




TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni civili

PROCEDURA ESECUTIVA N. 557/2022

RELAZIONE PERITALE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Gianico (BS) 03/04/2023


Il Perito





Sommario

1	ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:	3
1.1	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 704/2021	3
1.1.1	Soggetti :	3
2	PREMESSA:	4
3	RISPOSTE AI QUESITI	5
3.1	A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;	5
3.2	B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;	7
3.3	C) Stato di possesso;	22
3.4	D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;	24
3.5	E) Regolarità edilizia ed urbanistica	28
3.6	F) Formazione dei lotti;	34
3.7	G) Valore del bene e costi	37
4	ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:.....	60





1 ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:

1.1 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 557/2022

1.1.1 Soggetti :

Giudice dell'esecuzione: Dott. Alessandro Pernigotto.

Giudice delegato: Dott.ssa Liana Zaccara.

Creditore Procedente: BANCA di CREDITO COOPERATIVO di BRESCIA SOCIETA' COOPERATIVA
Con l'Avvocato Roberto Gorio del Foro di Brescia.

Debitore esecutato: *OMISSIS*
Con l'Avv. Loredana Rivadossi, del Foro di Brescia

Esperto incaricato: Geom. Lorenzo Feriti, (C.F. FRTLNZ58C13I266M) Via Broli, 35, 25040
Gianico (BS) – T/fax. 0364-535952; Pec: lorenzo.feriti@geopec.it
mail: lorenzo.feriti@studioferitieassociati.it . Iscritto al n. 3080 del
Collegio Geometri e Geometri Laureati di Brescia. Iscritto Albo ctu n.
298 – Albo dei Periti sezione penale n. 199 del Tribunale di Brescia.

Date:

Nomina dell'esperto: 22/12/2022

Giuramento dell'esperto: 10/01/2023

Primo accesso: 07/02/2023

Trasmissione rapporto alle parti 04/04/2023

Consegna rapporto di valutazione beni: 04/04/2023

Udienza per determinazione modalità di vendita: 09/05/2023

Rapporto rilasciato in data 03/04/2023





2 PREMESSA:

È in corso, presso il Tribunale di Brescia, l'esecuzione immobiliare n. 557/2022, promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA SOCIETA' OOPERATIVA con sede in Brescia Via Reverberi, n.1, CF: 00385040175, assistita dall'Avvocato Roberto Gorio, del Foro di Brescia, con studio in Via Moretto, n.67, Brescia, CF: GRORRT59A05B157Q, presso cui elettivamente domiciliata;

Contro:

omissis.

- il giudice delegato, dott.ssa Liana Zaccara, con ordinanza in data 22/12/2022, ha nominato il sottoscritto geom. Lorenzo Feriti, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Brescia al N. 3080, Tribunale di Brescia Albo ctu n. 298, Albo dei Periti sezione penale n. 199, studio in Gianico (BS) via Broli n.35, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura predetta;
- al perito, con la sopra citata ordinanza di nomina sono stati affidati i seguenti quesiti:
 - A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;**
 - B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;**
 - C) Stato di possesso;**
 - D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
 - E) Regolarità edilizia ed urbanistica**
 - F) Formazione dei lotti;**
 - G) Valore del bene e costi;**

Lo scrivente C.T.U. in data 10/01/2023 presso la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni imm.ri del Tribunale di Brescia, avanti al funzionario delegato, dichiarava in forma telematica di accettare l'incarico, e prestava giuramento di rito, prendendo atto che il termine assegnato per il deposito della perizia era fissato nell'ordinanza di nomina entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata il 09/05/2023 e quindi entro il 09/04/2023. Il C.T.U. si riservava di riferire con relazione scritta.





3 RISPOSTE AI QUESITI

3.1 A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

A.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 o carenze.***

R.:

La documentazione prescritta dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo in forma di certificazione notarile rilasciata in data 28/11/2022 dal Dott. Francesco Ambrosini, Notaio in Brescia ed è completa ed esaustiva.

A.2) *Acquisisca il titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.*

R.:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da diversi immobili situati nei comuni di Berzo Inferiore, Breno e Cividate Camuno; vengono di seguito riassunti con specificazione dei titoli di proprietà:

1) **In comune di Berzo Inferiore:** Quota indivisa di 3/12 ovvero per la quota di 1/12 ciascuna di proprietà di *omissis* i seguenti beni:

Catasto Fabbricati: Foglio 2 **mappale 873/8=2807** Cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 sup.cat.tot.mq. 69 R.C. Euro 84,60;

N.C.T.R. Foglio 1 **mappale 2821** ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62.

La proprietà perviene alle sopra generalizzate sigg.re in forza di successione di *omissis*, apertasi il 15.11.2009, denuncia reg. a Breno il 4.11.2010 n. *omissis* vol. *omissis*, trascritta a Breno in data 27.12.2010 ai nn. *omissis* (accettazione con beneficio di inventario trascritta a Breno in data 25.2.2010 ai nn. *omissis*) **(cfr All.01)**.

2) **In comune di Breno:** Quota indivisa di 1/3 ciascuna e quindi per la intera proprietà, in capo a *omissis* i seguenti beni:

Catasto Fabbricati: Foglio 13 **mappali, 7533/510** Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89; **7533/509** Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32.

La proprietà perviene alle sopra generalizzate sigg.re in forza di successione di *omissis*, apertasi il 15.11.2009, denuncia reg. a Breno il 4.11.2010 n. *omissis* vol. *omissis*, trascritta a Breno in data 27.12.2010 ai nn. *omissis* (accettazione con beneficio di inventario trascritta a Breno in data 25.2.2010 ai nn. *omissis*) **(cfr All.01)**.





- 3) **In comune di Cividate Camuno:** Alla predetta sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 4/6 alla medesima pervenuta come segue: quanto a 3/6 con atto di compravendita in data 8.10.2008 N. *omissis* di rep. Notaio Broli, trascritto a Breno il 16.10.2008 ai nn. *omissis* **(cfr All.03)**; quanto a 1/6 per successione del signor *omissis* sopra già citata. Alla sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/6 alla medesima pervenuta in forza di successione del signor *omissis* sopracitata. Alla sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/6 alla medesima pervenuta in forza di successione del signor *omissis* sopra citata; i seguenti beni: Catasto Fabbricati, Foglio 5, **mapp. 3902/6** Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83; **mapp. 3902/5** Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72.
- 4) **In comune di Cividate Camuno:** Alla predetta sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/2,), i seguenti beni: Catasto Fabbricati, foglio 1 **mappale n. 1141/7** Cat. C/1 cl. 8 mq. 46 sup.cat.tot.mq. 65 R.C. Euro 674,70. Alla medesima pervenuta per successione del signor *omissis*, apertasi il 17.12.2009 come da denuncia reg. a Breno il 25.2.2010 al n. *omissis* vol. *omissis*, trascritto a Breno il 19.4.2010 ai nn. *omissis*; accettazione tacita di eredità trascritta a Breno il 9.12.2010 ai nn. *omissis* precisando che la stessa accettazione è relativa anche ad altri immobili) **(cfr All.02)**.

A.3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

R.:

- a) Si da atto che i beni sopra indicati, ovvero le relative quote, pervennero alle sigg.re *omissis* per legittima successione ereditaria e per tale ragione, non rilevando ai fini della presente lo stato patrimoniale, non sarà necessario acquisire l'estratto di matrimonio. La stessa circostanza è stata complessivamente verificata per la sig.ra *omissis* fatta eccezione per la provenienza della quota di 3/6 dei beni di cui al precedente punto 3) che le pervenne per atto di compravendita in data 8.10.2008 N. *omissis* di rep. Notaio Broli, trascritto a Breno il 16.10.2008 ai nn. *omissis* **(cfr All.03)**. Ciò detto debbasi tuttavia dare atto che la sig.ra *omissis*, in quanto vedova (ed erede diretta) del de cuius *omissis*, è attualmente di stato libero come riportato nel relativo certificato prot. n. *omissis* rilasciato dal comune di Cividate Camuno in data 01/02/2023 **(cfr All.04)**. Non sarebbe pertanto necessario allegare l'estratto di matrimonio che essendo tuttavia la condizione di stato civile in essere al momento dell'acquisto, è stato dal sottoscritto richiesto e verificata l'inesistenza di annotazioni attestanti lo stato patrimoniale si allega alla presente **(cfr All.05)**.
- b) Gli intestatari dei beni sono persone fisiche.





3.2 B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;

B.1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

R.:

Il sottoscritto CTU attesta che in data 07/02/2023, unitamente al custode giudiziario Dott.ssa Elena Francesca Miglio, previo avviso dato in data 25/01/2023 con posta raccomandata ai proprietari esegutati, effettuava il primo sopralluogo agli immobili situati nei comuni di Cividate Camuno, Breno e Berzo Inferiore (BS) in località varie, assistito dal tecnico ausiliario Ing. Mondini Silvia. (C.F. MNDSL90P69B149C) ed in presenza dei proprietari/debitori. Al sopralluogo presenziava il custode giudiziario, Dott.ssa Elena Francesca Miglio accompagnata dal suo coadiutore sig. Marcello Rossi che, in relazione alle proprie incombenze, provvedeva alle comunicazioni di rito agli esegutati presenti ed alla compilazione del verbale di accesso (**cf. All.06**). In tale occasione è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare le operazioni di rilievo, gli opportuni riscontri e la ricognizione fotografica riportata nel corpo della presente laddove ritenuto necessario rafforzarne l'illustrazione.

