

**GEOM. GABRIELLA SALA**

25100 – BRESCIA – Via Marsala n. 31/c

- Tel.:030 2691189 – fax:030 2693626 -

e mail – [gabri.geom@gmail.com](mailto:gabri.geom@gmail.com) / [gabriella.sala@geopec.it](mailto:gabriella.sala@geopec.it)

P.IVA: 01659440174 - C.F.: SLA GRL 59M62 L411R

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 360/2017**

- OMISSIS -

contro

- OMISSIS -

e contro i signori

- OMISSIS -

Nonché contro

- OMISSIS -

**Giudice dell'esecuzione : dott.ssa Simonetta Bruno**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 360/2017**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE** : dott.ssa Simonetta Bruno

**CREDITORE PROCEDENTE** : - OMISSIS -

**RAPPRESENTATO DA** :- OMISSIS -

**ESECUTATI**: - OMISSIS -

**ESPERTO INCARICATO** : Geom. Gabriella Sala

Via Marsala n. 31/c – Brescia (BS)

C.F.: SLA GRL 59M62 L411R - P.IVA: 01659440174

Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia n°3120/1982

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia cat. VII^ n. 177/03

Tel.: 030.2691189 - Fax : 030.2693626

Pec : [gabriella.sala@geopec.it](mailto:gabriella.sala@geopec.it)

**DATE :**

Nomina dell'esperto : 04.09.2017

Conferimento di incarico di stima e giuramento : 26.10.2017

Data udienza per determinazione modalità di vendita : 02.03.2018

Richiesta proroga: 18.01.2018

Concessione proroga : 22.01.2018

**Udienza rinviata :** **23.05.2018**

\* \* \* \* \*

---

## PREMESSE

---

La sottoscritta Geom. Gabriella Sala, nata a Trezzo Sull'Adda (MI) il 22.08.1959, libera professionista residente in Brescia (BS) Via Marsala n. 31/c, , iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3120 dal 1982 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia nella categoria VII<sup>^</sup> al n. 177/03, è stata nominata dall'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Raffaele Del Porto, con decreto di nomina datato 9 settembre 2017, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. **360/2017** promossa da - **OMISSIS** - contro - **OMISSIS** -

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 2 marzo 2018.

Per il giorno 26 ottobre 2017 la sottoscritta veniva convocata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per sottoscrivere il verbale di conferimento di incarico di stima contenente il seguente

## **QUESITO**

---

- 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, 2° comma c.p.c., evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli 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.

- B1 -

### **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 al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

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.

- B2 -

### **Identificazione pregressa dei beni**

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali 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 e 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 del bene, proceda, 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 da 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.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

**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. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo

lo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla 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 ed 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 e all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e 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 ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civili.

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueran-

no 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, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

**3)** Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'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 passive ed attive.

- 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 compe-

tenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (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 di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

**2)** In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle norme edilizie, determini l'epoca di realizzazione della stessa 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 ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ai 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 120 giorni dal decreto di trasferimento, giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 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 G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

**4)** Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza

degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli, non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e di parte di natura edificabile.

**5)** Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

**- 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 gli stessi 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 quan-

to disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

**3)** Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

**4)** Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla destinazione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

**- G-**

### **Valore del bene e costi**

**1)** Determini preliminarmente il più probabile valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni considerati come 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 al prezzo ex art. 591bis n. 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in

ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui all'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 opponibilità 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.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo

della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015".

\* \* \* \* \*

Con lettera raccomandate R/R indirizzata a

la sottoscritta informava che il 18 gennaio 2018 avrebbe eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa (v. lettera – Allegato n. 1).

A seguito del sopralluogo effettuato, delle informazioni assunte, in considerazione della consistente massa di beni da stimare, della difficoltà a reperire in tempi brevi la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, della necessità di eseguire un più completo rilievo dei luoghi, in data 19 gennaio 2018, la sottoscritta chiedeva proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale (Allegato n. 2).

Alla richiesta aderiva il Legale della Procedente e in data 22 gennaio

2018, l'Ill.mil G.E. concedeva la proroga richiesta (allegato n. 3).

L'udienza veniva quindi rinviata al successivo 23 maggio 2018.

In data 20 gennaio 2018 la sottoscritta, d'accordo con la proprietà, effettuava rilievo metrico dei beni in oggetto.

\* \* \* \* \*

---

## RELAZIONE

---

- A -

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

1) La sottoscritta, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, del "Certificato Notarile" ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c., a firma del Dott. - OMISSIS -, datato 3 maggio 2017.

Nel documento sono riportate le risultanze delle visure catastali e di quelle dei registri immobiliari.

2) La sottoscritta allega alla presente relazione le note di trascrizione degli atti di provenienza, con cui - OMISSIS - acquistava gli immobili in Paitone NCT fg. 12 mapp. 56 sub. 5 e 6.

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 44944, n. racc. 12979 del 08.01.2007 (v. nota - Allegato n. 4).

Nota atto di compravendita con cui la signora - OMISSIS - acquistava le unità immobiliari in comune di Paitone NCT fg. 12 mapp. 20 sub. 5 e 13 Notaio - OMISSIS - rep. 79521, n. racc. 21821 del 19.02.2008 (v.

nota - Allegato n. 5).

Nota atto di compravendita Notaio - OMISSIS - rep. 44737 del 05.04.2000 con cui i signori - OMISSIS - cedevano la nuda proprietà dei beni NCT fg. 12 mapp. 56 sub.4- 57 ai signori - OMISSIS - (v. nota - Allegato n. 6).

**3/a)** Si allegano certificati rilasciati dall'Ufficio dello stato civile del Comune di Paitone in cui si certifica che il signor - OMISSIS - ha contratto matrimonio in data 24.05.2008 con la signora - OMISSIS -, scegliendo il regime della separazione dei beni (v. certificato – Allegato n. 7).

Per la signora - OMISSIS - il Comune di Paitone ne certifica lo stato libero (v. certificato – Allegato n. 8).

Presso il Comune di Prevalle è stato richiesto il certificato di matrimonio tra i signori - OMISSIS -, matrimonio contratto in data 06.09.1965.

Tra le annotazioni si certifica che con atto Notaio . OMISSIS - del 14.1.1978, lo sposo signor - OMISSIS - ha scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni. (v. certificato – Allegato n. 9).

**- B1 -**

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

**1)** Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di alcuni immobili , con intestazioni differenti, posti nel Comune amministrativo e censuario di Paitone (BS), iscritti al **Catasto Fabbricati** nel seguente modo:

**A) - NCT Fg. 12 - mapp. 56 sub. 5** – via Italia n. 18 – p.t., 1 – cat. C/2 – cl.2 – mq. 321 – S.C. mq. 453 - R.C. € 431,04.

**- NCT Fg. 12 - mapp. 56 sub. 6** – via Italia n. 18 – p.t., – cat. C/3 – cl.u

– mq. 154 – S.C. mq. 216 - R.C. € 294,28.

(v. visure catastali – Allegati n. 11 e 12).

Alle particelle sopra elencate compete la proporzionale quota comune del sub. 3 – bene comune non censibile – corte di accesso al complesso immobiliare.

**B) - NCT Fg. 12 - mapp. 56 sub. 4** – via Italia n. 16 – p.t., 1 – cat. A/2 – cl.4 – vani 15 – S.C. mq. 492 . R.C. € 852,15.

(v. visura catastale – Allegato n. 13).

**C) - NCT Fg. 12 - mapp. 20 sub. 5** – via Italia – p.2., 3 – cat. A/2 – cl.4 – vani 4,5 – S.C. mq. 94 - R.C. € 255,65.

**- NCT Fg. 12 - mapp. 20 sub. 13** – via Italia – p.t. – cat. C/6 – cl.3 – mq. 10 – S.C. mq. 12 - R.C. € 18,59.

(v. visure catastali – Allegati n. 14 e 15).

La piena proprietà dei beni elencati al punto A) compete per quota intera alla società - OMISSIS -.

Quelli al punto B) catastalmente sono ancora in piena proprietà per quota indivisa di 1/2 ciascuno ai signori - OMISSIS - (v. Allegato n. 13)

Con atto - OMISSIS - del 05.04.2000, i signori - OMISSIS - cedevano la quota di 1/3 ciascuno della nuda proprietà ai signori - OMISSIS -, riservandosi con diritto di accrescimento a favore del coniuge più longevo l'usufrutto. (v. Allegato n. 6).

Situazione mai volturata presso l'Agenzia del Territorio che ne indica, come detto, ancora i signori - OMISSIS - quali pieni proprietari per quota di 1/2 ciascuno (v. visura – Allegato n. 13).

Quelli al punto C) competono per quota intera della piena proprietà alla

signora - OMISSIS -(v. Allegati n. 14 e 15).

