle norme tecniche d' attuazione che vengono prodotte presso gli allegati alla presente C.T.U. (Vedi allegato 7) .

L' immobile oggetto di stima, sito in Via **..(omissis)..** , è posizionato nel centro storico della frazione **..(omissis)..** del comune di **..(omissis)..** Tale frazione è situata a Nord del comune censuario di **..(omissis)..** Al fine della localizzazione si segnala il comune di **..(omissis)..** confinante a Nord con il



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

comune di **..(omissis)..** e a Sud con il comune di **..(omissis)..** Nello specifico la frazione di **..(omissis)..** risulta essere la porzione del comune di **..(omissis)..** confinante con il comune di **..(omissis)..**

### **Consistenza**

Lo scrivente C.T.U. , sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto la planimetria raffigurante i locali costituenti l'unità immobiliare (Vedi allegato 11) .

L'immobile pignorato è regolarmente censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **..(omissis)..** - Territorio, come segue: (Vedi allegato 6) .

Unità immobiliare censita ed a destinazione di **ABITAZIONE**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**, in Via **..(omissis)..**:

Catasto : **..(omissis)..**

Comune : **..(omissis)..**

Sezione : **..(omissis)..**

Foglio : **..(omissis)..**

Particella : **..(omissis)..**

Subalterno : **..(omissis)..**

Graffato catastalmente

Comune : **..(omissis)..**

Sezione : **..(omissis)..**

Foglio : **..(omissis)..**

Particella : **..(omissis)..**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

Subalterno : ..(omissis)..

Categoria : ..(omissis).. Classe : ..(omissis).. Consistenza : ..(omissis).. Rendita : ..(omissis)..

Quota di proprietà: **100 %** Signor ..(omissis)..

L'immobile censito al comune di ..(omissis).. Frazione di ..(omissis).. , foglio ..(omissis).. , particella ..(omissis).. graffato catastalmente al foglio ..(omissis).. Particella ..(omissis).. subalterno ..(omissis).. , identifica un'unità immobiliare a destinazione abitativa . Quest' ultima si sviluppa su due livelli fuori terra considerando il fronte di ..(omissis).., e di fatto un piano entro terra in proiezione verticale del sedime entro terra. Altresì, due cantine ad un piano ulteriormente sottostante rappresentano le dirette pertinenze dei locali abitativi. Tali accessori sono censiti in maniera univoca all' unità immobiliare di cui alla relazione peritale. Per chiarezza si segnala come, a causa della conformazione morfologica della zona urbanistica, le pertinenze che di fatto sul fronte di via ..(omissis).. si configurano al secondo piano interrato siano di fatto a livello terra se si considerano sul fronte della strada sottostante, ovvero Via ..(omissis).. A livello di destinazioni al piano terra , considerando il fronte di via ..(omissis).. troviamo nell' ordine un locale cottura con annesso tinello, n ° 2 disimpegni atti alla distribuzione, una camera ed un bagno ; al piano primo, collegato mezzo scala interna in legno si riscontra un sottotetto al rustico, ovvero un classico solaio con altezze limitate sia in gronda che di colmo. Come precisato, in proiezione verticale di sedime troviamo un piano di fatto interrato sul fronte di via ..(omissis).., tale livello, collegato al piano terra principale mezzo scala a chiocciola in muratura (particolarmente impervia), contempla la presenza di una taverna, una camera e un piccolo bagno. Altresì, collegata esternamente si riscontra una cantina a volta situata su diretta proiezione della cottura e del tinello sovrastante. Per quanto concerne invece gli accessori sopra segnalati, si segnalano n ° 2 locali. Il primo adibito a deposito con altezza interna accettabile, il secondo come vera e proprio locale adibito a cantina a volta con altezze interne proibitive.