B1.1) Identificazione dei beni pignorati:

In atti è presente certificazione notarile a firma del dott. Notaio Francesco Ambrosini che riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari comprese le vicende circolatorie del pregresso ventennio relativamente agli immobili pignorati;

B1.2) Situazione catastale:

L'attuale situazione catastale, rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (**cf. All.07**):





In comune di Berzo Inferiore (BS) al catasto Fabbricati e terreni censiti come segue:

Tabella 01

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										









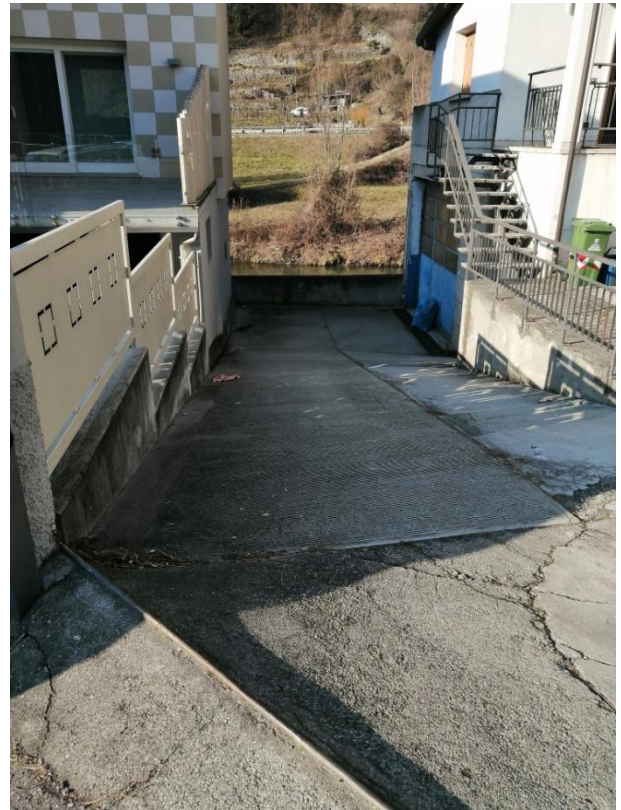
In comune di Breno (BS) al catasto Fabbricati censiti come segue:

Tabella 02

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUTATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										







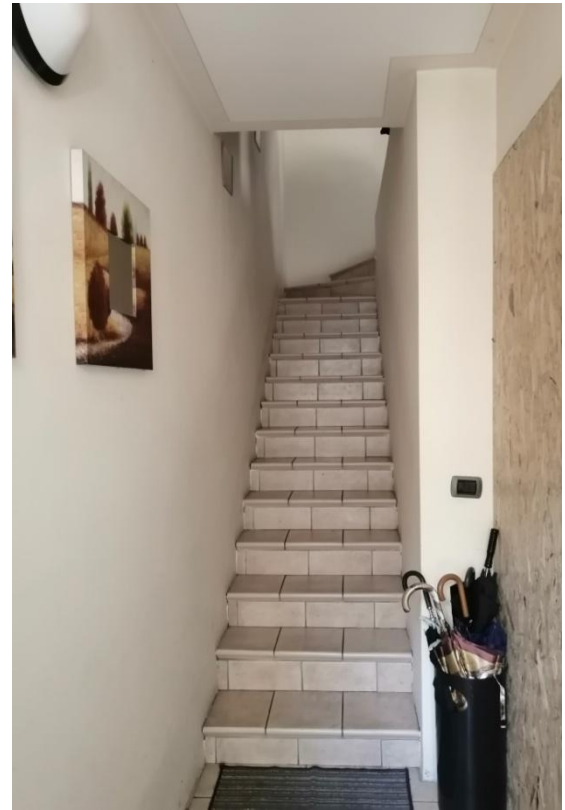


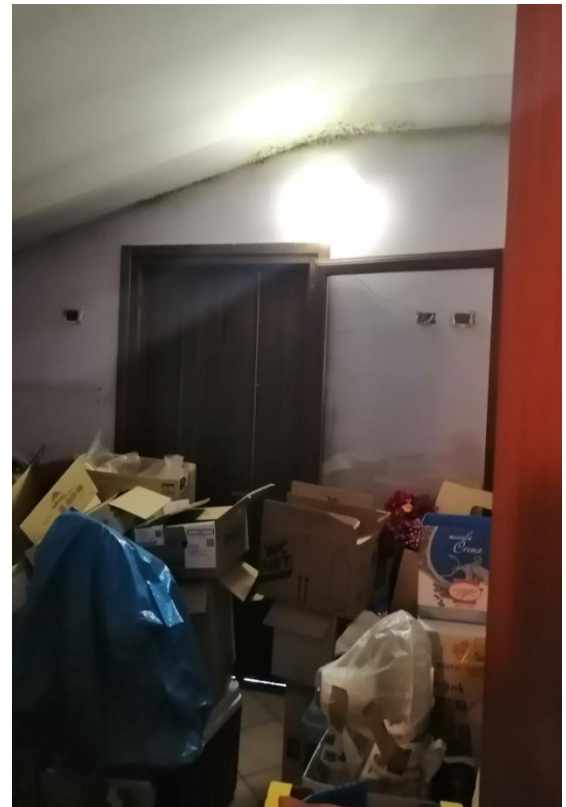
In comune di Civate Camuno (BS) al catasto Fabbricati censiti come segue:

Tabella 03

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										







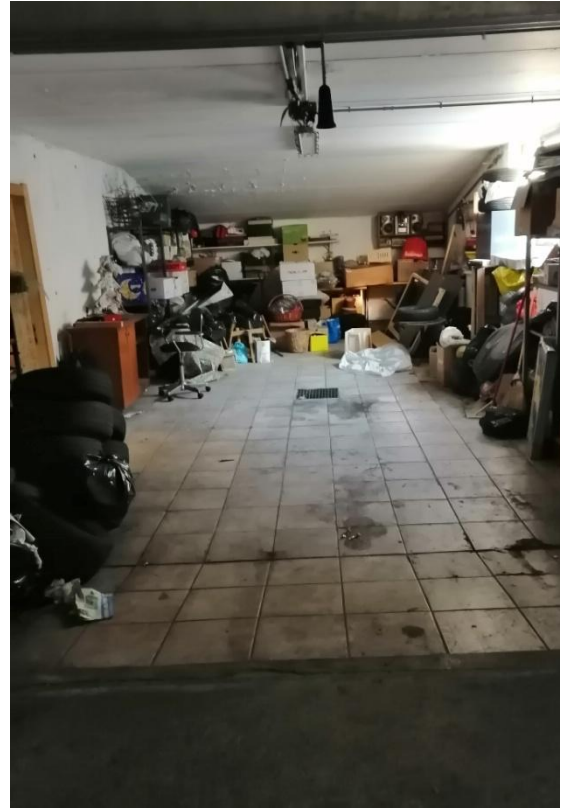
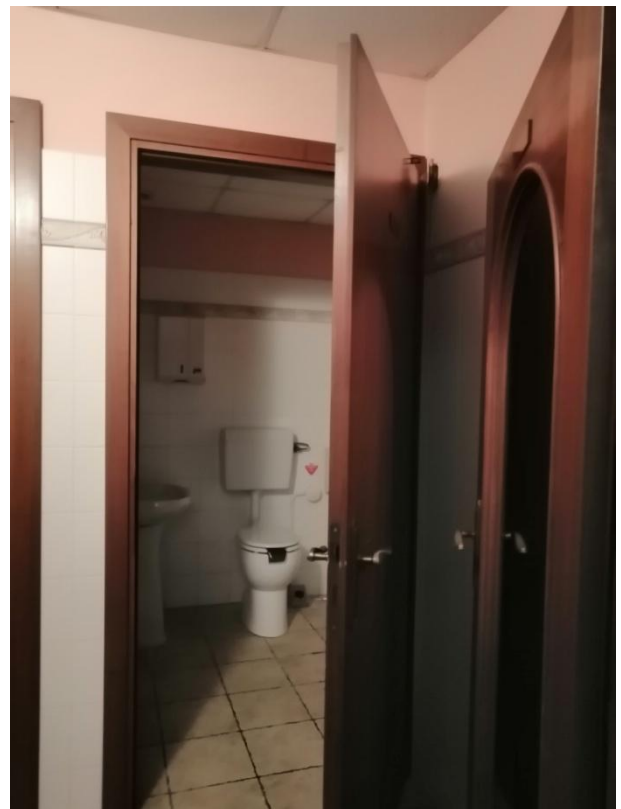
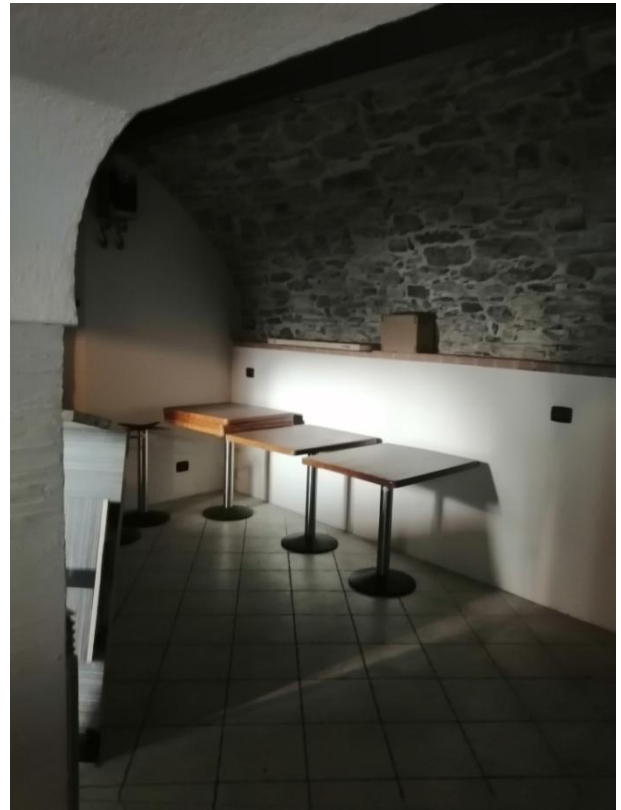




Tabella 04

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										







La situazione catastale delle particelle sopra elencate è meglio rappresentata negli allegati, contrassegnati con i nn. da 1 a 4, di: estratto di mappa (cfr **All.08A-B-C-D**); elaborati planimetrici (cfr **All.09A-B-C-D**) .

Nessuno degli immobili trattati è formalmente costituito in condominio.

B.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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380 depositandoli in originale.*

R.:

In data 16/01/2023 il sottoscritto perito inoltrava al comune di Berzo inferiore tramite il servizio SUE di Vallecamonica, richiesta di certificazione di destinazione urbanistica del terreno trattato nella presente, mapp. n. 2821, ricevendo la certificazione richiesta 23/01/2023 (cfr **All.10**). Parimenti provvedeva in data 19/01/2023 ad acquisire attraverso i servizi della banca dati dell'agenzia delle entrate, l'estratto di mappa allegato (cfr **All.08A**)

Identificazione pregressa dei beni;

*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 ed ipotecario;*

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'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 a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

R.:

Le indagini ed i riscontri effettuati non hanno evidenziato difformità con la documentazione in atti prodotta dal creditore. Il pignoramento identifica correttamente i beni e non sono intervenute modificazioni significative nel ventennio. La cronistoria della proprietà è ben riassunta nella certificazione notarile già versata in atti. Quanto alla conformità catastale con lo stato di fatto si attesta quanto segue:

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





Relativamente al LOTTO 1:

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										

le mappe catastali acquisite ed allegate alla presente (cfr All.08A), rappresentano correttamente la situazione reale dei beni così come l'elaborato planimetrico (cfr All.09A) e la planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.11A).

Relativamente al LOTTO 2:

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECRUTE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

le mappe catastali acquisite ed allegate alla presente (cfr All.08B), rappresentano correttamente la situazione reale dei beni così come l'elaborato planimetrico (cfr All.09B) e le planimetrie catastali relative alle due UIU allibrate al catasto fabbricati (cfr All.11B); tuttavia per il lotto in parola, benché sia accertata la coerenza della situazione di fatto con quella catastale debbasi rilevare, come meglio illustrato nel relativo successivo capitolo E), che sotto il profilo edilizio/urbanistico l'immobile accusa difformità che dovranno essere sanate.