\* \* \* \* \*

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che unitamente tra loro i mapp. 56 sub. 5 e 6 rappresentano l'azienda costituita da due corpi di fabbrica posti uno di fronte all'altro separati da una corte, frazionata, le cui porzioni si rispettivamente sono in proprietà esclusiva tra i due edifici (v. planimetrie catastali – Allegati n. 16 e 17).

Alle due porzioni compete anche la quota proporzionale della corte sub. 3.

In continuità con il sub. 5 è presente il corpo di fabbrica sub. 4 che costituisce l'abitazione dei signori - OMISSIS - con propria porzione di corte esclusiva e locali accessori (v. planimetria catastale – Allegato n. 18).

I mapp. 20 sub. 5 e 13 individuano un appartamento posto al secondo e terzo piano facenti parte di un più ampio complesso condominiale, e un box autorimessa al piano terreno, posto in un corpo di fabbrica attiguo ad un solo piano fuori terra (v. planimetrie catastali – Allegati n. 19 e 20).

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

**A) Mapp. 56 sub. 5 :**

**nord** : Via Italia;

**est** : corte comune mapp. 56 sub. 3;

**sud**: corte esclusiva mapp. 56 sub. 6;

**ovest**: mapp. 56 sub. 4 (v. planimetria – Allegato n. 16).

Mapp. 56 sub. 6 :

**nord** : corte esclusiva mapp. 56 sub. 5;

**est** :altra proprietà – mapp. 58;

**sud**: altra proprietà – mapp. 264, 293;

**ovest**: mapp. 56 sub. 4 (v. planimetria – Allegato n. 17).

**B) Mapp. 56 sub. 4 :**

**nord** : via Italia;

**est** : mapp. 56 sub. 5 e mapp. 56 sub. 6;

**sud**: altra proprietà - mapp. 293;

**ovest**: maltra proprietà mapp. 52 (v. planimetria – Allegato n. 18).

**C) Mapp. 20 sub.5:**

**nord** : vano scala comune sub.22 e appartamento altra proprietà sub.8;

**est** : vuoto su corte comune;

**sud**: vuoto su via Italia;

**ovest**: mapp. 20 sub. 6 altra proprietà

(v. elaborato planimetrico – Allegato n. 21).

Mapp. 20 sub. 13 :

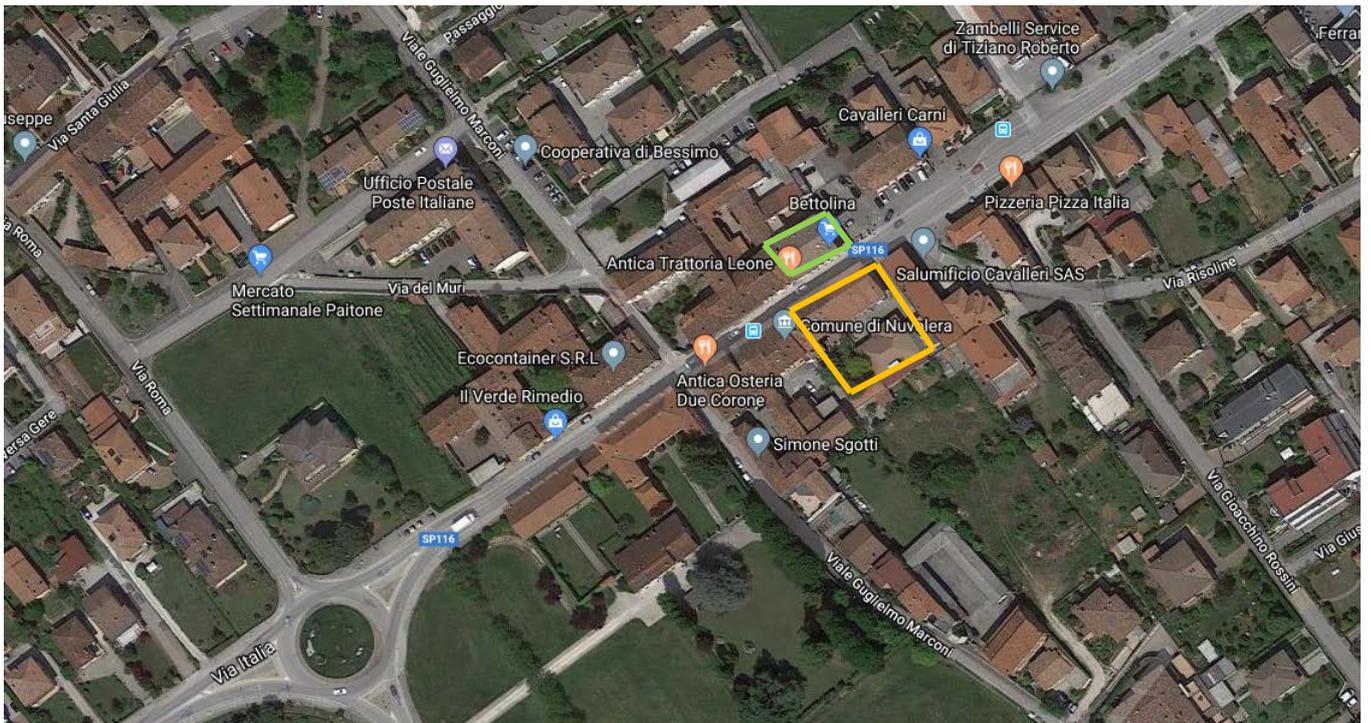
**nord** : mapp. 20 sub. 14, altra proprietà;

**est** : corte comune sub. 23;

**sud**: mapp. 20 sub. 12, altra proprietà;

**ovest**: altra proprietà - mapp. 17

(v. elaborato planimetrico – Allegato n. 21).



- Immobili mapp. 56
- Immobili mapp. 20

**A)** Il compendio immobiliare, costituito dalle particelle **mapp. 56 sub. 5 e 6**, come detto, individuano l'azienda di lavorazione delle carni per produzione di insaccati.

Il subalterno 5 indica l'impianto originario ricavato nel vecchio Fabbricato rurale che si sviluppa lungo a SS 45 bis, in qual tratto denominata via Italia ed è costituito da una porzione di fabbricato articolata su due piani fuori terra (v. foto n. 1 – 2).

Distribuita su complessivi mq. 480,00 circa, ha in pertinenza un balcone di circa 6,00 mq. che prospetta verso la corte interna; comprende al proprio interno locali destinati a magazzino per lo stoccaggio e la maturazione dei prodotti lavorati, celle frigorifere e ripostigli (v. foto n. 3 – 4 - 5 – 6 – 7 – 8).

I due piani sono in comunicazione tra loro per mezzo di un montacarichi (v. foto n. 3), mentre al piano terra, il locale in angolo sud-est è stato tramezzato per la realizzazione della zona uffici e davanti ai due ingressi sono state create due bussole di protezione (v. foto n. 2).

A questa compete in proprietà esclusiva una parte della corte di circa 235,00 mq. (v. planimetria catastale – Allegato n. 16).

I locali destinati all'azienda sono completati dal sub. 6 che rappresenta la parte più recente dell'attività, in cui trovano luogo i locali per la lavorazione delle carni, le celle frigorifere e alcune zone di passaggio coperte, ripostigli, ecc. (v. foto n. 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18).

Il tutto è distribuito al solo piano terra, su una superficie complessiva di circa 265,00 mq. (v. planimetria catastale – Allegato n. 17).

In seguito la superficie coperta è stata ampliata con la realizzazione di una bussola di accesso di circa 15,00 mq. (v. foto n. 10) e di alcuni locali che si sviluppano verso il confine orientale, per ulteriori 80,00 mq. (v. foto n. 9), lasciando scoperta solo una piccola porzione di cortile in fregio al confine sud-est di circa 45,00 mq. (v. foto n. 19).

In lato nord, a confine con il sub. 5, una porzione di corte esclusiva di circa 210,00 mq.

**B) Il mapp. 56 sub. 4** rappresenta l'abitazione dei signori - OMISSIS -

Il corpo di fabbrica è posto in prosecuzione, verso ovest, della porzione originaria destinata all'azienda (sub. 5).

Distribuito sui due piani fuori terra occupa complessivamente una superficie di circa 500,00 mq. con in pertinenza un piccolo terrazzo di circa 7,00 mq. (v. foto n. 20 – 21 – 22).

Comprende un piano sottotetto con altezza di circa 3,30 m. al colmo e 1,90 in gronda di circa 150,00 mq., costituito da un unico locale che si affacci in lato sud su una tasca nella copertura, destinata a terrazza di circa 13,00 mq. (v. foto n. 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38).

Oltre la terrazza, nella porzione più bassa della copertura, sono stati ricavati alcuni locali ripostiglio per circa 30,00 mq.