Essenziale, al fine della consistenza, la segnalazione del diritto di passaggio sull' andito all' attuale particella ..(omissis).. del comune di ..(omissis).., Foglio ..(omissis).. Diritto significato presso le provenienze antecedenti l' acquisto da parte dell' esecutato, nonché ribadito in seno al rogito di competenza della parte debitrice. Fisicamente, tale andito, garantisce di fatto , l' accesso ai locali accessori



identificati al piano secondo interrato (Ripostiglio e cantina a Volta), andito accessibile a suo volta sia dalla via **..(omissis)..** che dalla sottostante via **..(omissis)..**

## **Finiture**

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nelle unità immobiliari , suddividendole per specifico locale.

Si segnala l'assenza di ascensore d'accesso ai piani.

### 1. Locale Cottura / Cucina

- Serramento esterno in legno con vetro semplice e anta sempre in legno;
- Impianto di riscaldamento assente, presenza di una cucina economica per l' approvvigionamento;
- Pavimento graniglia;
- Rivestimento in piastrelle di ceramica fino ad una certa altezza e intonaco tinteggiato al soffitto;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;
- allaccio alla rete idrica attualmente interrotta e collegamento alla fognatura;

### 2. Locale Soggiorno /Tinello

- Serramento esterno in legno con vetro semplice e anta sempre in legno;
- Impianto di riscaldamento assente;
- Pavimento graniglia;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;
- Porta interna in Legno;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;

### 3. Atrio

- Pavimento graniglia;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;
- Porta interna in Legno così come quella per l' esterno;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;



#### 4. Disimpegno /Distribuzione

- Pavimento in ceramica;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;
- Presenza di una stufa a legna per il riscaldamento;

#### 5. Bagno Piano Terra

- Serramento esterno in legno con vetro semplice;
- Pavimento in ceramica;
- Rivestimento in ceramica;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;
- Allaccio alla rete idrica attualmente interrotta e collegamento alla fognatura;

#### 6. Camera Piano terra

- Serramento esterno in legno con vetro semplice e anta sempre in legno;
- Pavimento in ceramica;
- Pareti interne intonacate e tinteggiare;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;
- Assenza di generatore di calore e impianto di riscaldamento.

#### 7. Solaio / Sottotetto al piano Primo

- Pavimento in battuto di CLS grezzo;
- Assenza di collegamento alla linea elettrica;
- Solaio di copertura (Tetto) con orditura semplice e tegole a vista;

#### 8. Taverna

- Pavimento in ceramica;
- Pareti rivestite con perline di legno;
- Porte interne in legno e porta verso l' esterno in legno laccato.
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;
- Presenza di un camino a legna ed una stufa a legna;

#### 9. Camera piano interrato

- Serramento esterno in legno con vetro semplice e anta sempre in legno;
- Pavimento in ceramica;
- Pareti rivestite con perline di legno;



- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;

#### 10. Bagno al piano interrato

- Pavimento graniglia;
- Serramento in metallo con vetro semplice;
- Pareti intonacate e tinteggiare;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;

#### 11. Cantina al piano interrato (Volta in proiezione della cucina e del tinello al piano terra)

- Pavimento in battuto di CLS grezzo;
- Pareti in pietra locale fugata grezza e porzioni di intonaco;
- Assenza di collegamento alla linea elettrica;
- Porta d' ingresso e piccola finestra in legno senza vetro;

#### 12. Ripostiglio (Accessorio) Piano secondo interrato.

- Porta d' ingresso in legno;
- Pavimento in battuto di CLS grezzo;
- Pareti intonacate grezze;
- Serramento esterno in legno con vetro semplice e anta sempre in legno;
- Presenza di allaccio alla linea elettrica ma fornitura palesemente interrotta;

#### 13. Cantina (Accessorio) Piano secondo interrato.

- Porta d' ingresso in legno;
- Pareti in pietra locale fugata grezza e porzioni di intonaco;
- Assenza di collegamento alla linea elettrica;
- Porta d' ingresso in legno;

A livello generale si segnala la completa assenza dell' impianto di riscaldamento, l' eventualità e garantita presso l' unità immobiliare presso la presenza di n ° 2 stufe a legna posizionate nel disimpegno di distribuzione al piano terra e nella taverna al piano interrato, altresì si riscontra la presenza di un camino a legno sempre nel locale destinato a taverna e una cucina economica nel locale adibito a locale cottura / cucina. Per quanto concerne l' approvvigionamento alla rete elettrica si segnala la presenza della linea e del relativo contatore elettronico, lo scrivente C.T.U. segnala altresì come tale fornitura sia di fatto stata



interrotta, così come in capo al servizio idrico. Alla data del rilievo, il collegamento alla fognatura comunale è assolutamente presente anche se non utilizzabile per via dell' assenza della fornitura idrica.