Relativamente al LOTTO 3:

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

le mappe catastali acquisite ed allegate alla presente (cfr All.08C), rappresentano correttamente la situazione reale dei beni così come l'elaborato planimetrico (cfr All.09C) ma le planimetrie catastali relative alle due UIU allibrate al catasto fabbricati (cfr All.11C) non sono esattamente coerenti con la situazione di fatto riscontrata in occasione del primo accesso; Ferma restando la necessità di regolarizzare le opere sotto il profilo edilizio/urbanistico, si rileva che le esistenti allegate planimetrie catastali individuano sostanzialmente i beni nelle loro complessive dimensioni mentre le difformità sono relative a diversa distribuzione interna. Il costo complessivo per i necessari aggiornamenti catastali del lotto, comprensivi di imposte e diritti fissi sono presuntivamente indicabili in circa € 800.

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





Relativamente al LOTTO 4:

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

le mappe catastali acquisite ed allegate alla presente (**cf** **All.08D**), rappresentano correttamente la situazione reale del bene così come gli allegati elaborato planimetrico (**cf** **All.09D**) e planimetria catastale relativi alla UIU allibrata al catasto fabbricati (**cf** **All.11D**);

3.3 C) Stato di possesso;

C1) *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 iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo-se possibile-dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).*

R.:

Gli immobili, dal momento della loro acquisizione sono detenuti dai proprietari:

Quanto al LOTTO 1 e cioè la quota dei beni situati nel comune di **Berzo Inferiore**, Catasto Fabbricati: Foglio 2 **mappale 873/8=2807** Cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 sup.cat.tot.mq. 69 R.C. Euro 84,60; N.C.T.R. Foglio 1 **mappale 2821** ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62. Sono pervenuti alle proprietarie sopra generalizzate *iure hereditatis* in forza di successione di *omissis*, apertasi il 15.11.2009 , denuncia reg. a Breno il 4.11.2010 n. *omissis* vol. *omissis*, trascritta a Breno in data 27.12.2010 ai nn. *omissis* (accettazione con beneficio di inventario trascritta a Breno in data 25.2.2010 ai nn. *omissis*) (**cf** **All.01**).

Quanto al LOTTO 2 e cioè i beni situati in comune di **Breno**, Catasto Fabbricati: Foglio 13 **mappali, 7533/510** Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89; **7533/509** Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32. Sono pervenuti alle sopra generalizzate *sigg.re iure hereditatis* in forza di successione di *omissis*, apertasi il 15.11.2009 , denuncia reg. a Breno il 4.11.2010 n. *omissis* vol. *omissis*, trascritta a Breno in data 27.12.2010 ai nn. *omissis* (accettazione con beneficio di inventario trascritta a Breno in data 25.2.2010 ai nn. *omissis*) (**cf** **All.01**).

Quanto al LOTTO 3 e cioè i beni situati in comune di **Cividate Camuno**, Catasto Fabbricati, Foglio 5, **mapp. 3902/6** Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83; **mapp. 3902/5** Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72 sono pervenuti alle esegutate

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





nel modo seguente: alla predetta sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 4/6 pervenuta quanto a 3/6 con atto di compravendita in data 8.10.2008 N. *omissis* di rep. Notaio Broli, trascritto a Breno il 16.10.2008 ai nn. *omissis* (**cf. All.03**); quanto a 1/6 *iure hereditatis* per successione del signor *omissis* già sopra citata. Alla sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/6 pervenuta *iure hereditatis* in forza di successione del signor *omissis* sopracitata. Alla sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/6 pervenuta *iure hereditatis* in forza di successione del signor *omissis* sopra citata.

Quanto al LOTTO 4 e cioè i beni situati in comune di **Cividate Camuno**, Catasto Fabbricati, foglio 1 **mappale n. 1141/7** Cat. C/1 cl. 8 mq. 46 sup.cat.tot.mq. 65 R.C. Euro 674,70 sono pervenuti alla predetta sig.ra *omissis* per la quota indivisa di 1/2, *iure hereditatis* per successione del signor *omissis* (**cf. All.02**), apertasi il 17.12.2009 come da denuncia reg. a Breno il 25.2.2010 al n. *omissis* vol. *omissis*, trascritto a Breno il 19.4.2010 ai nn. *omissis*; accettazione tacita di eredità trascritta a Breno il 9.12.2010 ai nn. *omissis*.

C2) 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.

R.:

Gli immobili sono attualmente detenuti dai proprietari. In data 13/01/2023 a mezzo P.e.c. il sottoscritto richiedeva lo stato detentivo di tutte le unità immobiliari trattate nella presente alla competente Agenzia delle Entrate, e questa, con comunicazione trasmessa stesso mezzo in data 18/01/2023 (**cf. All.12**) attestava l'assenza di contratti di locazione, di comodato e/o preliminari di compravendita per tutti gli immobili trattati nella presente. È stata accertata la presenza di un contratto di locazione a carico della sig.ra *omissis* relativo alla UIU n. 1141 sub. 7 situata in Cividate Camuno con decorrenza dal 01/04/2017 e scadenza naturale al 31/03/2023. Il contratto risulta tuttavia risolto alla data del 31/01/2018. Come da stessa nota di A.E. a carico di *omissis* non risultano contratti di locazione, di comodato e/o preliminari di compravendita. I titoli di possesso sono quindi di data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento avvenuta in data 23/09/2022.

C3) *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 in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato*





diversamente al giudice dell'esecuzione per i consequenziali provvedimenti in merito alla custodia.

R.:

Premesso che i debitori occupano legittimamente i beni staggiti, la determinazione analitica del valore locativo degli immobili è meglio precisata al capitolo sub. G "Valore del bene e costi" laddove l'analisi economica del valore dei cespiti, applicando un saggio del 6% sul valore stimato degli immobili, estrae anche il loro valore locativo che viene indicato in:

- **Lotto1:** Berzo Inferiore, Catasto Fabbricati: Foglio 2 **mappale 873/8=2807** Cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 sup.cat.tot.mq. 69 R.C. Euro 84,60; N.C.T.R. Foglio 1 **mappale 2821** ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62: valore locativo indicato **€ 1.700,00/anno**; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a **€ 141,67**; è ragionevole considerare un'approssimazione di +o- 10%.
- **Lotto 2** Breno: Catasto Fabbricati: Foglio 13 **mappali, 7533/510** Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89; **7533/509** Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32 Euro 6,87 R.A. Euro 3,62: valore locativo indicato **€ 7.500,00/anno**; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 625,00; è ragionevole considerare un'approssimazione di +o- 10%.
- **Lotto 3** Cividate Camuno: Catasto Fabbricati, Foglio 5, **mapp. 3902/6** Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83; **mapp. 3902/5** Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72: valore locativo indicato **€ 8.500,00/anno**; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 708,33; è ragionevole considerare un'approssimazione di +o- 10%.
- **Lotto 4** Cividate Camuno: Catasto Fabbricati, foglio 1 **mappale n. 1141/7** Cat. C/1 cl. 8 mq. 46 sup.cat.tot.mq. 65 R.C. Euro 674,70: valore locativo indicato **€ 3.900,00/anno**; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 325,00; è ragionevole considerare un'approssimazione di +o- 10%.

che, eventualmente approssimato nell'ordine massimo del 10%, ad avviso del sottoscritto rappresenterebbe ragionevolmente il canone mensile al quale gli immobili considerati potrebbero essere locati. In ordine al secondo comma del quesito si precisa che gli immobili, come già indicato al precedente capitolo "C1", sono nella disponibilità dei proprietari esecutati.

3.4 D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;

D1) *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 ed all'attualità;*





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

R.:

In primo luogo si è provveduto ad accertare presso la competente conservatoria dei registri imm.ri, l'esistenza di formalità e vincoli vedasi elenco sintetico allegato (**cf. All.13**); Alla data del 26/01/2023 i beni oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile consultare nei registri imm.ri sono gravati dalle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria: iscritta a Breno in data 23.10.2008 ai nn. *omissis* a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia - Società Cooperativa con sede in Brescia - Capitale Euro 300.000- Ipoteca Euro 600.000 - durata anni 30 gravante unicamente sugli immobili posti in Civate Camuno N.C.E.U. Foglio 5 mappali 3902/6 Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83 3902/5 Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72.

Pignoramento: trascritto a Breno in data 8.3.2016 ai nn. *omissis* a favore del signor *omissis*, gravante unicamente la quota a carico della signora *omissis* degli immobili posti in Comune di Berzo Inferiore, N.C.E.U. Foglio 2 mappale 873/8=2807 Cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 sup.cat.tot.mq. 69 R.C. Euro 84,60; N.C.T.R. Foglio 1 mappale 2821 ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62 e degli immobili posti in Comune di Breno N.C.E.U. Foglio 13 mappali 7533/510 Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89 7533/509 Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32

Ipoteca Giudiziale: iscritta a Breno in data 6.5.2022 ai nn. *omissis* a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia - Capitale Euro 280.020,86 - Ipoteca Euro 355.000 gravante tutti gli immobili trattati per le rispettive quote.

Pignoramento: trascritto a Breno in data 23 novembre 2022 ai nn. *omissis* a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Brescia gravante tutti gli immobili trattati per le rispettive quote.





Eventuali Tributi Comunali non versati.

A fronte di richiesta del sottoscritto inviata tramite posta elettronica ai comuni dove i beni sono ubicati, si sono accertate le seguenti posizioni:

Lotto 1 in comune di Berzo Inferiore come da comunicazione ricevuta in data 16/02/2023 debito di € 12,00 a carico del solo mappale n. 873/8 **(cfr All.14A)**;

Lotto 2 in comune di Breno come da comunicazione ricevuta in data 20/01/2023 **(cfr All.14B)** carico dell'unità mappale n. 7533 sub. 509 e 510 si riscontra la seguente posizione debitoria che il comune pone a carico delle proprietarie come segue:

- *omissis* - € 221,00 per TARIP relativa agli anni 2021 e 2022; € 90,00 per Acquedotto 2022; € 1.969,00 per IMU relativa agli anni d'imposta 2015-16-17-18.
- *omissis* - € 3.809,00 per IMU relativa agli anni d'imposta 2015-16-17-18-19-20-21-22.
- *omissis* - € 3.809,00 per IMU relativa agli anni d'imposta 2015-16-17-18-19-20-21-22.

In totale il comune di Breno, relativamente all'unità mappale n. 7533 sub. 509 e 510 comunica essergli dovute imposte e tributi per complessivi **€ 9.898,00**

Lotto 3 in comune di Cividate Camuno come da comunicazione ricevuta in data 25/01/2023 **(cfr All.14C)** a carico dell'unità mappale n. 3902 sub. 5 e 6 non si riscontrano importi impagati al comune.

Lotto 4 in comune di Cividate Camuno come da comunicazione ricevuta in data 25/01/2023 **(cfr All.14C)** carico dell'unità mappale n. 1141 sub.7 si riscontra la seguente posizione debitoria che il comune pone a carico della Sig.ra *omissis* nella misura di complessivi **€ 942,95** dei quali € 150,95 per fatture servizio idrico ed il resto per IMU relativa agli anni 2018-19-20-21-22.