Completano l'unità, in fregio al confine sud del lotto, oltre la corte esclusiva di circa 290,00 mq. alcuni locali accessori compresi in un piccolo corpo di fabbrica ad un unico piano di complessivi mq. 36,00 mq. (v. foto n. 23 – 24). (v. planimetria catastale – Allegato n. 18).

In origine era presente un solo locale destinato a legnaia di circa 10,00 mq. e un portico; in seguito il fabbricato è stato completamente chiuso, sino al limite ovest della corte.

Unitamente le particelle sopra descritte costituiscono una cortina continua di un vecchio fabbricato lungo la civica via Italia, strada di alto scorrimento e principale arteria di collegamento che lambisce a sud il centro del paese di Paitone. (v. figure n. 1 e 2).

Il tutto si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, ad eccezione del nuovo laboratorio che presenta finiture più moderne, pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica, celle frigorifere realizzate con divisorie isolanti.

La componente impiantistica è completa con i relativi allacci alle reti comunali.

Il complesso realizzato ante 1 settembre 1967 ed avente caratteristiche rurali, è stato ristrutturato ed ampliato nel tempo.



-  Immobile al punto A)
-  Immobile al punto B)
-  Porzioni di immobile realizzate in un secondo tempo  
(in difformità alle autorizzazioni rilasciate)
-  Porzione derivante dalla chiusura del porticato esistente

Area scoperta in lato sud - est

Per quanto riguarda il sub. 4 si segnalano finiture mediocri al piano terra (v. foto n. 25 – 26); inizialmente i locali presenti avrebbero dovuto essere locali accessori all'appartamento del primo piano, che presenta materiali di finitura di maggior pregio (v. foto n. 27 – 28 – 29)

Si segnala tuttavia la presenza di importanti infiltrazioni provenienti dal soprastante sottotetto che si presenta al rustico (v. foto n.30 – 31 – 32). Come si rileva dalla fotografia – figura n. 2 – sopra inserita, il compendio mapp. 56 sub. 4 pare sia intercluso.

Di fatto però questo è accessibile dal civico n. 16 di via Italia, mentre è stata costituita a favore del sub. 4, con atto Notaio - OMISSIS - del 26.07.1978, servitù di passaggio pedonale e carraio dal civico n. 18 e per una porzione, a monte, della corte del sub. 5, posta in fregio al fabbricato, con accesso al sub. 3.

**C)** Di fronte al compendio sopra descritto è posto l'edificio, a carattere condominiale che comprende le unità mapp. 20 sub. 5 e 13 di proprietà della signora - OMISSIS - (v. estratto di mappa – Allegato n. 22).

Queste individuano un appartamento al piano secondo con soppalco e l'autorimessa al piano terra di 12 mq. catastali (v. planimetria catastale – Allegato n. 20).

L'appartamento si distribuisce su circa 60,00 mq. al piano secondo con in pertinenza un balcone di circa 6,00 mq. ed identifica la zona giorno con una camera e un servizio igienico, mentre il soppalco di circa 30,00 mq. che si affaccia sul soggiorno, comprende un'altra camera e un altro servizio igienico; nella parte più bassa della copertura è stato anche ricavato un piccolo ripostiglio (v. planimetria catastale – Allegato n. 19).

Anche in questo caso il fabbricato originario risulta essere stato realizzato ante 1 settembre 1967, con caratteristiche rurali ed è stato recentemente recuperato presentandosi in buono stato di manutenzione, anche con riferimento agli spazi esterni comuni (v. foto n. 39 – 40 – 41).

Le finiture sono rappresentate da pavimenti in ceramica, soppalco in legno raggiungibile con scala interna in legno.

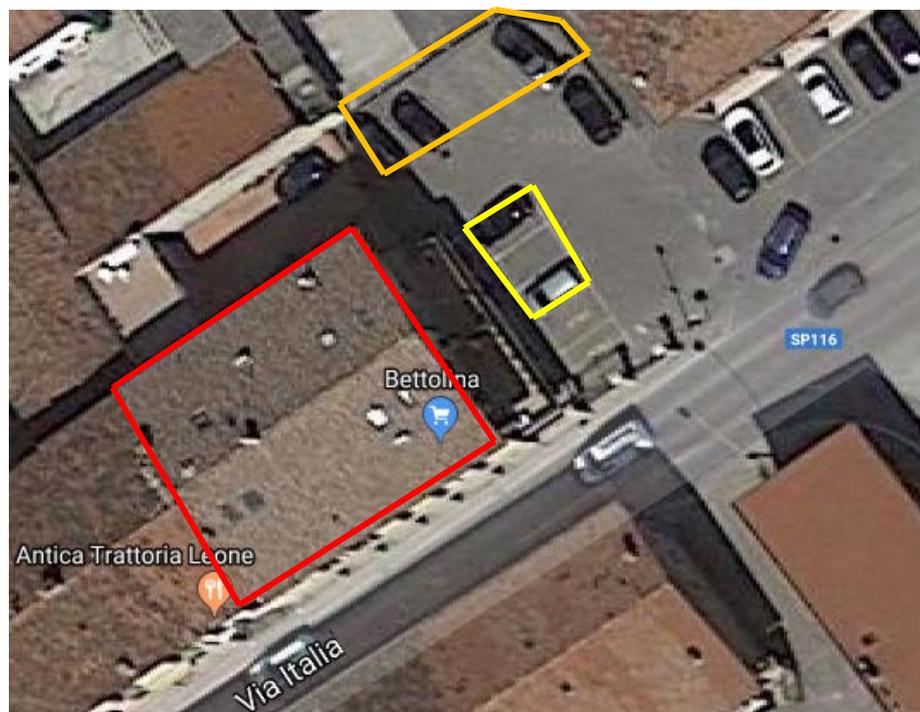
I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da ante di scuro cieche; in legno anche i serramenti interni.

La componente impiantistica è completa, con i relativi allacci alle reti comunali; impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia in vano esterno raggiungibile dal balcone.

In fregio al fabbricato in lato est, con atto Notaio - OMISSIS - del 26.11.2007 venivano asservite ad uso pubblico tre posti auto (area contornata in giallo nella sottostante figura n. 3, mentre con atto unilaterale del 20 maggio 2006, prot. n. 1964 venivano asservii gli altri parcheggi, al fine del rilascio del permesso a costruire (v. Allegato n. 34).

*Fotografia aerea immobili al punto C*

*Figura n. 3*



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**A) NCT fg. 12 mapp. 56 sub. 5**

Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



**NCT fg. 12 mapp. 56 sub. 6**

Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n . 18



Foto n. 19



**B) NCT fg. 12 ,app. 56 sub. 4**

Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35



Foto n. 36



Foto n. 37



Foto n. 38



**C) NCT fg. 12 mapp. 20 sub. 5 e 13**

Foto n. 39

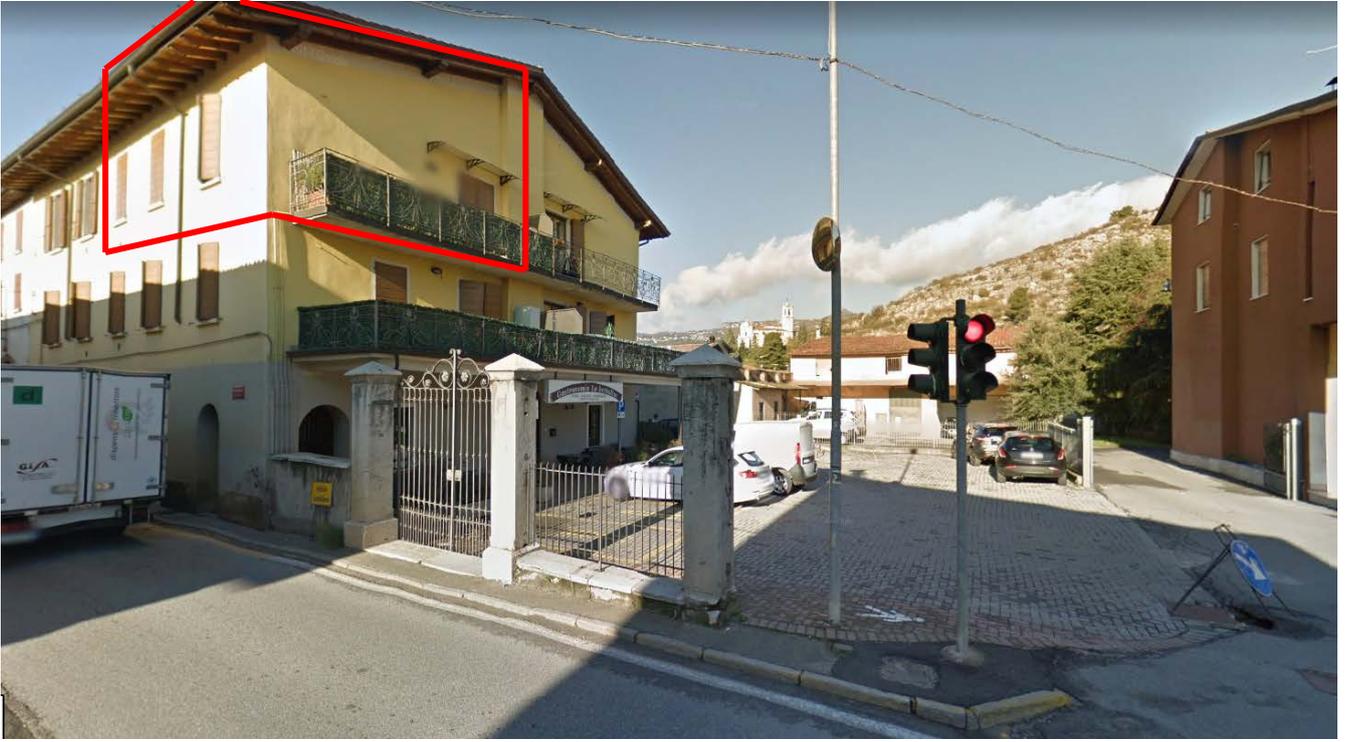
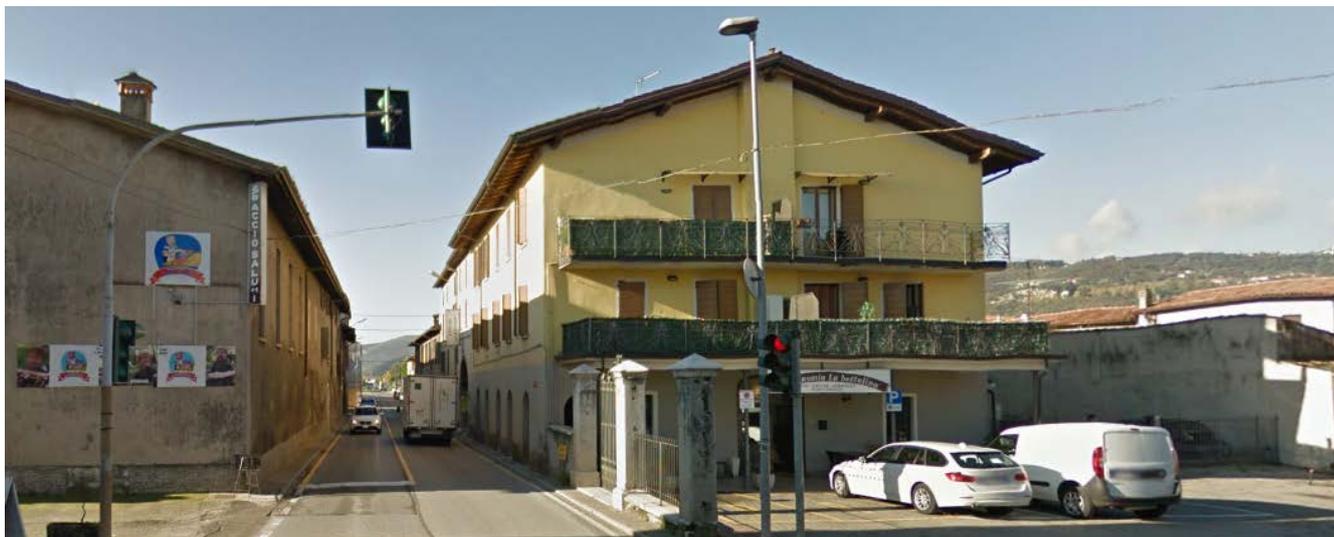


Foto n. 40



Foto n. 41



\* \* \* \* \*

### **Determinazione delle superfici :**

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso di murature a confine o di separazione con altre proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

### **A) NCT - Fg. 12 Mapp. 56 sub. 5**

Vecchio fabbricato in lato nord – est a due piani fuori terra – magazzini / celle frigorifere / depositi / ufficio.

Dalle risultanze del rilievo in sito si conteggia:

ml. (12,30x 19,80) = mq. 243,50      x 2piani =              mq. 487,00

balcone

$$\text{mq. } (16,00 \times 1,40) = \text{mq. } 23,20 \times 0,20 = \text{mq. } 4,48$$

bussole accesso

$$\text{ml. } (1,80 \times 2,00) \times 2 \times 0,50 = \text{mq. } 3,60$$

-----

**Sommano**

**mq. 495,08**

**Che si arrotondano in mq. 495,00**

Corte esclusiva

$$\text{ml. } (26,00 \times 5,20) = \text{mq. } 135,20$$

**Che si arrotondano in mq. 135,00**

**NCT - Fg. 12 Mapp. 56 sub. 6**

Nuovo fabbricato in lato sud ad un piano fuori terra

$$\text{ml. } (17,70 \times 5,40) = \text{mq. } 95,58^*$$

$$\text{ml. } (15,80 \times 10,10) = \text{mq. } 159,58$$

$$\text{ml. } (6,00 \times 2,00) = \text{mq. } 12,00$$

Passaggio/ingresso/cella\*

$$\text{ml. } (10,00 \times 5,40) = \text{mq. } 54,00^*$$

bussola

$$\text{ml. } (3,90 \times 3,80) \times 0,50 = \text{mq. } 7,40$$

-----

**Sommano**

**mq. 328,56**

**Che si arrotondano in mq. 328,00**

Corte esclusiva

$$\text{ml. } (26,00 \times 8,50) = \text{mq. } 221,00$$

$$\text{ml. } - (6,00 \times 2,00) = - \text{mq. } 12,00$$

corte sul retro lato sud-est

ml. (9,10x 5,00) = mq. 45,50

**Sommano**

**mq. 254,50**

**Che si arrotondano in mq. 254,00**

N.B.: le superfici asteriscate (\*) sono parti di fabbricato realizzate in assenza di autorizzazione.

**B) - NCT Fg. 12 Mapp. 56 sub. 4**

Abitazione distribuita su due piani fuori terra e sottotetto, con locali accessori esterni in lato sud

Piano terra

ml. (14,80 x 12,30) = mq. 182,00

ml. (3,50 x 6,45)x0,30 = mq. 6,77

primo piano

ml. (14,80 x 12,30) = mq. 182,00

ml. (3,50 x 4,00) = mq. 14,00

terrazza

ml. (3,50 x 2,10) = mq. 7,35 x 0,20 = mq. 1,40

sottotetto

ml. (14,80 x 8,00) = mq. 118,40

ml. (14,50 x 2,25) = mq. 32,62

Sommano mq. 151,02 x 0,25 = mq. 37,75

Tasca

ml. (6,10 x 2,10) = mq. 12,81 x 0,20 = mq. 2,60

Corpo separato

Legnaia esistente

ml. (2,80 x 3,70) = mq. 10,36 x 0,30 = mq. 3,10

altri locali aggiunti \*

ml. (9,20 x 2,80) = mq. 25,76 x 0,30 = mq. 7,73

**Sommano**

**mq. 437,35**

**Che si arrotondano in mq. 460,00**

Corte esclusiva

ml. (13,20 x 17,00) = mq. 224,40

ml. (10,70 x 6,40) = mq. 68,48

**Sommano**

**mq.292,88**

**Che si arrotondano in mq. 293,00**

### **C) NCT - Fg. 12 Mapp. 20 sub. 5**

Appartamento al secondo piano e soppalco.

Piano secondo

ml. (6,95 x 9,00) = mq. 62,55

terzo piano / soppalco

ml. (3,20 x 8,80) = mq. 28,16

sottotetto / ripostiglio

ml. (1,00 x 2,70) = mq. 2,70 x 0,25 = mq. 0,67

balcone

ml. (1,00 x 6,00) = mq. 6,00 x 0,20 = mq. 1,20

**Sommano**

**mq. 92,58**

**Che si arrotondano in mq. 92,00**

**NCT - Fg. 12 Mapp. 20 sub. 13**

Box autorimessa al piano terreno

ml. (260 x 4,80) =

**mq. 12,48**

**Che si arrotondano in mq. 12,00**

\* \* \* \* \*

2) In considerazione della natura dei beni pignorati non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Si precisa che questi, come detto sono inseriti nella mappa catastale del comune di Paitone al Foglio 12 (v. estratto mappa – Allegato n. 21).

Mentre con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale, tutti gli edifici in oggetto sono inseriti nella zona “nuclei di antica formazione” e più precisamente il Piano delle regole del PGT inserisce nell’ isolato 18 – Bettola il mapp. 20 e nell’ isolato 20 – Bettola il mapp. 56 (v. Allegati n. 23 e n. 24).