### **Confini**

L' unità immobiliare oggetto delle operazioni peritali è inserita, come detto, in un contesto edilizio di centro storico - Nuclei di antica formazione. Il compendio immobiliare risulta di fatto libero su due lati mentre risulta in aderenza sui due lati restanti. I lati liberi del complesso sono di fatto in affaccio su due via comunali, nello specifico la via **..(omissis)..** (Da cui la Toponomastica per via dell' ingresso principale) e la via **..(omissis)..** sul lato opposto (Nord - Sud). I lati in aderenza sono di fatto i lati restanti ovvero le facciate orientare in maniera complementare (Est -Ovest).

Per quanto concerne la definizione di confini si fa espressamente riferimento alla cartografia catastale allegata alla presente relazione (vedi allegato 6), la stessa identifica quanto segue: Nord via **..(omissis)..**, Ovest particella **..(omissis)..**, Sud Via **..(omissis)..** in proiezione e particella **..(omissis)..**, Est particella **..(omissis)..** e via **..(omissis)..**

Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali (vedi allegato 6).

### **Identificazione pregressa dei beni**

In data **..(omissis)..** lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di **..(omissis)..** la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti i beni pignorati (vedi allegato 3) .Tale richiesta d' accesso agli atti veniva di fatto integrata in data **..(omissis)..** mezzo P.E.C. dopo aver verificato le provenienze notarili al fine di estendere la ricerca degli atti tecnici e delle provenienze edilizie presso i soggetti che precedentemente detenevano la proprietà del bene pignorato.

Il responsabile dell' ufficio tecnico, in data **..(omissis)..**, comunicava allo scrivente l' inizio delle ricerca presso l' archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data **..(omissis)..** e **..(omissis)..** il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo alla unità immobiliare eseguita : (vedi allegato 9) .

1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967.



2) Richiesta di autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria. Richiesta depositata presso il comune di **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** La richiesta in oggetto ha di fatto prodotto l' autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal comune di **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** nonché notificata in data **..(omissis)..** al Signor **..(omissis)..** (Marito della proprietaria). Dal punto di vista delle concessioni, il comune di **..(omissis)..** regola l' autorizzazione in questione come "Autorizzazione Edilizia" n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**

3) Concessione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..** Nello specifico trattasi di una comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' articolo 26 della legge 47/85.

Dal punto di vista dell' analisi tecnica della documentazione, si è potuto accertare l' edificazione antecedente il **..(omissis)..** sia presso una semplice analisi tecnica / costruttiva del compendio sia dalla verifica presso la cartografia storica, antecedente la data attenzionata .Tale verifica ha segnato presso il documento storico la presenza fisica del fabbricato. Altresì presso l' atto di provenienza in capo all' esecutato, viene di fatto segnalato nella sezione in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica, l' edificazione antecedente il **..(omissis)..**

Per quanto concerne l' autorizzazione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**, trattasi di autorizzazione edilizia atta alla manutenzione straordinaria subordinata alla sostituzione del manto di copertura.

Della concessione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**, ovvero la comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' articolo 26 della legge 47/85 , risultano di fatto attuati gli interventi citati testualmente "Demolizione di solai e tavolati in legno e sostituzione di questi con solai in laterizio e in C.A. , tavolati in malta e laterizi in doppiotti" . Lo scrivente C.T.U. ha certamente riscontrato la presenza delle strutture segnalate, in luogo delle precedenti previa verifica tecnica in data **..(omissis)..** La sezione grafica della concessione contemplava altresì delle modifiche alla partizione interna dei locali. Nello specifico la realizzazione di una scala a chiocciola interna e alcune modifiche di modesta entità a livello dispositivo quali modifica di aperture e ed accessi ai locali.