Ciò detto, effettuati gli opportuni accertamenti, non sono emersi a carico dei beni oggetto della presente:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, **abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura ad eccezione di quelle sopra indicate;
- Domande giudiziali e giudizi in corso ad eccezione della procedura di cui alla presente;
- Vincoli di ogni natura e tipo, salvo i dettami delle prescrizioni urbanistiche di zona che sono meglio riassunte per ciascuna particella nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU) **(cfr. All.10)**
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Nessun altro vincolo, peso o gravame risulta ad oggi in capo alle unità oggetto della presente.





** Salvo il diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540, comma 2, del Codice Civile a favore della sig.ra *omissis*, gravante sull'immobile situato in Civate Camuno, mappale n. 3902 sub. 6 e autorimessa di pertinenza sub.5. In particolare, detto bene è pervenuto alla Sig.ra *omissis*, per la quota di 1/6, in forza di successione legittima del coniuge Sig. *omissis*, apertasi il 15.11.2009 come da denuncia reg. a Breno il 4.11.2010 n. *omissis* vol. *omissis*, trascritta a Breno in data 27.12.2010 ai nn. *omissis*. In forza della successione citata, la sig.ra *omissis* ha acquistato altresì il diritto di abitazione sull'intero immobile de quo, ex art. 540, comma 2, c.c., in quanto casa già adibita a residenza familiare e in proprietà comune con il defunto coniuge.

Tuttavia tale gravame, esistente sul cespite e opponibile a terzi in quanto diritto reale di godimento (art. 1022 c.c.), non potrà essere opposto alla procedura. Al riguardo, si precisa che il cespite su cui insiste il diritto di abitazione in questione è caduto in successione già gravato da ipoteca a favore del creditore procedente, iscritta in data 08/10/2008. Pertanto, poiché il diritto attribuito al coniuge dell'ereditando dall'art. 540 c.c. è soggetto, nei suoi rapporti con l'ipoteca, al regime previsto dall'art. 2812 c.c., il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto ipoteca sull'immobile adibito a casa coniugale prima che tale diritto di abitazione sorgesse.

Per tale ragione, il gravame in questione non sarà valutato sotto il profilo economico.

D2) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (Casa portiere, lastrico etc,) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

R.:

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito da fabbricati ovvero porzioni di essi che non sono costituiti in condominio. A quanto risulta dagli accertamenti svolti i proprietari hanno facoltà di gestire gli immobili in economia diretta. I beni pignorati sono liberamente utilizzabili, sono, salvo le riscontrate difformità, correttamente dichiarati e sono collocati in zona urbanistica compatibile con l'uso che viene fatto degli stessi. Non risultano vincoli o limitazioni significative al loro utilizzo con le attuali funzioni.

D3) *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive e attive.*





R.:

Per tutti gli immobili considerati non esistendo amministrazione condominiale non è possibile rispondere compiutamente al quesito. Tuttavia si può ritenere che le spese fisse siano quelle normalmente sostenute per il pagamento delle utenze a rete obbligatorie che variano in relazione ai consumi soggettivi e che attualmente non è possibile individuare distintamente con una grandezza certa.

3.5 E) Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

R.:

Lotto1: Berzo Inferiore, Catasto Fabbricati: Foglio 2 **mappale 873/8=2807** Cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 sup.cat.tot.mq. 69 R.C. Euro 84,60; N.C.T.R. Foglio 1 **mappale 2821** ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62. In data 08/02/2023 il sottoscritto inoltrava al comune di Berzo Inferiore, tramite comunicazione PEC richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato. Il comune riscontrava l'inesistenza di qualsivoglia provvedimento a carico degli immobili citati. In particolare per quanto attiene il fabbricato debbasi precisare che si tratta di una porzione di edificio distribuito su tre livelli, complessivamente realizzato in epoca incerta ma sicuramente prima 01/09/1967 e benché accatastato in cat. A3 (Abitazioni di tipo economico) risulta palesemente inabitabile per evidente carenza di requisiti igienico-sanitari, vedasi in proposito le fotografie





contenute nella presente. Quanto invece all'adiacente terreno mapp. 2821 questo evidenzia una destinazione agricola ed appare regolarmente coltivato. Le destinazioni d'uso dell'immobile sono comunque compatibili con la classificazione urbanistica della zona in cui sono situati.

Lotto 2 Breno: Catasto Fabbricati: Foglio 13 **mappali, 7533/510** Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89; **7533/509** Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32: In data 09/02/2023 il sottoscritto inoltrava al comune di Breno, tramite comunicazione PEC richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato e in data 23/02/2023, ha provveduto ad ispezionare i fascicoli relativi ai titoli autorizzatori custoditi presso il competente Ufficio Tecnico del comune di Breno. Dal riscontro degli atti si evince che:

L'edificio identificato con il n. di mappa 7533 situato in via Spinera n. 2 è stato realizzato in epoca incerta ma certamente prima del 01/09/1967. Per le unità riferite ai subalterni 509 e 510 oggetto del pignoramento sono stati rinvenuti i seguenti titoli amministrativi:

Concessione edilizia 5/89 R.C. n. 1045, prot. 181 del 30/01/1989, con la quale si autorizzava la ristrutturazione dell'autorimessa ovvero l'attuale unità identificata con il mappale 7533/509 **(cfr All.15A);**

Concessione edilizia 126/97 R.C. n. 1045, prot. 4251 del 22/05/1998 con la quale si autorizzava il completamento delle opere di ristrutturazione come autorizzate con CE n. 5/89 **(cfr All.15B);**

NB.: *entrambi i provvedimenti sono accompagnati da decreto di autorizzazione ambientale rilasciato ai sensi della L. 1497/39 in quanto la zona di intervento è situata a meno di 150 mt. dal fiume Oglio.*



Domanda di compatibilità paesaggistica: In data 17/04/2013 prot. 2625 la sig.ra *omissis*, con il consenso delle comproprietarie *omissis*, richiedono al comune di Breno il rilascio di un provvedimento in sanatoria di compatibilità paesaggistica **(cfr All.15C)** per varie opere realizzate senza sostanziale aumento delle superfici e preordinate alla sistemazione in residenza del volume situato nel sottotetto. La domanda otteneva il parere favorevole della competente commissione per il paesaggio e della soprintendenza per i beni ambientali e





paesaggistici giusta comunicazione acclarata agli atti del comune di Breno in data 04/09/2013 prot. n. 5418. In data 12/09/2013 con nota prot. 5585 il comune di Breno comunicava alla richiedente l'avvio del procedimento sanzionatorio di natura pecuniaria. In data 9/10/2013 con nota prot. 6231 il comune di Breno ordinava alla richiedente il pagamento della sanzione pecuniaria di € 500,00. Infine, In data 30/12/2013 con nota prot. 8101 il comune di Breno sollecitava alla richiedente il pagamento della sanzione pecuniaria di € 500,00, sollecito che a quanto risulta agli atti rimane inevaso. Non esistono agli atti ulteriori provvedimenti amministrativi o certificazioni relative all'unità trattata nel presente capitolo. Le destinazioni d'uso dell'immobile sono comunque compatibili con la classificazione urbanistica della zona in cui sono situati che attualmente è classificata come "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia". Risulta invece coerente con lo stato di fatto la situazione catastale accertata planimetrie sub 509 e 510 presentate Catasto Fabbricati Ufficio di Brescia in data 11/09/2014.

Lotto 3 Civate Camuno: Catasto Fabbricati, Foglio 5, **mapp. 3902/6** Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83; **mapp. 3902/5** Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72: In data 08/02/2023 il sottoscritto inoltrava al comune di Civate Camuno, tramite comunicazione PEC richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato e in data 22/02/2023, ha ricevuto dall'U.T. di Civate Camuno, stesso mezzo, gli atti amministrativi relativi ai beni sopra indicati. L'ispezione dei fascicoli ricevuti e relativi ai titoli autorizzatori custoditi presso il competente Ufficio Tecnico consente di evincere che:

L'edificio identificato con il n. di mappa 3902 situato in via Sovea è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 14/97 del 18/02/1997. Per le unità riferite ai subalterni 5 e 6 oggetto del pignoramento sono non sono stati rinvenuti titoli amministrativi specifici.

La destinazione d'uso residenziale dell'immobile è compatibile con la classificazione urbanistica della zona. La situazione di fatto riscontrata non è coerente con gli allegati grafici alla ce 14/97 così come la situazione catastale laddove la planimetria in atti (**cf. All.16A**) rappresenta una situazione distributiva interna non esattamente coincidente con la realtà riscontrata.

Lotto 4 Civate Camuno: Catasto Fabbricati, foglio 1 **mappale n. 1141/7** Cat. C/1 cl. 8 mq. In data 08/02/2023 il sottoscritto inoltrava al comune di Civate Camuno, tramite comunicazione PEC richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato e in data 22/02/2023, ha ricevuto dall'U.T. di Civate Camuno, stesso mezzo, gli atti amministrativi relativi ai beni sopra indicati. L'edificio identificato con il n. di mappa 1141 situato in via Porta Castello n. 2 è stato realizzato in epoca incerta ma sicuramente prima del 01/09/1967. Per l'unità riferita al subalterno 7, oggetto del pignoramento, sono stati rinvenuti i seguenti titoli amministrativi custoditi presso il competente Ufficio Tecnico:

Concessione gratuita per opere edilizie R.C. n. 48, prot. 734 del 3/09/1980, con la quale si autorizzava la realizzazione, con prescrizioni, di un'apertura nel fabbricato sito in Via Porta Castello, 7 (**cf. All.17A**).

Concessione edilizia R.C. n. 25/2000, prot. 1148/00 del 26/07/2000, con la quale si autorizzava il sig. *omissis* a ristrutturare e cambiare la destinazione d'uso (da accessori a Negozio) dei locali relativi all'unità attualmente identificata con il mappale **1141/7 (cf. All.17B)**;





Denuncia Inizio Attivita' edilizia prot. 1369 del 05/04/2002, con la quale si autorizzava il sig. *omissis* alla esecuzione di opere interne in variante alla C.E. 25/2000 del 26/07/2000 nei locali relativi all'unità identificata con il mappale **1141/7 (cfr All.C)**;

Certificazione di Agibilità: In data 25/03/2003 con provvedimento prot. n. 1139/03 il comune di Civate C. rilasciava Certificato di Abitabilità(**cfr All.17D**). La destinazione d'uso commerciale dell'immobile è compatibile con la classificazione urbanistica della zona. La situazione di fatto riscontrata è coerente con gli allegati grafici alla C.E. 25/2000 così come la situazione catastale laddove la planimetria in atti rappresenta una situazione distributiva interna coerente con la realtà riscontrata.

E2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 423/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex art. 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.*

R.:

Si premette che relativamente agli immobili situati in comune di Berzo Inferiore ed in Civate Camuno Via Porta Castello convenzionalmente indicati nella presente come lotti 1 e 4 non si riscontrano difformità amministrative suscettibili di sanatoria. Ciò detto si passerà ad analizzare le situazioni specifiche dei lotti n. 2 Breno e 3 Civate Camuno.