**- B2 -**

**Identificazione pregressa dei beni**

1) Precedentemente gli immobili avevano la medesima consistenza e conformazione attuale, ad eccezione della realizzazione del corpo di fabbrica in angolo sud – ovest di pertinenza della residenza (sub. 4) ricavato con la chiusura di un porticato esistente e dell’ampliamento del nuovo laboratorio per la lavorazione delle carni per insaccati (sub. 6).

La planimetria del sub. 4 (Allegato n. 18) datata 27.08.1985 mette in evidenza le sagome originarie degli edifici.

Tuttavia, a seguito di richiesta di ampliamento del fabbricato sub. 6, i la-

vori vengono realizzati in difformità a quanto autorizzato e quindi non vengono aggiornati gli atti catastali (estratti di mappa, planimetrie).

Con riferimento ai dati dei registri immobiliari gli immobili vengono trasferiti con l'identificativo mapp. 56 – 57.

In seguito il mapp. 56 verrà frazionato in subalterni e il mapp. 57 unito al sub. 4.

**2)** Si ribadisce che il fabbricato in oggetto mapp. 56 è stato realizzato ante 1 settembre 1967 con la caratteristica di Fabbricato Rurale, in seguito a lavori di recupero e ristrutturazione, la prima concessione è del 1978 assumendo generalmente la conformazione attuale.

In particolare, per quanto riguarda il sub. 4 questo risulta presente in banca dati sin dall'impianto del 30.06.1987, graffato al mapp.57.

Con la variazione del 6.06.2005 prot. . BS0182775 prenderà la consistenza e identificazione attuale (v. visura catastale – Allegato n. 13).

Non viene però aggiornata la planimetria con la maggiore superficie relative al corpo di fabbrica posto in lato sud – est, né questo sarà inserito in mappa (v. confronto con planimetria Allegato n. 18 e la soprastante figura n. 2).

I sub. 5 e 6 derivano invece dalla soppressione dei sub. 1 e 2 a seguito di variazione del 12.03.2003 prot. n. 79147 con attribuzione di una porzione di corte esclusiva a ciascun edificio (v. visure catastali – Allegati n. 11 e 12).

Il sub. 6 sarà soggetto a variazione per aggiornamento planimetrico in data 21.10.2016 prot. n. BS0225038.

In seguito poi a concessione edilizia per ampliamento e sopralzo, le

opere venivano eseguite in difformità.

Non si realizzava il primo piano, ma veniva ampliato il piano terreno verso est (v. figura n. 2 più sopra inserita).

Il mapp. 20 veniva inserito, in origine, in banca dati, con l'identificativo di unica particella, non frazionata, con il mapp. 925.

A seguito di ristrutturazione dell'intero edificio in data 13.04.2007 veniva presentata variazione prot. n. BS0181988 e si creavano, tra gli altri, i mapp. 20 sub. 5 e 13 (vedi visure catastali – Allegati n. 14 e 15).

Le superfici delle varie unità venivano comunque, in fase di sopralluogo verificate a seguito di rilievo metrico eseguito con apparecchio laser.

- C -

### **Stato di possesso**

1) Gli immobili elencati al punto **A)** sono utilizzati dall'Azienda “ - OMISSI - a cui compete la quota intera della piena proprietà in forza di atto di compravendita soggetto ad IVA Notaio - OMISSIS - n. rep. 44944, n. racc. 12979 del 08.01.2007, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò, al numero particolare 204 del 2007.

Dalla ditta - OMISSIS - venivano compravenduti i mapp. 56 sub. 5 e 6 e la corte comune mapp. 56 sub. 3 per un valore complessivo dichiarato di € 192.000,00, oltre ad IVA, pari a € 38.400,00 ; l'importo dichiarato era così ripartito :

- € 160.000,00 per il sub. 5;

- € 32.000,00 per il sub. 6.

Nell'atto si richiamavano tutti i diritti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nell'atto di provenienza del 27.06.1978 rep. n. 55404, racc. n. 15788 Notaio - OMISSIS - e, trascritto a Salò al n. particolare 1981 del 1978.

Anche le unità al punto **B)** sono pervenute ai signori - OMISSIS - per quota indivisa di 1/2 ciascuno della piena proprietà con atto d Notaio - OMISSIS - del 27.06.1978 rep. n. 55404, racc. n. 15788, trascritto a Salò al n. particolare 1981 del 1978.

Il valore dichiarato era di £. 10.300.000.

In seguito con atto compravendita Notaio - OMISSIS - rep. n. 44737 del 5.04.2000, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò ai numeri particolari 1724 – 1725 – 1726 del 2000, i signori - OMISSIS -, riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio di 1/2 ciascuno, cedevano la quota indivisa di 1/3 ciascuno della nuda proprietà ai signori - OMISSIS -.

Circostanza questa mai registrata presso l'Agenzia del territorio di Brescia, tanto che le visure catastali allegate riportano ancora la proprietà per 1/2 ciascuno dei signori - OMISSIS - (v. Allegato n. 13).

Per poter effettuare le cessioni veniva predisposto atto di identificazione catastale in data 8 gennaio 2007 Notaio - OMISSIS -, rep. n. 44943, racc. n. 12978, trascritto a Salò (BS) al numero particolare 203 del 2007.

Comunque, durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrato che l'immobile è occupato dagli stessi usufruttuari.

Infine le unità al punto **C)** sono pervenute per quota intera della piena proprietà alla signora- OMISSIS - con atto di compravendita soggetto

ad IVA Notaio - OMISSIS - rep. n. 79521, racc. n. 21821 del 19.02.2008, trascritto alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò (BS) al n. particolare 906 del 2008; l'importo della compravendita era dichiarato di € 120.00,00 oltre ad IVA al 4%.

Durante i sopralluoghi si è riscontrato che l'alloggio e le relative pertinenze sono occupati ed utilizzati dalla stessa proprietaria.

**2)** Essendo gli immobili occupati dai rispettivi proprietari non risultano contratti d'affitto in essere.

**3)** Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si ritiene che gli immobili possono esser affittati con i seguenti importi:

**A)** mapp. 56 sub. 5 = €/mese 800,00

mapp. 56 sub. 6 = €/mese 850,00

**B)** mapp. 56 sub. 4 = €/mese 1.150,00

**C)** mapp. 20 sub. 5 = €/mese 350,00

mapp. 20 sub. 13 = €/mese 50,00

**- D -**

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

**1)** Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) si è constatato che nell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS - del 27 giugno 1978 è specificato "...le porzioni B e D hanno diritto di ingresso dalla SS 45 bis (via Italia) con attraversamento pedonale e carraio della porzione a monte della corte C, in fregio al fabbricato A".

"... sulla porzione di corte C, gli eventuali corpi di fabbrica che avessero

a sorgere, potranno essere eretti fino a filo della dividente, con possibilità di praticare in detto lato anche aperture”.