#### A. confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. può limitare l' analisi ai soli n ° 2 locali più servizi segnalati presso la concessione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**, ovvero la comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' articolo 26 della legge 47/85. Nello specifico, la conformità tra dati catastali e titoli edilizi non è asserita ai sensi ed agli effetti della mancata



rappresentazione, presso il progetto, di una finestra presso la camera al piano primo interrato. Altresì , relativamente al piano terra, la disposizione dei n ° 2 locali più servizi non è conforme ed aderente alle risultanze catastali riscontrate e verificate in maniera definitiva in ordine alla documentazione del **..(omissis)..** e sopralluogo in loco in data **..(omissis)..**

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala una minima difformità tecnico / rappresentativa in capo alla documentazione catastale rispetto allo stato di fatto riscontrato in loco. Nello specifico, sviluppano l' analisi, si significa l' assenza di una piccola finestra "prendi luce" presso la taverna al piano primo interrato, l' assenza di una finestra interna nel locale bagno al piano terra, e il diverso posizionamento delle aperture presso gli accessori del piano secondo interrato.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l' analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. può limitare l' analisi ai soli n ° 2 locali più servizi segnalati presso la concessione edilizia n ° **..(omissis)..**. Del **..(omissis)..**, ovvero All' unica documentazione grafica fisicamente reperita presso l' ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..**, propedeutica ad una possibile verifica in seno alle eventuali difformità. Relativamente allo stato dei luoghi. La conformità non può di fatto essere asserita relativamente ai locali graficamente rappresentati presso la documentazione. Nello specifico la partizione interna dei locali al piano terra, riscontrata in loco ,risulta di fatto non coincidente con quanto identificato e di fatto autorizzato presso la pratica edilizia. Le difformità si concentrano di fatto sulla distribuzione al piano terra e la camera al medesimo livello oltre che al bagno di servizio. La tavola tecnica analizza di fatto i locali al piano primo interrato in proiezione verticale alle destinazioni di cui sopra, per cui taverna al piano primo interrato e camera al medesimo livello con il proprio bagno di servizio. Altresì , lo scrivente C.T.U., segnala una difformità in capo alla presenza in loco di una apertura (Finestra) presso la camera al piano primo interrato, apertura non presente nella documentazione tecnica fornita dal comune di Sellero (BS). Per quanto concerne la rimanente consistenza in seno al fabbricato, preso atto dell' edificazione dello stesso anteriormente al 01-09-1967, lo scrivente C.T.U. si limita a confermarne la conformità legale ai fini edilizi ed urbanistici, come per legge.



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

A parere dello scrivente C.T.U. tali difformità non influiscono sulla rendita e sulla redditività del bene in quanto trattasi di modifiche interne di modesta entità e relative alla partizione dei locali. Altresì la non asserita ma comunque fattuale, comparazione tra risultanze catastali e stato dei luoghi mitiga le problematiche, così come la datazione in capo all' originale edificazione antecedente il 01-09-1967.

E' assolutamente doveroso specificare che , le difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi ,dovranno essere regolarizzate a livello edilizio mezzo sanatoria presso il comune di **..(omissis)..**, previo riconoscimento degli oneri comunali in capo a destinazioni e superfici. Sanatoria comunque possibile e contemplata dagli strumenti urbanistici in quanto relativa alla disposizione interna dei locali.

Per quanto concerne la regolarizzazione catastale, lo scrivente C.T.U. segnala la necessità di adoperarsi nella redazione e presentazione di una variazione catastale che contempli la corretta rappresentazione delle aperture come da stato dei luoghi. Tale variazione catastale, di minimo tono, verosimilmente non andrà a modificare le specifiche reddituali dell' unità immobiliari e delle conseguenti risultanze presso la banca dati in seno all' agenzia delle entrate - territorio.