Lotto n. 2 Breno: Catasto Fabbricati: Foglio 13 **mappali, 7533/510** Cat. A/3 cl. 4 vani 4,5 sup.cat.tot.mq. 114 R.C. Euro 278,89; **7533/509** Cat. C/6 cl. 3 mq. 145 sup.cat.tot.mq. 164 R.C. Euro 449,32. Come già indicato nel precedente capitolo è stata avviata una pratica amministrativa per il conseguimento di compatibilità paesaggistica (**cfr All.15C**) relativamente a modifiche/variazioni effettuate all'immobile senza aumento di volumi e superfici. Tale pratica non si è conclusa in quanto la richiedente pur sollecitata in proposito dal comune, non provvedeva al pagamento della sanzione pecuniaria (e del contributo concessorio), adempimenti che avrebbero consentito il perfezionamento con esito favorevole della richiesta





sanatoria. Tuttavia, ad avviso di chi scrive e salvo diversa determinazione dell'ufficio competente, la pratica che aveva ottenuto il parere favorevole degli organi competenti, potrebbe concludersi con l'assolvimento, ancorché tardivo, della richiesta avanzata dal comune con riconoscimento allo stesso della rivalutazione delle somme dovute. Ciò in quanto la fattispecie di sanatoria che prevede la doppia conformità, come nel caso in parola, ai sensi dei commi 1e 2 dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. prescrive che le condizioni di conformità siano assentibili al momento di esecuzione dell'abuso ed al momento di presentazione della domanda di sanatoria. Entrambe le condizioni appaiono soddisfatte salvo, come detto, il completamento dell'iter procedurale con la corresponsione al comune delle somme dovute.

Lotto 3 Civate Camuno: Catasto Fabbricati, Foglio 5, **mapp. 3902/6** Cat. A/2 cl. 4 vani 7 sup.cat.tot.mq. 182 R.C. Euro 339,83; **mapp. 3902/5** Cat. C/6 cl. 2 mq. 32 sup.cat.tot.mq. 39 R.C. Euro 72,72. Sono state riscontrate difformità nella distribuzione delle superfici interne che il sottoscritto CTU ha provveduto a rilevare e, prodotto un grafico di rilievo (**cf. All.16B**), ha sottoposto al parere del competente ufficio tecnico comunale per conoscere le condizioni procedurali attraverso le quali sanare la situazione riscontrata. Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente e delle sue NTA si evince che è possibile ottenere la regolarizzazione gratuita delle opere eseguite in applicazione dell'art. 34 bis DPR 380/2001 in quanto trattasi di interventi ricompresi nelle tolleranze costruttive. Tuttavia, ferma restando la possibilità di ottenere la sanatoria ove la precisa e puntuale valutazione dell'Ufficio non ne evidenziasse la necessità si potrebbe verificare la condizione per presentazione di una CILA postuma ai sensi dell'art. 6 bis del richiamato DPR 680/2001 con l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 5 del medesimo art. pari a € 1.000 importo di cui prudenzialmente si terrà conto unitamente al fabbisogno economico per il ristoro delle prestazioni professionali necessarie per accompagnare la pratica alla sua conclusione e stimabili in circa € 3.000. Parimenti sarà necessario provvedere all'aggiornamento della situazione catastale per la quale si è prevista la spesa totale per onorari e diritti di € 800,00. Ricorrono pertanto, in entrambi i casi, le condizioni affinché l'aggiudicatario possa, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento giusti 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, condonare le difformità riscontrate a carico degli immobili trattati. I relativi costi sono meglio evidenziati nel successivo capitolo **E3**).

E3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

R.:

Come già indicato al capitolo precedente le difformità sono sanabili.





La posizione relativa all'immobile di Breno (**Lotto 2** mappali, 7533/510 e 7533/509) potrà essere sanata corrispondendo al comune i seguenti importi: € 500,00 richiesti in data 9/10/2013 con nota prot. 6231 (**cf. All.15C**) per sanzione pecuniaria.

Corresponsione dei contributi concessori comunicati con nota prot. 2036 del 21/03/2013 (**cf. All.15C**)

Contributo sul costo di costruzione complessivo e sanzioni € 4247,68.

Oneri di urbanizzazione I e II comprensivi di sanzione € (1.372,53+1.832,78) € 3.205,31.

In totale € 7.952,99 determinati nell'anno 2013.

È ragionevole prevedere che tale importo dovrà essere rivalutato al momento della sua corresponsione al comune. Immaginando che tale adempimento avvenga nel corso del corrente anno, secondo la rivalutazione monetaria in base all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (al netto dei tabacchi) dettato dall'ISTAT, l'indice di rivalutazione è pari a 1,187 e pertanto l'importo di € 7.952,99 rivalutato a gennaio 2023 corrisponde a € 9.440,20 che rappresenta l'importo ad oggi dovuto al comune di Breno per contributi e sanzioni che consentirebbe di concludere l'iter procedurale della sanatoria ed accedere alla certificazione di agibilità delle unità trattate. Complessivamente i costi previsti per regolarizzare la situazione sono riassumibili in:

Sanzioni e oneri rivalutati € 9.440,20

Per corrispettivi professionali € 2.000,00

La posizione amministrativa relativa all'immobile di Civate Camuno (**Lotto 3** mapp. 3902/6, mapp. 3902/5) che come detto risulta sanabile a fronte di specifica comunicazione di CILA postuma, dovrà prudenzialmente scontare il pagamento dei seguenti importi:

Per sanzione pecuniaria € 1.000,00

Per regolarizzazione posizione catastale € 800,00

Per corrispettivi professionali € 3.000,00

E4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e s.m.i., e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*





R.:

Nei beni staggiti è presente un solo terreno. È contenuto nel cespite convenzionalmente trattato nella presente come "LOTTO1" è situato nel comune di Berzo Inferiore ed è identificato al N.C.T.R. Foglio 1 **mappale 2821** ha 0.14.00 R.D. Euro 6,87 R.A. Euro 3,62. Sul terreno non sono presenti costruzioni o fabbricati e lo stesso viene coltivato a prato e/o frutteto. In data 16/01/2023, il sottoscritto CTU, richiedeva al comune di Berzo Inferiore il relativo Certificato di destinazione Urbanistica che riceveva in data 23/01/2023 (**cf. All.12**); la certificazione, sinteticamente attesta che l'area è soggetta ai vincoli idrogeologico e ambientale e la classifica in zona E1/1 aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato. In estrema sintesi la superficie del terreno in parola non può essere considerata "Edificabile".

E5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

R.:

Per il quesito sub. E5) purtroppo non è stato possibile reperire presso i comuni interessati le dichiarazioni di fine lavori per gli immobili trattati in quanto non materialmente esistenti.

3.6 F) Formazione dei lotti;

F1) *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.*

R.:

In realtà, trattandosi di n. 4 distinti cespiti dislocati in tre comuni, fin dall'inizio della valutazione, anche per semplificarne la lettura, si è provveduto a trattare i beni come lotti distinti, classificati con i nn. da 1 a 4. Brevemente il lotto 1 contiene i beni posti in comune di Berzo Inferiore costituiti da una porzione di fabbricato ed un terreno agricolo. Il lotto 2 contiene i beni posti in comune di Breno costituiti da una porzione di fabbricato residenziale ed un'autorimessa. Il lotto 3 contiene i beni posti in comune di Civate Camuno costituiti da una porzione di fabbricato residenziale ed un'autorimessa. Il lotto 4 contiene i beni posti in comune di Civate Camuno costituiti da una porzione di fabbricato destinato a negozio. Più precisamente i quattro lotti sono identificabile dalle seguenti tabelle:

LOTTO 1

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										





LOTTO 2

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUTATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

LOTTO 3

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

LOTTO 4

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

Per le ragioni sopra esposte il sottoscritto ritiene che, sia possibile ed anzi auspicabile, la divisione dei beni in 4 diversi lotti poiché in relazione agli interessi della procedura esecutiva il frazionamento in più lotti riduce il fabbisogno economico dei potenziali concorrenti interessati allargando la platea e quindi le possibilità di successo dell'assegnazione.

F2) *Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

R.:

Si premette che per i lotti 2 e 3 i beni sono pignorati per intero. La somma delle quote di proprietà delle esegutate rappresenta l'intero bene trattato.

Relativamente al lotto 1 ovvero i beni situati in comune di Berzo Inferiore, questi sono stati effettivamente pignorati per la sola quota di proprietà delle sopra generalizzate *omissis* per 1/12, *omissis* per 1/12 e *omissis* per 1/12 in totale per la quota di 3/12 dell'intero. Il bene, ad avviso del sottoscritto **non è** divisibile in quanto l'intera unità è costituita sostanzialmente da tre locali dislocati su altrettanti livelli di un più ampio fabbricato in scadenti condizioni generali, che benché arredati appaiono inabitabili oppure saltuariamente utilizzabili nei periodi di coltivazione del fondo contiguo. Il terreno mapp. n. 2821 che può a ragione essere considerato

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





una vantaggiosa pertinenza dell'abitazione, in realtà è il bene più prezioso dell'intero lotto in quanto facilmente raggiungibile con i normali mezzi agricoli e ben coltivabile. Il compendio nella sua interezza rappresenta un bene le cui due unità (fabbricato e terreno) appaiono tra loro complementari. Per queste ragioni, date anche le contenute dimensioni dei beni, si ritiene che tanto la porzione di fabbricato che il terreno non siano ulteriormente divisibili.

Anche per il lotto 4 ovvero il negozio situato a Civate Camuno in Via Porta Castello che è stato pignorato per la sola quota di 1/2 proprietà della sig.ra *omissis* debbasi concludere che non sia possibile pervenire ad una divisione che identifichi fisicamente la quota pignorata in quanto l'immobile rappresenta una sola unità con unico sistema di servizi, impianti e connessioni la cui dimensione è già piuttosto contenuta e non giustificerebbe un frazionamento peraltro da verificare anche sotto il profilo amministrativo posta la collocazione in centro storico del bene.

Verificata l'indivisibilità dei lotti 1 e 4 si procederà, alla stima dell'intero con attribuzione del valore specifico alla quota pignorata.

F3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

R.:

La distinzione dei valori per cespiti omogenei è meglio rappresentata al successivo capitolo "G) Valore del bene e costi" trattato nelle successive pagine. I valori sono indicati rispettivamente in:

- € 10.500,00 per la quota di 3/12 del lotto 1

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										

- € 165.000,00 per la quota intera del lotto 2

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUTATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





- € 241.000,00 per la quota intera del lotto 3

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

- € 32.500,00 per la quota ½ del lotto 4

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

F4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità 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 distinzione 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).

R.:

In relazione al rapporto tra autorimesse e unità residenziali non sono stati riscontrati a carico delle unità pignorate, vincoli derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, o più in generale nelle norme di legge pertinenti.