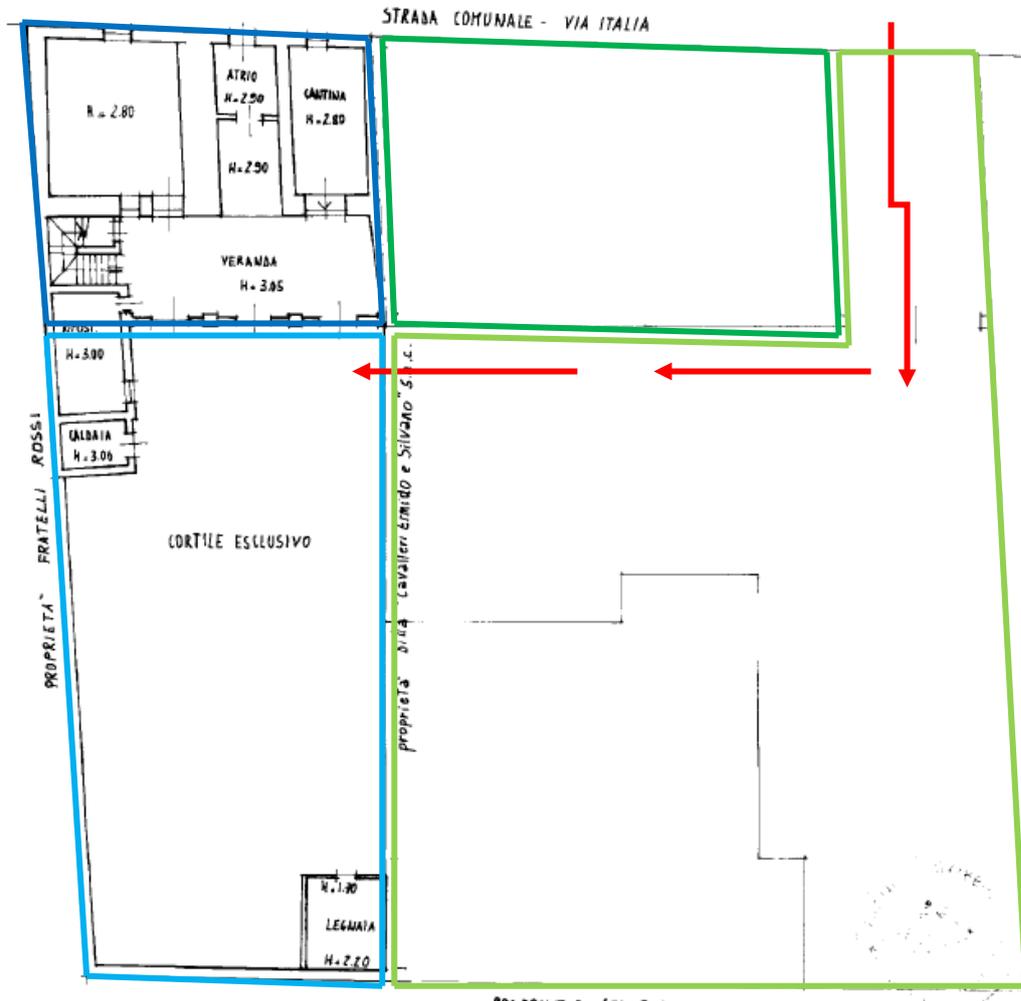


Figura n. 4 Schema grafico riportato nell'atto

- Porzione di fabbricato "A"
- Corte "C"
- Porzione di fabbricato "B"
- Corte "D"
- ← Servitù di passaggio

Con l'atto di identificazione catastale Notaio - OMISSIS - del 08/01/2007, rep. n. 44946, n. racc. 12978, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri immobiliari di Salò al numero particolare 203 del 2007, si precisava che :

- le porzioni A e C vendute alla Società - OMISSIS - corrispondono al Catasto Fabbricati di Patone con le unità NCT fg. 12

mapp. 56 sub. 5, mapp. 56 sub. 6 e mapp. 56 sub. 3 corte comune BCNC ai sub. 5 e 6.

- le porzioni alle lettere B e C corrispondono al catasto fabbricati di Paitone con le unità NCT fg. 12 mapp. 56 sub. 4.

All'atto sono allegate le stesse planimetrie ora reperite ed allegate ai numeri 16, 17 e 18.

Per quanto riguarda invece il mapp. 20, nell'atto di compravendita, come detto, si fa riferimento all'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio facenti parte di una corte esclusiva e compresa nella maggior superficie del mapp. 20 sub. 1 (v. elaborato planimetrico – Allegato n. 21)

L'asservimento veniva regolarizzato con atto Notaio - OMISSIS - del 26.11.2007 n. rep. 78447. N. racc. 2115,, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò al numero particolare 5955 del 2007.

Trattasi di n. 3 posti auto indicati come nella soprastante figura n. 3.

Presso il Comune di Paitone è stato reperito "Atto Unilaterale d'obbligo per l'asseveramento ad uso pubblico di parcheggi" prot. n. 1964 del 20 maggio 2006, con allegata planimetria in cui si individuano altri posti auto (v. Allegato n. 34).

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

**A) – NCT fg. 12 mapp 56 sub. 5 e 6**

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS -, rep. 44945/12980 del 08/01/2007, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 600.000,00, della durata di 9 anni e 11 mesi, presentata con nota n. 52 del 11/01/2007, registro generale 314, registro particolare 58, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS -, rep. 193716/9489 del 02/10/2009, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 260.000,00, della durata di 20 anni, presentata con nota n. 23 del 09/10/2009, registro generale 6803, registro particolare 1307, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione Atto Giudiziario, Tribunale di Brescia, rep. 5779 del 20/09/2016, Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo per la somma complessiva di € 85.000,00, presentata con nota n. 5 del 11/10/20106, registro generale 6213, registro particolare 852, a favore di - OMISSIS -.

- Trascrizione Atto Giudiziario, Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili rep. n. 3239 del 17/03/2017, presentata con nota n. 3 del 28/03/2017, registro generale n. 1919, registro particolare n. 1301, a favore di - OMISSIS -

**B) - NCT fg. 12 mapp 56 sub. 4**

- Iscrizione Atto notarile pubblico, Notaio - OMISSIS -, rep. 193716/9489 del 02/10/2009, Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo per la somma complessiva di € 260.000,00, della durata di 20 anni, presentata con nota n. 23 del 09/10/2009, registro generale 6803, registro particolare 1307, a favore di - OMISSIS -.

- Iscrizione Atto Giudiziario, Tribunale di Brescia, rep. 5779 del 20/09/2016, Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo per la somma complessiva di € 85.000,00, presentata con nota n. 5 del 11/10/20106, registro generale 6213, registro particolare 852, a favore di - OMISSIS -.

- Trascrizione Atto Giudiziario, Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili rep. n. 3239 del 17/03/2017, presentata con nota n. 3 del 28/03/2017, registro generale n. 1919, registro particolare n. 1301, a favore di - OMISSIS -.

**C) - NCT fg. 12 mapp 20 sub. 5 e 13**

- Iscrizione Atto Giudiziario, Tribunale di Brescia, rep. 5779 del 20/09/2016, Ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo per la somma complessiva di € 85.000,00, presentata con nota n. 5 del 11/10/20106, registro generale 6213, registro particolare 852, a favore di OMISSIS .

- Trascrizione Atto Giudiziario, Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili rep. n. 3239 del 17/03/2017, presentata con nota n. 3 del 28/03/2017, registro generale n. 1919, registro particolare n. 1301, a favore di - OMISSIS -.

(v. note - Allegato n. 25).

**2)** Non esistono vincoli, oneri di natura condominiale.

Neppure nel complesso mapp. 20, essendo le unità ivi comprese inferiori al numero di 8 non è stato costituito il condominio

**3)** Non esistono spese condominiali salvo la ripartizione della corrente delle zone comuni per numero di unità immobiliari presenti per ciascun complesso di che trattasi.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

**1)** Per quanto emerge dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione esaminata, il complesso immobiliare al mapp. 56 risulta edificato ante 1 settembre 1967 con caratteristiche di fabbricato rurale.

Successivamente l'edificio verrà ristrutturato e trasformato in forza delle seguenti autorizzazioni.

#### **A) – NCT fg. 12 mapp 56 sub. 5 e 6**

La porzione di edificio risulta essere stata realizzata ante 1 settembre 1967 ed in seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Concessione Edilizia n. 220 R.C., prot. n. 550 del 21.06.1978 per sistemazione del preesistente fabbricato rurale, con sopralzo.

La pratica interessava tutto il fabbricato, anche la porzione destinata a residenza sub. 4 in quanto tutto l'edificio veniva destinato a civile abitazione, ad eccezione di una porzione in lato est che rimaneva rurale (v. Allegato n. 26).

I lavori iniziati il 13 luglio 1978 sono stati certificati abitabili con provvedimento del sindaco di Paitone in data 20 settembre 1984 (. Allegato n. 27).

- Concessione Edilizia n. 240 R.C. prot. 2017 del 27.12.1978, per modifiche interne della parte rimasta rurale, con cambio di destinazione d'uso, in artigianale (v. Allegato n. 28).

- Concessione Edilizia n. 267 R.C., prot, 1615 del 15.11.1979, per la realizzazione di nuovo corpo di fabbrica adibito a macello per suini.

Si riferisce al un edificio ad un solo piano fuori terra posto sulla corte in lato sud, di fronte alla porzione est del fabbricato esistente (v. Allegato n. 29).

In data 20 febbraio 1985 veniva rilasciato premesso di agibilità per macello suini e salumificio.

L'agibilità era infatti riferita alle pratiche R.C. n. 240 e 267 sopra elencate (v. Allegato n. 30).

- Richiesta prot. 1697 del 27.09.1980 per realizzazione impianto di depurazione fanghi, fossa biologica per scarichi di macelleria.

- Concessione Edilizia n. 500 R.C., prot. n. 500 del 9 maggio 1985 per ristrutturazione dell'intero fabbricato mapp. 56, per tamponatura portico al piano terra, spostamento di 2 finestre e tramezzatura del magazzino deposito stagionatura (v. Allegato n. 31).

I lavori iniziati in data 20.07.1979 erano ultimati il giorno 18.04.1985 per cui veniva rilasciato dal sindaco del Comune di Paitone in data 3 giugno 1985 il certificato di abitabilità relativo alle pratiche prot. 500 e 267 (v. Allegato n. 32).

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 79/S P.E., n. 1362/86 P.G. del 27.02.2002

- Concessione Edilizia n. 1304/bis, prot. 3633/01, per ampliamento con soprizzo del 10.09.2002 (v. Allegato n. 33).

Le opere non saranno mai eseguite, ma verranno realizzati ampliamenti al solo piano terra in difformità alle autorizzazioni.