- C -

### **Stato di possesso**

L'appartamento è sfitto e non abitato (A parere dello scrivente da molti anni) perché non utilizzato dall' esecutato. Come significato in premessa, il custode giudiziale dei locali pignorati risulta essere L' istituto vendite giudiziarie **..(omissis)..** ,la stessa si è adoperata alla prima apertura forzata dei locali e conseguentemente detiene le chiavi per l' accesso al compendio immobiliare.

All'interno dei locali sono stati riscontrati dei mobili di proprietà degli esecutati. Altresì, presso il ripostiglio, identificato come locale accessorio al secondo piano interrato, si segnala la presenza di alcuni vecchi macchinari da calzolaio.

- D -

### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**



In data **..(omissis)..** lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di **..(omissis)..**, nello specifico la sede operativa presso l' unione dei comuni della **..(omissis)..** in comune di **..(omissis)..**, la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali in riferimento alla unità immobiliare oggetto dell'esecuzione (vedi allegato 3) .

In data **..(omissis)..**, il responsabile del servizio, comunicava che relativamente alla unità immobiliare oggetto d' esecuzione risultano insolute tasse / imposte comunali poste a carico dell' esecutato come di seguito specificato : (vedi allegato 4) .

A) A carico del Signor **..(omissis)..**:

- ✓ I.M.U. da versare anni 2017-2018-2019 **..(omissis)..**
- ✓ T.A.S.I. da versare anni 2017-2018-2019 **..(omissis)..**
- ✓ T.A.R.I. da versare anni 2018-2019 **..(omissis)..**

Per una pendenza totale, verso il comune di **..(omissis)..** di **..(omissis)..**

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data **..(omissis)..**, l' unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta colpita da : (vedi allegato 8) .

- ISCRIZIONE CONTRO del **..(omissis)..** - Registro Particolare **..(omissis)..** Registro Generale **..(omissis)..**  
Pubblico ufficiale : GIUDICE DI PACE Repertorio **..(omissis)..** del **..(omissis)..**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in **..(omissis)..**

- TRASCRIZIONE CONTRO del **..(omissis)..** - Registro Particolare **..(omissis)..** Registro Generale **..(omissis)..**

Pubblico ufficiale : UFFICIALI GIUDIZ. CORTE D' APPELLO Repertorio **..(omissis)..** del **..(omissis)..**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in **..(omissis)..**

- E -

## Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda l' unità immobiliare oggetto di stima, come già detto , dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di **..(omissis)..** risultano i seguenti titoli edilizi: (vedi allegato 9) .

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967.
- 2) Richiesta di autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria. Richiesta depositata presso il comune di **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** La richiesta in oggetto ha di fatto prodotto l' autorizzazione ad eseguire tali opere, rilasciata dal comune di **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** nonché notificata in data **..(omissis)..** al Signor **..(omissis)..** (Marito della proprietaria). Dal punto di vista delle concessioni, il comune di **..(omissis)..** regola l' autorizzazione in questione come "Autorizzazione Edilizia" n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**
- 3) Concessione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..** Nello specifico trattasi di una comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' articolo 26 della legge 47/85.

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso dei locali è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, presenta la seguente irregolarità:

- Preso atto che, l' intero fabbricato, è stato edificato anteriormente il 01-09-1967 e che la Concessione edilizia n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..** ovvero comunicazione di inizio lavori ai sensi dell' articolo 26 della legge 47/85, segnala graficamente solo una porzione del compendio immobiliare. Lo scrivente C.T.U. può significare solo ed esclusivamente le difformità in ordine a quanto graficamente rappresentato presso gli elaborati grafici di cui alla concessione attenzionata. Quest' ultimi,



rappresentano di fatto solo una porzione dei piani interrato e terra del compendio e conseguentemente permetto l' analisi e la definizione delle difformità solo ed esclusivamente in ordine a quanto rappresentato. Per il resto del compendio, lo scrivente C.T.U. si limita a certificare la conformità edilizia legale ai sensi dell' edificazione anteriore il 01-09-1967, nonché una palesata conformità urbanistica contemplata presso dalla tipologia edilizia rispetto allo strumento urbanistico in vigore. Per quanto concerne i locali di cui alla possibile verifica , lo scrivente segnala: Una diversa disposizione degli spazi interni del piano terra e una non conformità rispetto al progetto di provenienza delle aperture al piano interrato.