3.7 G) Valore del bene e costi

G1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente 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 del prezzo ex art. 591 bis n. ro 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 delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





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.*

R.:

La determinazione del valore commerciale dei beni verrà effettuata in modo frazionato per i lotti omogenei già convenzionalmente indicati nella presente con i nn. 1-2-3-4. Il rapporto di valutazione che il sottoscritto rilascia è frutto delle sotto riportate considerazioni.

1. Premesse:

Per rapporto di valutazione si intende un documento che illustra in dettaglio l'ambito di applicazione, le principali assunzioni adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione professionale riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli Standard Europei per la Valutazione. Il Rapporto di Valutazione contiene le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo anche i dettagli degli elementi di raffronto che sono stati utilizzati. Spiegherà inoltre quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presenterà le informazioni che hanno supportato tali processi. Il rapporto di valutazione presenterà un giudizio chiaro ed inequivocabile riguardo al valore ed alla data della valutazione, con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi necessari al Giudice, nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobile non possa essere travisata.

- **La finalità della valutazione:**

La valutazione è finalizzata ad attribuire ai beni sopra elencati il più probabile valore di mercato al fine di consentire al Giudice di disporre delle indicazioni utili per definire il processo di vendita dei beni pignorati.

- **La base di valutazione e metodo di stima:**

Per quanto attiene gli immobili oggetto di stima, si da atto che la ricognizione del mercato immobiliare della zona, nonostante la scarsa vivacità, ha fornito sufficienti riscontri per il corretto utilizzo del metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che viene ritenuto dagli "Standards Internazionali di Valutazione" (IVS) la miglior pratica di valutazione in quanto permette di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con beni simili di prezzo e caratteristiche noti compravenduti di recente ovvero offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price). Si sono quindi individuate le unità che per caratteristiche specifiche consentivano un confronto affidabile con i beni oggetto di stima e si è provveduto svolgere l'analisi peritale.

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





- **Limitazioni:**

Le unità oggetto di valutazione costituiscono immobili che in relazione alle loro dimensioni e dotazioni sono frequentemente presenti nel tessuto urbano dei paesi in cui si collocano. Inoltre come già accennato, la sfavorevole congiuntura economica e la scarsa dinamicità del mercato immobiliare nella zona ha reso impossibile trovare beni realmente simili recentemente compravenduti e comparabili con il bene oggetto di stima. Si è pertanto ricorsi alla vetrina delle offerte imm.ri presenti in rete dove si riscontra un certo numero di proposte, che possono fornire informazioni utili per ricostruire i valori a base delle analisi economiche. Si ritiene pertanto di poter procedere con il metodo indicato.

- **La data della valutazione:**

La valutazione è da riferirsi alla data del 20/03/2023.

- **La data del rapporto:**

Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del 03/04/2023.

2. Indagini effettuate

- **Tipo di ispezioni:**

Sono state effettuate le opportune ispezioni presso l'Ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate come attestato dalle allegate visure catastali e ipotecarie.

- **Data dell'ispezione ed accertamenti:**

Le visure catastali sono state acquisite il 19/01/2023 e sono invariate. Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 26/01/2023 e sono invariate.

- **Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:**

La rilevazione delle consistenze superficiali che sarà assunta per la determinazione della valutazione è stata riscontrata in loco ed è, fatti salvi gli scostamenti normalmente attesi, sostanzialmente coincidente con la superficie indicata in banca dati dell'A.E.

- **Descrizione dei cespiti:**

LOTTO N. 1

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										

Si tratta di unica unità imm.re contenuta in più ampio edificio, con relative parti comuni, destinata ad abitazione organizzata su tre livelli con un terreno agricolo



adiacente di circa 1.400 mq.(mapp. 2821). L'abitazione esprime le seguenti consistenze : al piano terra cantina di mq. 10,40 con antistante corte esclusiva di mq 89; locali di abitazione al piano primo di mq. 54,56 e soffitta al piano terzo di mq. 17,64.

- **Condizioni e stato di conservazione:**

L'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura di pietrame con solai in laterocemento, si presenta in mediocre stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile. Il riscaldamento, è ottenuto con stufa a gas senza termosifoni, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia alimentata a energia elettrica di rete collocata nel bagno. Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizio igienico. I serramenti sono in legno di qualità scadente.



LOTTO N. 2

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

Si tratta di due unità imm.ri contenute in più ampio edificio, con relative parti comuni, destinate rispettivamente ad abitazione ed autorimessa. L'autorimessa è situata al piano inferiore o seminterrato ed esprime le seguenti consistenze mq 141,00 di superficie principale oltre a 102 mq di antistante corte esclusiva; è presente nella maggior superficie considerata un piccolo soppalco (circa 30 mq) destinato a deposito con h. utile pari a mt. 2,00; salvo che nella zona soppalcata l'altezza utile è di mt. 4,00. L'abitazione è situata al piano superiore o Piano terra è organizzata su unico livello consta di Cucina/soggiorno, disimpegno,bagni,

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





ripostiglio, camera, terrazzo e portichetto d'ingresso. Esprime le seguenti consistenze: locali di abitazione al piano terra mq. 105,68; balcone mq. 23,52; portichetto d'ingresso mq. 6,70.

- **Condizioni e stato di conservazione:**

L'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura verosimilmente in laterizio portante e c.a. con solai in c.a. precompresso (tipo predalles) al primo orizzontamento mentre il secondo di fatto è rappresentato dalla copertura che ha una struttura in legno a vista, si presenta in buono stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile. Il riscaldamento, è ottenuto con termosifoni, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia alimentata a gas di rete. Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizi igienici. I serramenti sono in legno di buona qualità con vetrocamera.



LOTTO N. 3

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

Si tratta di due unità imm.ri contenute in più ampio edificio, con relative parti comuni, destinate rispettivamente ad abitazione ed autorimessa. L'autorimessa è situata al piano inferiore o interrato e misura mq 53,00, h. utile pari a mt. 2,60; Allo stesso livello con la stessa altezza e comunicante con l'autorimessa è situata la lavanderia ed i locali accessori dell'abitazione che in totale esprimono la consistenza di mq. 62,40. Al piano terra è collocata la zona giorno, altezza utile mt. 2,70, con cucina, soggiorno, disimpegno e bagno con ampia corte esclusiva con le seguenti consistenze: locali di abitazione mq. 62,40; corte esclusiva mq. 238. Al piano primo, con altezza utile di mt. 2,70 è collocata la zona notte con due camere, bagno disimpegno e ripostiglio, con balcone; le consistenze sono le seguenti: locali di abitazione mq. 62,40; balcone mq. 9,36. Al piano secondo è collocato il solaio

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





abitabile con altezze variabili tra mt. 3,50 in colmo e 2,20 in gronda, con balcone sovrapposto a quello del piano sottostante e dalle uguali dimensioni pertanto mq. 62,40 di locali abitabili e mq. 9,36 di balcone.

- **Condizioni e stato di conservazione:**

L'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura verosimilmente in laterizio portante e c.a. con solai in lateroc.a. (precompresso tipo predalles sull'autorimessa) si presenta in buono stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile. Il riscaldamento, è ottenuto con termosifoni, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia alimentata a gas di rete. Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizi igienici. I serramenti sono in legno di buona qualità con vetrocamera.



LOTTO N. 4

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

Si tratta di unità imm.re situata al piano terra di un più ampio edificio, con relative parti comuni, destinata negozio, attualmente inutilizzato e sfitto. Il fronte principale affaccia sulla centrale via Porta Castello e consiste di un locale destinato all'attività con contigui locali accessori quali disimpegno, bagni, e ripostiglio. Complessivamente l'unità misura 85 mq. con altezze utili variabili tra mt 2,85 e mt 2,60.

- **Condizioni e stato di conservazione:**

Il locale, le cui strutture verticali sono in muratura verosimilmente in pietrame intonacato a rustico e con solaio a volta in pietrame, a tratti a vista, si presenta in buono stato di conservazione. Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in gres porcellanato, intonaci al civile. Il riscaldamento, è ottenuto con termosifoni, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia alimentata a gas di rete. Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizi igienici. I serramenti sono in legno di buona qualità con vetrocamera.





- **Il mercato immobiliare**

Identificazione del mercato nel quale ricadono gli immobili considerati (segmento di mercato):

“.....il segmento di mercato rappresenta l’unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell’unità non ulteriormente scindibile nell’analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione...” (linee guida ABI). Ai fini dell’analisi economica, per quanto utile alla valutazione, i principali parametri di riferimento sono la localizzazione, le caratteristiche del sito, la destinazione funzionale degli immobili, la tipologia edilizia, le dimensioni, il filtering, la fase e la forma del mercato imm.re. di norma i parametri del segmento di mercato vengono espressi in termini numerici e/o termini letterali. Nel ns caso le informazioni relative ai segmenti di mercato riferibili ai beni oggetto di valutazione sono variamente contenute nei capitoli precedenti salvo per il filtering che è di fatto nullo in tutte le posizioni considerate, per la forma di mercato che è di tipo oligopolista e per fase di mercato che allo stato, come riportato dai borsini imm.ri e dall’osservatorio del mercato imm.re, è in recessione (i prezzi ed i numeri delle transazioni diminuiscono).

3. La valutazione

- **Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per gli immobili considerati che di fatto, costituiscono unità residenziali o commerciali con utili accessori quali le terrazze e aree esclusive si applicherà il metodo del “Market Comparison Approach” (MCA) che, consentirà di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con i beni simili per caratteristiche offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price).





LOTTO 1

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
Fonte	A.P.	<i>Immobiliare.it</i>	<i>Immobiliare.it</i>	
PREZZO		€ 39.000,00	€ 49.000,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	5%	5%	
PREZZO CORRETTO		€ 37.050,00	€ 46.550,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	60,00	75,00	54,56
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	1400,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			17,64
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.			89,00
SUP.CANTINE	mq.			10,40
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	3	3	2
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	2	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	60,00	60,00	75,00	75,00
SUP.TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		60,00		75,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	617,50	€	620,67
<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				0,51		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 32,50	€ 40,83
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 617,50	€ 617,50
SUP.TERRAZZA		€/mq.	€ 185,25	€ 185,25
SUP.GIARD =SUP.PRINC.		€/mq.	€ 61,75	€ 61,75
SUP.GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 30,88	€ 30,88
SUP.GIARD>2 v.S.P.		€/mq.	€ 6,18	€ 6,18
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 185,25	€ 185,25
SUP.SOTTOTETTO		€/mq.	€ 123,50	€ 123,50
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 123,50	€ 123,50
SUP.ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 123,50	€ 123,50
SUP.CANTINE		€/mq.	€ 185,25	€ 185,25
SUP.GARAGE		€/mq.	€ 370,50	€ 370,50
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 13.200,00	€ 16.500,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.800,00	€ 2.250,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 390,00	€ 490,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.