**B) – NCT fg. 12 mapp 56 sub. 4**

La porzione di edificio risulta essere stata realizzata ante 1 settembre 1967 ed in seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti provvedimenti autorizzativi :

- Concessione Edilizia n. 220 R.C., prot. n. 550 del 21.06.1978 per sistemazione del preesistente fabbricato rurale, con soprizzo.

La pratica interessava l'intero fabbricato prospiciente via Italia, anche la porzione sub. 5.

Con la concessione tutto l'edificio veniva destinato a civile abitazione, ad eccezione di una porzione in lato est che rimaneva rurale (v. Allegato n. 26).

I lavori iniziati il 13 luglio 1978 sono stati certificati abitabili con provvedimento del sindaco di Paitone in data 20 settembre 1984 (. Allegato n. 27).

- Concessione Edilizia n. 500 R.C., prot. n. 500 del 9 maggio 1985 per ristrutturazione dell'intero fabbricato mapp. 56, per tamponatura portico al piano terra, spostamento di 2 finestre e tramezzatura del magazzino deposito stagionatura (v. Allegato n. 31).

I lavori iniziati in data 20.07.1979 erano ultimati il giorno 18.04.1985 per

cui veniva rilasciato dal sindaco del Comune di Paitone in data 3 giugno 1985 il certificato di abitabilità relativo alle pratiche prot. 500 e 267 (v. Allegato n. 32).

Il sub. 4 era interessato dalle opere per la chiusura del porticato al piano terra e alcune modeste modifiche interne.

**C) – NCT fg. 12 mapp 20 sub. 5 e 13**

La porzione di edificio risulta essere stata realizzata ante 1 settembre 1967 ed in seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi :

- Permesso a Costruire n. 1413 rilasciato in data 20.05.2006, prot. n. 1966.
- Permesso a costruire in variante in corso d'opera n. 1412/bis del 22.05.2007, prot. n. 1928 (v. Allegati n. 35).

I lavori iniziati in data 22 maggio 2006 erano terminati il giorno 11 luglio 2007, mentre in data 12 luglio 2007 prot. 2638 veniva depositata la richiesta del rilascio del certificato di agibilità (v. Allegati n. 36 – 37 – 38).

**2)** Entrambi i complessi immobiliari, come detto, sono inseriti con riferimento al PGT vigente sul territorio Comunale nella zona “Nuclei di Antica formazione” ed in particolare sono classificati come Bettola – isolato 20 gli immobili al mapp. 56 e isolato 18 quelli al mapp. 20.

Come detto il mapp. 56 sub. 6 veniva ampliato al piano terra per una maggiore superficie di mq. 157,00 circa.

Anche per il mapp. 56 sub. 5 erano realizzate davanti agli ingressi due bussole in muratura per complessivi mq. 8,00 circa.

Con riferimento invece alla parte residenziale mapp. 56 sub. 4, nell'atto

Notaio - OMISSIS - rep. 55404 del 27.06.1978, nello schema grafico per individuare le porzioni da cedere con le servitù costituite si individua la "corte di pertinenza del fabbricato principale mapp. 57 comprensiva del FR mapp. 57 da demolire".

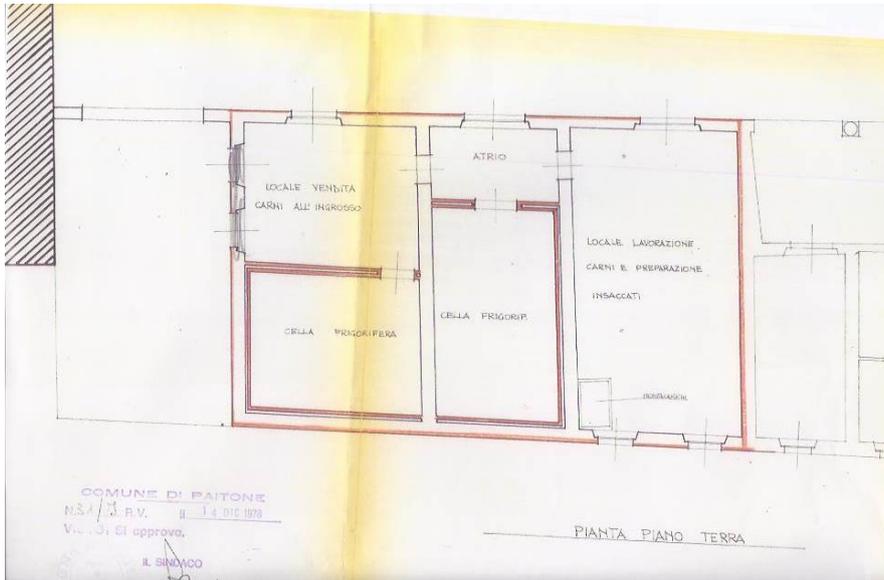
Di fatto però detta porzione, che occupa una superficie di circa 36,00 mq., sarà recuperata e destinata a locali accessori all'abitazione mapp 56 sub. 4.

Nei documenti allegati alla C.E. n. 220 del 21.06.1978 (Allegato n. 26) viene rappresentato il corpo di fabbrica costituito da due locali chiusi e un porticato.

Nella Tavola T06 NAF allegata al PGT la porzione è classificata 4D6 – Edifici in contrasto con l'ambiente o di recente costruzione, edifici di completamento, accessori alla residenza, con l'indicazione di "Accessorio da sostituire".

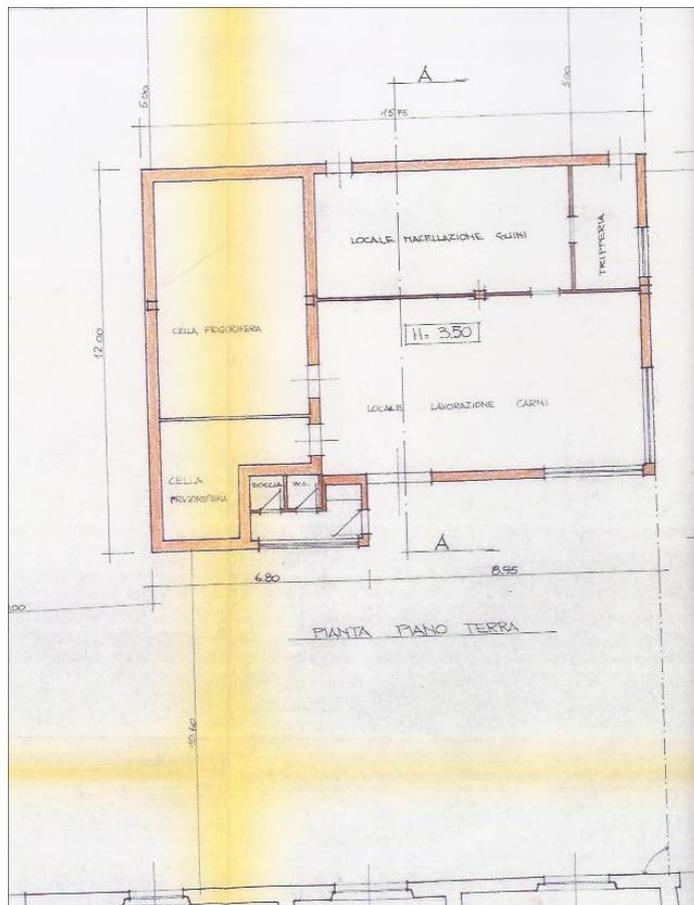
Essendo poi gli immobili riferiti ai sub. 5 e 6 inseriti in zona di antica formazione ed essendo scadute le concessioni richieste per aumento di volume, sentito il responsabile dell'area tecnica, si riferisce che le maggiori superfici non sono sanabili e pertanto dovranno essere oggetto di smantellamento.

Dalla disamina sopra esposta si riferisce che, mentre vi è conformità tra le pratiche edilizie e la situazione catastale, si sono riscontrate difformità con lo stato dei luoghi, i cui costi di sanatoria sono specificati nel successivo punto 3.



*Estratto C.E. R.C. n. 240 del 27.12.1978 - mapp. 56 sub. 5*

I locali non risultano tramezzati, come nella planimetria catastale, di fatto, come detto, è stata ricavata la zona uffici.



*Estratto C.E. - R.C. n. 267 del 15.11.1979 - mapp. 56 sub. 6*

Anche in questo caso viene rispettata la conformità alla planimetria catastale in sono riportate le divisorie autorizzate, che però non sono state realizzate.