Da ciò, lo scrivente C.T.U. deduce che le opere realizzate, pur essendo in difformità a quanto assentito, possono essere sanate in quanto sono da ritenere di limitata entità in quanto non contemplan incrementi volumetrici e di superfici difficilmente compatibili con la zona urbanistica ormai satura e altamente vincolata .

E' possibile sostenere l'esistenza del requisito della doppia conformità.

L'aggiudicatario dovrà, a sue cure e spese, presentare domanda di sanatoria al Comune di ..(omissis)...

Presa visione delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente e consultato il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, si ritiene che le discrepanze riscontrate all'interno dell'unità immobiliare siano suscettibili di sanatoria in quanto :

- Compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti;
- Sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

L'importo per la sanatoria edilizia, la consulenza e la redazione degli elaborati tecnici, nonché per il riconoscimento degli oneri comunali si stima in **€ 3.000,00 (Tremila/00)**.

L'importo per la redazione della pratica catastale al fine regolare le piccole differenze riscontrate si stima in **€ 500,00 (Cinquecento/00)**.



- F -

## Formazione dei lotti

Il bene non è divisibile.

- G -

## Valore del bene e costi

### Calcolo superfici

La superficie lorda dell' unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell' esecutato deriva dalle misure rilevate in loco in data **..(omissis)..** e restituite graficamente (vedi allegato 11) .

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani ,sono state determinate con Software CAD .

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO TERRA)</b>	<b>/</b>
<b>Locale (destinazione d'uso)</b>	<b>Mq</b>
Locale Cottura / Cucina	6,12
Locale Soggiorno / Tinello	10,58
Atrio	7,77
Distribuzione	9,76
Bagno	5,37
Camera	15,10

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO PRIMO)</b>	<b>/</b>
<b>Locale (destinazione d'uso)</b>	<b>Mq</b>
Sottotetto / Solaio	66,47

<b>Unità Immobiliare ad</b>	<b>/</b>
-----------------------------	----------



<b>abitazione (PIANO PRIMO INTERRATO)</b>	
<b>Locale (destinazione d'uso)</b>	<b>Mq</b>
Cantina a volta	16,04
Taverna	16,60
Camera	14,37
Bagno	4,24

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO SECONDO INTERRATO)</b>	
	/
<b>Locale (destinazione d'uso)</b>	<b>Mq</b>
Ripostiglio	23,16
Cantina	15,58

### **Metodo di stima**

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del “*più probabile valore di mercato*”, la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi, caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d’ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

### **Valore**

Il tutto è stato valutato in relazione:

- All’attuale andamento del mercato immobiliare;
- All’ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per la unità immobiliare oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- Delle strutture portanti;
- Delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- Dello stato di possesso;
- Dello stato di conservazione, dell’anno di costruzione;
- Dell’accessibilità al piano e degli impianti presenti nei due locali adibiti a deposito;

Il valore:



- Dei locali ad uso abitativo si stima in **€ 300,00/mq**;
- Del locale destinato a solaio si stima in **€ 100,00/mq**;
- Della cantina al piano primo interrato si stima in **€ 180,00/mq**;
- Della cantina al piano secondo interrato si stima in **€ 150,00/mq**;
- Del ripostiglio al piano secondo interrato si stima in **€ 200,00/mq**;

**Superfici commerciali e valore**

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO TERRA)</b>	/
--	---

Locale (destinazione d'uso)	Mq	Valore mq	Valore
Locale Cottura / Cucina	6,12	€ 300,00	€ 1.836,00
Locale Soggiorno / Tinello	10,58	€ 300,00	€ 3.174,00
Atrio	7,77	€ 300,00	€ 2.331,00
Distribuzione	9,76	€ 300,00	€ 2.928,00
Bagno	5,37	€ 300,00	€ 1.611,00
Camera	15,10	€ 300,00	€ 4.530,00