TABELLA 4 - VALUTAZIONE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		37.050,00	€		46.550,00
DATA	€ 32,50	+	€ -	€ 40,83	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 617,50	-	-€ 3.359,20	€ 617,50	-	-€ 12.621,70
SUP.TERRAZZA	€ 185,25	+	€ -	€ 185,25	+	€ -
SUP.GIARD =SUP.PRINC.	€ 61,75	+	€ -	€ 61,75	+	€ -
SUP.GIARD <2 v.S.P.	€ 30,88	+	€ -	€ 30,88	+	€ -
SUP.GIARD>2 v.S.P.	€ 6,18	+	€ 8.645,00	€ 6,18	+	€ 8.645,00
SUP.BALCONE	€ 185,25	+	€ -	€ 185,25	+	€ -
SUP.SOTTOTETTO	€ 123,50	+	€ 2.178,54	€ 123,50	+	€ 2.178,54
SUP. PORTICATO	€ 123,50	+	€ -	€ 123,50	+	€ -
SUP.ESTERNA ESCLUS.	€ 123,50	+	€ 10.991,50	€ 123,50	+	€ 10.991,50
SUP.CANTINE	€ 185,25	+	€ 1.926,60	€ 185,25	+	€ 1.926,60
SUP.GARAGE	€ 370,50	+	€ -	€ 370,50	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP.CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -
IMP.RISCALDAM.	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 13.200,00	-	-€ 13.200,00	€ 16.500,00	-	-€ 16.500,00
CLASSE ENERGET.	€ 1.800,00	+	€ -	€ 2.250,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 390,00	-	-€ 390,00	€ 490,00	-	-€ 490,00
PREZZO CORRETTO	€		43.842,44	€		40.679,94
<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>						
					<i>Test superato d <10/15%</i>	
					divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	
					7,77	

Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	
€ 42.261,19	
ed in cifra tonda	
€ 42.300,00	
Valore locativo di mercato:	4,00%
Arrotondato	€ 1.692,00
	€ 1.700,00
VALORE QUOTA 3/12 DELL'INTERO	
€ 10.575,00	
VALORE QUOTA 3/12 ARROTONDATA	
€ 10.500,00	





LOTTO 2

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUTATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
FONTE	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO		€ 119.000,00	€ 110.000,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	10%	5%	
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 104.500,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	106,00	100,00	105,68
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	8,00	6,70
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	10,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	23,52
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP.ESTERNA ESCLUS.	mq.			102,00
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.		40,00	141,00
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	2
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1
IMP.SOLLEVAM.	n°	1		
STATO MANUTENZIONE	n°	3	2	3
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	2	1	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				





TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	106,00	106,00	100,00	100,00
SUP.TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	8,00	2,40
SUP.GIARD =SUP.PRINC	0,10	mq.	0,00	0,00	10,00	1,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.ESTERNA ESCLUS.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	40,00	24,00
		mq.				
totale		mq.		106,00		127,40
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.010,38	€	820,25

<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>	<i>23,18</i>
--	--------------

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 99,17	€ 91,67
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 820,25	€ 820,25
SUP.TERRAZZA		€/mq.	€ 246,08	€ 246,08
SUP.GIARD =SUP.PRINC.		€/mq.	€ 82,03	€ 82,03
SUP.GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 41,01	€ 41,01
SUP.GIARD>2 v.S.P.		€/mq.	€ 8,20	€ 8,20
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 246,08	€ 246,08
SUP.SOTTOTETTO		€/mq.	€ 164,05	€ 164,05
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 164,05	€ 164,05
SUP.ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 82,03	€ 82,03
SUP.CANTINE		€/mq.	€ 246,08	€ 246,08
SUP.GARAGE		€/mq.	€ 492,15	€ 492,15
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
IMP.SOLLEVAM.		€.	€ 20.000,00	€ 20.000,00
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 23.320,00	€ 28.028,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 3.180,00	€ 3.000,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.190,00	€ 1.100,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





TABELLA 4 - VALUTAZIONE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		107.100,00	€		104.500,00
DATA	€	99,17	+	€	-	
SUP. PRINCIPALE	€	820,25	-	-€	262,48	€ 4.659,03
SUP.TERRAZZA	€	246,08	+	€	1.648,70	-€ 319,90
SUP.GIARD =SUP.PRINC.	€	82,03	+	€	-	-€ 820,25
SUP.GIARD <2 v.S.P.	€	41,01	+	€	-	€ -
SUP.GIARD>2 v.S.P.	€	8,20	+	€	-	€ -
SUP.BALCONE	€	246,08	+	€	5.787,69	€ 5.787,69
SUP.SOTTOTETTO	€	164,05	+	€	-	€ -
SUP. PORTICATO	€	164,05	+	€	-	€ -
SUP.ESTERNA ESCLUS.	€	82,03	+	€	8.366,56	€ 8.366,56
SUP.CANTINE	€	246,08	+	€	-	€ -
SUP.GARAGE	€	492,15	+	€	69.393,25	€ 492,15
			+			+
SERVIZI IGIEN.	€	4.000,00	+	€	4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.	€	5.000,00	+	€	-	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.	€	3.000,00	+	€	-	€ 3.000,00
IMP.SOLLEVAM.	€	20.000,00	-	-€	20.000,00	€ -
STATO MANUTENZIONE	€	23.320,00	+	€	-	€ 28.028,00
CLASSE ENERGET.	€	3.180,00	+	€	-	€ 3.000,00
LIVELLO DI PIANO	€	1.190,00	-	-€	1.190,00	€ -
PREZZO CORRETTO	€		174.843,73	€		154.201,13
				<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>		
				<i>Test superato d <10/15%</i>		
				divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		
				13,39		

Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile		
Comparabile A	1/2	
Comparabile B	1/2	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT		€ 164.522,43
ed in cifra tonda		€ 165.000,00
Valore locativo di mercato:	4,50%	€ 7.425,00
Arrotondato		€ 7.500,00





LOTTO 3

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
FONTI	A.P.	<i>Immobiliare.it</i>	<i>Immobiliare.it</i>	
PREZZO		€ 239.000,00	€ 215.000,00	
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	incognito
PREZZO CORRETTO		€ 215.100,00	€ 193.500,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	120,00	150,00	124,80
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	18,72
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	50,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	238,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	
SUP.SOTTOTETTO	mq.			62,40
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP.ANNESSO	mq.	30,00		
SUP.CANTINE	mq.			62,40
SUP.GARAGE	mq.	30,00		53,00
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	2	2	4
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	3	2	2
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				





TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	120,00	120,00	150,00	150,00
SUP.TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	0,10	mq.	50,00	5,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.ANNESSO	0,70	mq.	30,00	21,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,60	mq.	30,00	18,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		164,00		150,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€ 1.311,59	€ 1.290,00		

divergenza % assoluta prezzi medi marginali 1,67

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 199,17	€ 179,17
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.290,00	€ 1.290,00
SUP.TERRAZZA		€/mq.	€ 387,00	€ 387,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC.		€/mq.	€ 129,00	€ 129,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 64,50	€ 64,50
SUP.GIARD>2 v.S.P.		€/mq.	€ 12,90	€ 12,90
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 387,00	€ 387,00
SUP.SOTTOTETTO		€/mq.	€ 258,00	€ 258,00
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 258,00	€ 258,00
SUP.ANNESSO		€/mq.	€ 903,00	€ 903,00
SUP.CANTINE		€/mq.	€ 387,00	€ 387,00
SUP.GARAGE		€/mq.	€ 774,00	€ 774,00
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 36.080,00	€ 33.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 3.600,00	€ 4.500,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 2.390,00	€ 2.150,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.





TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 215.100,00			€ 193.500,00		
DATA	€ 199,17	+	€ -	€ 179,17	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.290,00	+	€ 6.192,00	€ 1.290,00	-	-€ 32.508,00
SUP. TERRAZZA	€ 387,00	+	€ 7.244,64	€ 387,00	+	€ 7.244,64
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 129,00	-	-€ 6.450,00	€ 129,00	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 64,50	+	€ -	€ 64,50	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 12,90	+	€ -	€ 12,90	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 387,00	+	€ -	€ 387,00	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 258,00	+	€ 16.099,20	€ 258,00	+	€ 16.099,20
SUP. PORTICATO	€ 258,00	+	€ -	€ 258,00	+	€ -
SUP. ANNESSO	€ 903,00	-	-€ 27.090,00	€ 903,00	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 387,00	+	€ 24.148,80	€ 387,00	+	€ 24.148,80
SUP. GARAGE	€ 774,00	+	€ 17.802,00	€ 774,00	+	€ 41.022,00
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ 8.000,00	€ 4.000,00	+	€ 8.000,00
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 36.080,00	-	-€ 36.080,00	€ 33.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 3.600,00	+	€ -	€ 4.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 2.390,00	+	€ -	€ 2.150,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 224.966,64			€ 257.506,64		
			Verifica dell'attendibilità della stima		Test superato d <10/15%	
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		14,46	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile			
Comparabile A		1/2	
Comparabile B		1/2	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT			€ 241.236,64
ed in cifra tonda			€ 241.000,00
Valore locativo di mercato:	3,50%		€ 8.435,00
Arrotondato			€ 8.500,00



**LOTTO N. 4**

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
FONTE	A.P.	<i>Immobiliare.it</i>	<i>Immobiliare.it</i>	
PREZZO		€ 69.000,00	€ 68.000,00	
Sconto se Asking Price	%	8%	8%	incognito
PREZZO CORRETTO		€ 63.480,00	€ 62.560,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	80,00	85,00	85,00
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP.ANNESSO	mq.			
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	0
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	1
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	3	3	3
CLASSE ENERGET.	n°	1	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	1	1	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				





TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	80,00	80,00	85,00	85,00
SUP.TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.ANNESSO	0,25	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		80,00		85,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	793,50	€	736,00

divergenza % assoluta prezzi medi marginali 7,81

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 57,50	€ 56,67
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 736,00	€ 736,00
SUP.TERRAZZA		€/mq.	€ 220,80	€ 220,80
SUP.GIARD =SUP.PRINC.		€/mq.	€ 73,60	€ 73,60
SUP.GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 36,80	€ 36,80
SUP.GIARD>2 v.S.P.		€/mq.	€ 7,36	€ 7,36
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 220,80	€ 220,80
SUP.SOTTOTETTO		€/mq.	€ 147,20	€ 147,20
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 147,20	€ 147,20
SUP.ANNESSO		€/mq.	€ 184,00	€ 184,00
SUP.CANTINE		€/mq.	€ 220,80	€ 220,80
SUP.GARAGE		€/mq.	€ 441,60	€ 441,60
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 17.600,00	€ 18.700,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 2.400,00	€ 2.550,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 690,00	€ 680,00

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.





TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 63.480,00			€ 62.560,00		
DATA	€ 57,50	+	€ -	€ 56,67	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 736,00	+	€ 3.680,00	€ 736,00	+	€ -
SUP. TERRAZZA	€ 220,80	+	€ -	€ 220,80	+	€ -
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 73,60	+	€ -	€ 73,60	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 36,80	+	€ -	€ 36,80	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 7,36	+	€ -	€ 7,36	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 220,80	+	€ -	€ 220,80	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 147,20	+	€ -	€ 147,20	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 147,20	+	€ -	€ 147,20	+	€ -
SUP. ANNESSO	€ 184,00	+	€ -	€ 184,00	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 220,80	+	€ -	€ 220,80	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 441,60	+	€ -	€ 441,60	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ -	€ 5.000,00	+	€ -
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	+	€ -	€ 3.000,00	+	€ -
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 17.600,00	+	€ -	€ 18.700,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 2.400,00	+	€ -	€ 2.550,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 690,00	+	€ -	€ 680,00	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 67.160,00			€ 62.560,00		
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>		<i>Test superato d <10/15%</i>	
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		7,35	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 64.860,00
ed in cifra tonda	€ 64.900,00
Valore locativo di mercato: 6,00%	€ 3.894,00
Arrotondato	€ 3.900,00
VALORE QUOTA 1/2 DELL'INTERO	€ 32.450,00
VALORE QUOTA 1/2 ARROTONDATA	€ 32.500,00





SCHEDA COMPARABILI REPERITI:

LOTTO 1 BERZO INF.

A: 60 mq € 39.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/90251473/>

B: 75 MQ € 49.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/99164160/>

LOTTO 2 BRENO

A: 106 mq € 119.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/102108912/>

B: 100 MQ € 110.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/101244297/>

LOTTO 3 CIVIDATE

A: 141 MQ € 239.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/99947588/>

B: 150 MQ € 215.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/99468156/>

LOTTO 4 CIVIDATE

A: 80 MQ € 69.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/100501970/>

B: 85 MQ € 68.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/70686164/>

NB.: Per i comparabili relativi all'immobile commerciale di Cividate via porta castello è stato necessario allargare la ricerca ai comuni contermini in quanto le vetrine imm.ri del Comune non offrivano in vendita beni simili a quello oggetto di valutazione.

G2) 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.

R.:

Sono state riscontrate difformità edilizie relativamente ai lotti n. 2 (BRENO) e 3 (CIVIDATE CAMUNO) Tuttavia tali difformità potranno essere sanate a fronte della corresponsione al comune di Breno di un importo onnicomprensivo di € 9.440,20 ai quali andrà aggiunto il corrispettivo per le spese tecniche da riconoscere al professionista che assisterà la pratica di definizione e stimabile in circa € 2.000,00 in totale è ragionevole prevedere a carico del LOTTO

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943
Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





2 una detrazione economica di € 11.500,00 (arrot.) salvo miglior conteggio che il comune dovesse opporre al momento della definizione puntuale degli importi dovuti.

Per il lotto n. 3, sarà necessario attivare la procedura amministrativa per il conseguimento dell'accertamento di conformità tramite comunicazione asseverata a firma di tecnico abilitato come previsto dal combinato disposto degli art. 6 bis e 34 bis del d.PR 380/2001. Tale procedura, già prospettata all'ufficio competente del comune di Civate Camuno è assentibile a fronte della corresponsione al comune di € 1.000,00 per sanzioni. Sarà poi necessario provvedere al conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali per il che si stima un costo di € 800 comprensivo di onorari e diritti. I costi professionali si ritiene possano essere indicati in circa € 3.000. In totale, salvo errori e omissioni, le detrazioni da effettuare a carico del LOTTO 3 assommano quindi a € 4.800,00

SI RITIENE QUINDI CHE IL VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI PIGNORATI AL NETTO DEI COSTI SOPRA EVIDENZIATI ASSOMMI A:

LOTTO 1

LOTTO1 QUOTA INDIVISA DI 3/12 TROLETTI MARIA ANGELA1/12; SALVETTI LAURA1/12; SALVETTI ELENA1/12.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BERZO INFERIORE	NCEU	2	873/8=2087	A3	1	3,50	69,00	84,60		3/12
BERZO INFERIORE	NCTR	1	2821	Sem. Arbor.	1		1.400,00	6,87	3,62	3/12
Localita' foppe										

€ 10.500,00

DETRAZIONI:

-Per tributi e imposte comunali non versati:

€ 12,00

-Per sanzioni e corrispettivi professionali: --

VALORE NETTO LOTTO 1

€ 10.488,00

LOTTO 2

LOTTO2 INTERA QUOTA INDIVISA DI 1/3 PER CIASCUNA DELLE ESECUATE										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
BRENO	NCEU	13	7533/510	A3	4	4,50	114,00	278,89		1/1
BRENO	NCEU	13	7533/509	C6	3	145,00	164,00	449,32		1/1
Via Spinera 2/A										

€ 165.000,00

DETRAZIONI:

-Per tributi e imposte comunali non versati:

€ 9.898,00

-Per sanzioni e corrispettivi professionali:

€ 11.440,20

VALORE NETTO LOTTO 2

€ 143.662,00

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





LOTTO 3

LOTTO3 INTERA QUOTA INDIVISA 4/6 TROLETTI MARIA ANGELA; 1/6 SALVETTI LAURA; 1/6 SALVETTI ELENA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/6	A2	4	7,00	182,00	339,83		1/1
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	5	3902/5	C6	2	32,00	39,00	72,72		1/1
Via Sovea 41										

€ 241.000,00

DETRAZIONI:

-Per tributi e imposte comunali non versati:

€ --

-Per sanzioni e corrispettivi professionali:

€ 4.800,00

VALORE NETTO LOTTO 3

€ 236.200,00

LOTTO N. 4

LOTTO 4 QUOTA INDIVISA 1/2 TROLETTI MARIA ANGELA.										
COMUNE		FG	PARTICELLA	CAT.	CL	VANI/MQ	SUP. CAT. MQ.	R.C./R.D.	R.A.	PROPRIETA'
CIVIDATE CAMUNO	NCEU	1	1141/7	C1	8	46,00	65,00	674,70		1/2
Via Porta Castello										

32.500,00

DETRAZIONI:

-Per tributi e imposte comunali non versati:

€ 942,45

-Per sanzioni e corrispettivi professionali:

€ --

VALORE NETTO LOTTO 4

€ 31.557,55

TOTALE ARROTONDATO DEI BENI COMPLESSIVAMENTE

PIGNORATI AL NETTO DELLE DETRAZIONI CONSIDERATE:

€ 421.907,55

(DICONSI EURO QUATTROCENTOVENTUNOMILANOVECENTOSETTE/55)

Che, alla luce delle considerazioni sopra svolte, delle limitazioni soggettive delle superfici trattate, e delle informazioni raccolte in zona da operatori immobiliari specializzati e da professionisti del settore, il sottoscritto perito ritiene il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare trattato nella presente.

G3) 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.

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. **La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015". Omissis...***

R.:

Posto che una parte dei beni, e più precisamente quelli indicati con le tabelle relative ai lotti n. 01 e 04 sono pignorati per la sola quota di proprietà degli esecutati che, per le vicende circolatorie già sopra illustrate, corrisponde ad $\frac{3}{12}$ per il lotto 1 situato in Berzo Inferiore e ad $\frac{1}{2}$ per il lotto 4 situato in Civate Camuno, si da atto che il valore per l'intero dei beni pignorati pro quota è pari a **€ 42.300,00 (Euro QUARANTADUEMILATRECENTO) per il lotto n. 1 e € 64.900,00 (Euro SESSANTAQUATTROMILANOVECENTO) per il lotto n. 4** ai quali sommando il valore dei beni detenuti in proprietà per quota intera e valutato in **€ 165.000,00 (Euro CENTOESSANTACINQUEMILA) per il lotto n. 2 situato in Breno e € 241.000,00 (Euro DUECENTOQUARANTUNOMILA) per il lotto n. 3 situato in Civate Camuno** si ottiene l'importo totale di **€ 513.200,00 (Euro CINQUECENTOTREDICIMILADUECENTO)** che, al lordo delle sopra indicate detrazioni, ad avviso del sottoscritto perito rappresenta il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare trattato.

Rilasciata in Gianico, il 03/04/2023

II C.T.U





4 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALL-1. Titolo di provenienza – SUCCESSIONE PER MORTE DI *omissis*;
- ALL-2. Titolo di provenienza – SUCCESSIONE PER MORTE DI *omissis*;
- ALL-3. Titolo di provenienza – ATTO NOTAIO BROLI ALBERTO;
- ALL-4. CERTIFICATO DI STATO LIBERO DI *omissis*;
- ALL-5. ESTRATTO DI MATRIMONIO DI *omissis*;
- ALL-6. VERBALE DI PRIMO ACCESSO;
- ALL-7. VISURE CATASTALI;
- ALL-8. A) ESTRATTO DI MAPPA FABBRICATI IN COMUNE DI BERZO INFERIORE - LOTTO 1;
- ALL-8. B) ESTRATTO DI MAPPA FABBRICATI IN COMUNE DI BRNO - LOTTO 2;
- ALL-8. C) ESTRATTO DI MAPPA FABBRICATI IN COMUNE DI CIVIDATE C. - LOTTO 3;
- ALL-8. D) ESTRATTO DI MAPPA FABBRICATI IN COMUNE DI CIVIDATE C. - LOTTO 4;
- ALL-9. A) ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI BERZO INFERIORE - LOTTO 1;
- ALL-9. B) ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI BRENO - LOTTO 2;
- ALL-9. C) ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO - LOTTO 3;
- ALL-9. D) ELABORATO PLANIMETRICO COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO - LOTTO 4;
- ALL-10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMUNE DI BERZO INFERIORE;
- ALL-11. A) PLANIMETRIE CATASTALI COMUNE DI BERZO INFERIORE - LOTTO 1;
- ALL-11. B) PLANIMETRIE CATASTALI COMUNE DI BRENO - LOTTO 2;
- ALL-11. C) PLANIMETRIE CATASTALI COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO - LOTTO 3;
- ALL-11. D) PLANIMETRIE CATASTALI COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO - LOTTO 4;
- ALL-12. COMUNICAZIONE A.D.E. SULLO STATO DETENTIVO;
- ALL-13. ELENCO DELLE IPOTECHE;
- ALL-14. A) POSIZIONE DEBITORIA CON IL COMUNE DI BERZO INFERIORE;
- ALL-14. B) POSIZIONE DEBITORIA CON IL COMUNE DI BRENO;
- ALL-14. C) POSIZIONE DEBITORIA CON IL COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO;
- ALL-15. A) CONCESSIONE EDILIZIA 5/89 COMUNE DI BRENO – LOTTO 2;
- ALL-15. B) CONCESSIONE EDILIZIA 129/97 COMUNE DI BRENO – LOTTO 2;
- ALL-15. C) RICHIESTA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA 2013 COMUNE DI BRENO – LOTTO 2;
- ALL-16. A) CONCESSIONE EDILIZIA 14/97 COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 3;
- ALL-16. B) RILIEVO/SOVRAPPOSIZIONE COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 3;
- ALL-17. A) CONCESSIONE EDILIZIA 734/78 COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 4;
- ALL-17. B) CONCESSIONE EDILIZIA 25/2000 COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 4;
- ALL-17. C) D.I.A. 1369/2002 COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 4;
- ALL-17. D) CERTIFICATO DI AGIBILITÀ COMUNE DI CIVIDATE CAMUNO – LOTTO 4;