**3)** Si riportano di seguito i conteggi per la regolarizzazione degli immobili pignorati.

a1) Regolarizzazione delle intestazioni del mapp. 56 sub. 4, compreso spese, ricerche, ecc. **€ 250,00**

a2) Regolarizzazione planimetria catastale per chiusura porticato in lato sud, comprese, verifiche dimensionali, visure, spese, ecc. **€ 400,00**

a3) Regolarizzazione mappe con inserimento corpo di fabbrica in lato sud – ovest. **€500,00**

**Sommano** **€1.1500,00**

b) Regolarizzazione planimetria catastale del mapp. 56 sub. 5 per realizzazione di divisorie interne per realizzazione uffici, compreso visure, ricerche, spese, verifiche dimensionali, ecc. **€ 400,00**

b2) Presentazione pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, compreso spese, ecc. **€ 600,00**

**Sommano** **€1.000,00**

c1) Regolarizzazione mapp. 56 sub. 6

Conteggio dei costi necessari alla demolizione delle parti realizzate in difformità alle concessioni edilizie rilasciate.

Demolizione completa eseguita prevalentemente con mezzi meccanici di fabbricati valutati a mc. vuoto per pieno, compresi apprestamenti di cantiere, carico, trasporto ed accesso alle pubbliche discariche dei materiali di risulta

Mq. 95,58 x h. 3,36 = mc. 321,15

Mq. 54,00 x h. 2,65 = mc. 143,10

Sommano -----  
mc. 464,25

mc. 464,25 x €/mc. 30,00 = **€ 13.920,00**

c2) Regolarizzazione della scheda planimetrica, compreso visure, ricerche, spese, verifiche dimensionali, ecc. **€ 400,00**

c3) Presentazione pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, compreso spese, ecc. **€ 600,00**

**Sommano** **€ 14.920,00**  
-----

La valutazione e le indicazioni sono state fatte in relazione alla situazione urbanistica attuale, si dovranno verificare, dopo il trasferimento, eventuali modifiche agli strumenti.

**4)** Inoltre, come sopra specificato, in considerazione della natura dei beni – fabbricati - non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

- F -

### Formazione dei lotti

**1)** Si propongono in questa sede **quattro lotti**, al fine di rendere più ap-

petibile la vendita, ritenendo fattibile la separazione delle unità elencate al punto A) della descrizione catastale.

Per poter effettuare i due lotti sarà però necessario **creare servitù di passaggio** sulla corte esclusiva del sub. 5, in lato est, a favore del sub. 6 che diversamente risulterebbe intercluso.

**LOTTO 1)** - Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 5** – via Italia 18 – cat. C/2 – cl. 2 - superficie catastale mq. 453 – R.C. € 431,04

Porzione di fabbricato destinato a magazzini, celle frigorifere, locali per la maturazione degli insaccati, con corte esclusiva di pertinenza su cui grava servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del sub. 4.

Destinato all'attività dell'azienda "- OMISSIS - e ad essa intestato per quota intera della piena proprietà.

**LOTTO 2) NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 6** – via Italia 18 – cat. C/3 – cl. U - superficie catastale mq. 216 – R.C. € 294,28

Complesso destinato all'attività dell'azienda - OMISSIS - e ad essa intestato, costituito da un corpo con corte esclusiva di pertinenza destinato a laboratorio per la lavorazione delle carni, magazzino, celle frigorifere, ripostigli, ecc. - quota intera della piena proprietà.

**LOTTO 3)** - Comune di Paitone – Catasto Fabbricati -

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 4** – via Italia 16 – cat. A/2 – cl. 4 – vani 15 - superficie catastale mq. 492 – R.C. € 852,15

Porzione di fabbricato distribuito su due piani fuori terra, destinato alla residenza con corte esclusiva e corpo di fabbrica separato destinato a

locali accessori, attualmente, in difformità alle risultanze catastali, è intestato ai signori - OMISSIS - per quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto; ai signori - OMISSSI - per quota di 1/3 ciascuno della nuda proprietà.

**LOTTO 4)** - Comune di Paitone – Catasto Fabbricati -

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 5** – via Italia – cat. A/2 – cl. 4 – vani 4,5 - superficie catastale mq. 94 – R.C. € 255,65

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 13** – via Italia – cat. C/6 – cl. 3 – superficie catastale mq. 12 – R.C. € 18,59

Trattasi di appartamento al secondo e terzo piano con relativo box autorimessa al piano terra, facenti parte di un più ampio complesso residenziale si recente ristrutturazione.

Le unità immobiliari sono intestate alla signora - OMISSIS - per quota intera della piena proprietà.

Si ritiene di formare un lotto unico ritenendo più appetibile la vendita dell'appartamento con abbinato il box autorimessa.

In ogni caso verranno indicati i due valori se del caso si vorrà venderli separatamente, circostanza fattibile in quanto non esistono pertinenze, accessi o altro in comune o vincoli tra le due unità.

**- G -**

### **Valore del bene e costi**

Essendo la presente perizia di stima relativa ad una categoria di beni oggetto di transazioni sufficientemente frequenti ed essendo noti gli esiti di contrattazioni verificatesi per immobili simili giunte “a buon fine”, si ri-

tiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Si terrà conto poi delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita dei beni in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Ciò detto, in considerazione di tutto quanto esposto, dello stato generale dei beni descritti, della loro ubicazione, dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari in parola, delle loro caratteristiche, della dotazione degli impianti e del grado di finitura, della vetustà, nonché dello stato di manutenzione dei fabbricati, della loro destinazione, tenuto conto altresì dell'attuale situazione del mercato immobiliare per beni simili e nella stessa zona, accertata personalmente con indagini mirate presso operatori del settore e dalla consultazione di

letteratura specializzata, dall'analisi di beni simili recentemente compravenduti o in fase di vendita, scelti per la comparazione, la sottoscritta procede alla determinazione del valore degli stessi.

Si utilizzerà quindi il metodo del confronto del mercato - MCA.

### **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **LOTTO 1):**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 5**

**Quota intera della piena proprietà**

mq. 495,00 x €/mq. 580,00 = € 287.100,00

corte

mq. 135,00 x 0.05 x €/mq. 600,00 = € 4.050,00

Sommano € 291.105,00

A cui andranno detratte le spese per le regolarizzazioni edilizia e catastale - € 1.000,00

Restano € 290.105,00

Che si arrotondano in

**€ 290.000,00 (Euro duecentottantamila/00).**

#### **LOTTO 2):**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 6**

**Quota intera della piena proprietà**

mq. 330,00 x €/mq. 700,00 = € 231.000,00

corte

mq. 254,00 x 0.05 x €/mq. 600,00 =	€	7.620,00
		-----
Sommano	€	238.620,00
A cui andranno detratte le spese per le regolarizzazioni edilizia e catastale e demolizioni delle parti non sanabili	-	€ 14.920,00
		-----
Restano	€	223.700,00

Che si arrotondano in

**€ 224.000,00 (Euro duecentoventiquattromila/00).**

**LOTTO 3) :**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 4**

**Quota intera della piena proprietà**

mq. 437,00 x €/mq. 840,00 = € 367.080,00

corte

mq. 293,00 x 0.05 x €/mq. 840,00 = € 12.306,00

Sommano € 379.386,00

A cui andranno detratte le spese per  
le regolarizzazioni edilizia e catastale

- € 1.150,00

Restano € 378.236,00

Che si arrotondano in

**€ 378.000,00 (Euro trecentosettantottomila/00).**

**LOTTO 4):**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 5 – appartamento**

**Quota intera della piena proprietà**

mq. 92,00 x €/mq. 980,00 = € 90.160 ,00

Che si arrotondano in

**€ 90.000,00 (Euro novantamila/00).**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 13 – box autorimessa**

**Quota intera della piena proprietà**

mq. 12,00 x 050 x €/mq. 980,00 = € 5.880 ,00

Che si arrotondano in

**€ 6.000,00 (Euro seimila/00).**

**COMPLESSIVAMENTE LOTTO 4 € 96.000,00**

\* \* \* \* \*

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO**

**IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra

l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:

- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.

**LOTTO 1) :**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 5**

Quota intera della piena proprietà

€ 290.000,00 x 0,20 = € 232.000,00

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).**

**LOTTO 2) :**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 6**

Quota intera della piena proprietà

€ 224.000,00 x 0,20 = € 179.200,00

**€ 180.000,00 (Euro centoottantamila/00).**

**LOTTO 3) :**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 56 sub. 4**

Quota intera della piena proprietà

€ 378.000,00 x 0,20 = € 302.400,00

**€ 300.000,00 (Euro trecentodiecimila/00).**

**LOTTO 4) :**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 5 – appartamento**

**Comune di Paitone – Catasto Fabbricati –**

**NCT - Fg. 12 - mapp. 20 sub. 13 – box autorimessa**

Quota intera della piena proprietà

€ 96.000,00 x 0,20 = € 76.800,00

**€ 77.000,00 (Euro settantasettemila/00).**

\* \* \* \* \*

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” la sottoscritta ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica, la presente relazione.

**Brescia, 20.04.2018**

**In fede**

**Geom. Gabriella Sala**