<b>Valore Totale</b>	<b>€ 16.410,00</b>
----------------------	--------------------

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO PRIMO)</b>	/
--	---

Locale (destinazione d'uso)	Mq	Valore mq	Valore
Sottotetto / Solaio	66,47	€ 100,00	€ 6.647,00

<b>Valore Totale</b>	<b>€ 6.647,00</b>
----------------------	-------------------

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO PRIMO INTERRATO)</b>	/
--	---

Locale (destinazione d'uso)	Mq	Valore mq	Valore
Cantina a volta	16,04	€ 180,00	€ 2.887,20
Taverna	16,60	€ 300,00	€ 4.980,00
Camera	14,37	€ 300,00	€ 4.311,00



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
 CIVIDATE CAMUNO -BS-  
 CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
 P IVA : 02962840985  
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
 348/3229633  
 geometradamioli@alice.it  
 giacomo.damioli@geopec.it

Bagno	4,24	€ 300,00	€ 1.272,00
-------	------	----------	------------

<b>Valore Totale</b>	<b>€ 13.450,20</b>
----------------------	--------------------

<b>Unità Immobiliare ad abitazione (PIANO SECONDO INTERRATO)</b>	/
--	---

Locale (destinazione d'uso)	Mq	Valore mq	Valore
Ripostiglio	23,16	€ 200,00	€ 4.632,00
Cantina	15,58	€ 150,00	€ 2.337,00

<b>Valore Totale</b>	<b>€ 6.969,00</b>
----------------------	-------------------

<b>Somma Valore Totale</b>	<b>€ 43.476,20</b>
<b>Valore Arrotondato al lordo</b>	<b>€ 43.000,00</b>

Valore al lordo:

- della sanzione pecuniaria per le difformità minori ;
- dell'espletamento delle pratiche edilizie ;
- degli insoluti in capo alle imposte comunali sulle unità immobiliari ;
- dell'espletamento delle pratiche Catastali ;

## **CONCLUSIONI**

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario, Per la sanatoria edilizia, la consulenza e la redazione degli elaborati tecnici nonché per la redazione della pratica catastale di regolarizzazione. ammontano a :

**€ 4.670,00 (Quattromilaseicentosestanta / 00) .**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometradamioli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

Cifra comprensiva anche degli insoluti presso in capo alle imposte presso il comune di **..(omissis)..**

Il valore di MERCATO arrotondato, assegnato all' abitazione di cui la presente relazione peritale è pari a :

**€ 43.000,00 (Quarantatremila/00) .**

Il valore di REALIZZO arrotondato, assegnato all' abitazione di cui la presente relazione peritale è pari a :

**€ 36.550,00 (Trentaseimilacinquecentocinquanta/00) .**

Si desume che, conseguentemente, il valore di MERCATO stimato al netto delle spese da sostenere da parte dell' aggiudicatario sia pari a :

**€ 38.330,00 (Trentottomilatrecentotrenta/00) .**

Si desume che, conseguentemente, il valore di REALIZZO stimato al netto delle spese da sostenere da parte dell' aggiudicatario sia pari a :

**€ 31.880,00 (Trentunomilaottocottanta/00) .**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno , lì 05-01-2020

Il consulente tecnico d'ufficio

**Damioli Geometra Giacomo**

Allegati:

- 1) Convocazione delle parti ;
- 2) Relazione ai legali del creditore,custode,accesso forzato, proroga ;
- 3) Richiesta di accesso agli atti ;
- 4) Dichiarazioni uffici comunali ;
- 5) Provenienze ;
- 6) Documentazione catastale ;
- 7) Estratto P.G.T. e copia N.T.A. ;
- 8) Ispezione ipotecaria ;
- 9) Titoli edilizi ;



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO  
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6  
CIVIDATE CAMUNO -BS-  
CF : DML GCM 85 A10 E704 Z  
P IVA : 02962840985  
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736  
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384  
348/3229633  
geometrдамиoli@alice.it  
giacomo.damioli@geopec.it

10) Documentazione fotografica ;

11) Rilievo grafico del bene ;

