

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SIMONETTA BRUNO.**  
**R.G. 112/2018 Es. IMM.**

Magistrato: **Dott.ssa Simonetta BRUNO.**

Udienza d'incarico e giuramento: **07 giugno 2018 ore 9:00.**

Determinazione modalità di vendita udienza del: **09 novembre 2018 ore 9:00.**

Descrizione del bene e suddivisione in lotti:

**Lotto 1**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **½ in regime di comunione dei beni.**

Diritto: **proprietà.**

Immobile sito nel Comune di **ARTOGNE**, Provincia di Brescia, fg. **3.**

distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 10 sub. 8 categoria C/6, classe 3, cons. 27 mq., Superficie Catastale mq. 33, rendita € 100,40 (autorimessa) piano T, via Valeriana, n. 55, Artogne (Bs);**  
**mappale n. 10 sub. 9 categoria A/3, classe 3, cons. 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 167, rendita € 464,81 (abitazione di tipo civile) piano T-1-2, via Valeriana, n. 55, Artogne (Bs).**

Valore intero: **€ 209.183,36.**

Valore quota pignorata: **€ 104.591,68 (corrispondente ad ½).**

Comproprietari: **SI.**

Divisibilità: **No.**

Problematiche: **riscontrate e di possibile risoluzione.**



# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Sottoscritto **FRANZONI Geom. Cristian**, libero professionista in Borno (Bs) con studio in via Vittorio Veneto, n. 46, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 182, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott.ssa Simonetta BRUNO nella procedura in epigrafe.

## **PREMESSE:**

- in data 07/06/2018 alle ore 9:00 il Sottoscritto si recava presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Brescia per l'assunzione dell'incarico per la stima dei beni.
- in data 09/06/2018 trasmetteva alle Parti lettera di sopralluogo fissandolo per il giorno di lunedì 02 luglio 2018 alle ore 09:30 con ritrovo presso la palazzina ove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.
- in data 09/06/2018 il Sottoscritto reperiva, presso l'Ufficio del Territorio, visure catastali ed estratti di mappa presentando richiesta di copia schede catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia.
- in data 02/07/2018 il Sottoscritto si recava all'Agenzia delle Entrate di Breno per depositare richiesta di verifica di esistenza di contratti di locazione a carico degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Ne riceveva dichiarazione in data 03/07/2018 con nota n. 0099565 di prot..
- in data 02/07/2018 alle ore 9:30 il Sottoscritto si recava in Comune di Artogne (Bs) in via Valeriana, n. 55, ove sono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ed all'appuntamento si presentava l'Esecutato.
- in data 02/10/2018 il Sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne (Bs) e, previa richiesta inviata via pec, reperiva, in data 23/10/2018, copia di documentazioni che hanno urbanisticamente interessato gli edifici oggetto di esecuzione immobiliare.

## **QUESITO:**

-A-

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

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

-B-

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

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

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

-C-

### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data 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 dal possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) **Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.**
- 3) **Determini il valore locativo del bene.**  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

**-D-**  
**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura 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 specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'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 ad attive.

**-E-**  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di 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 dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle 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, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

**-F-**  
**Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del 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.

-G-  
Valore del bene e costi

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come 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 ad 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 percentuale;*
  - *Stato di conservazione dell'immobile;*
  - *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*  
*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*  
*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*  
**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.**

*L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ed enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

**DISPONE**

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

**AUTORIZZA**

Le parti a depositare note alla relazione, purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. cpc;

**INVITA**

Il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

**ORDINA**

Al debitore l'immediata presentazione del rendiconto;

il G.E. pone, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di €. 500,00 – IVA esclusa – a favore dell'esperto;

**FISSA**

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti al G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara l'udienza del 09.11.2018 alle ore 9:00;

**MANDA**

La cancelleria per i prescritti adempimenti, limitandosi peraltro la comunicazione alle sole parti già costituite con avvocato ed all'esperto sopra nominato.

Onera il creditore istante a notificare il presente provvedimento alle parti non costituite.

Si avverte che l'esecutato ha la possibilità di chiedere la conversione del pignoramento prima dell'udienza della determinazione delle modalità della vendita.

Si procede quindi, con la presente consulenza, all'espletamento dell'incarico dividendo la relazione stessa, per una migliore lettura, nei seguenti capitoli di risposta al quesito.

## **I) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CTU.**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nella **nota di trascrizione** relative al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, Circostrizione di Breno, come segue:

1) [REDACTED]

[REDACTED] contro il Sig. [REDACTED]

UNITA' NEGOZIALE 1 per diritto di PROPRIETA' quota 1/2

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Immobile n. 1

COMUNE DI ARTOGNE (Bs) – CATASTO FABBRICATI - FG. 3 - mappale n. 10 sub. 8 categoria C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza 27 mq.;

Immobile n. 2

COMUNE DI ARTOGNE (Bs) – CATASTO FABBRICATI - FG. 3 - mappale n. 10 sub. 9 categoria A/3 abitazione di tipo economico – consistenza 7,5 vani.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CTU.**

Nel presente capitolo sono riportate tutte le informazioni necessarie a valutare la correttezza documentale riscontrata nel fascicolo depositato in Tribunale. In tal senso il Sottoscritto C.T.U., partendo da visure catastali, atti di pignoramento, verifica esattezza e corrispondenza fra i beni pignorati e la titolarità degli stessi. Nel fascicolo in Tribunale è presente certificazione notarile.

**All'incontro per l'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno di lunedì 02 luglio 2018 ore 09:30 in Comune di Artogne (Bs) presso l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esecutato ERA PRESENTE.**

### **Comune di ARTOGNE (Bs).**

Artogne è un comune italiano di circa 3.550 abitanti, della Val Camonica, Provincia di Brescia, Regione Lombardia.

La sua altezza è di circa 266 s.l.m. e la superficie del territorio comunale è pari a kmq 21,29 di cui l'88% di superficie agraria e forestale.

Il paese prende origine da un antico luogo fortificato posto sulla importante strada Valeriana, che percorreva in tutta lunghezza la Valle Camonica.

La probabile etimologia del nome «Hart Thon» (fortezza recintata) potrebbe deporre in tal senso. Non basta però un frammento di lapide romana ad attestare la presenza in loco di un pagus (borgo) romano.

Forse in zona erano presenti dei recinti in cui venivano ricoverati i capi di bestiame che poi salivano in altura per l'alpeggio.

Questo sistema di allevamento, ancora diffuso sulle nostre montagne, è una pratica antichissima per sfruttare in ogni periodo dell'anno i vasti prati, posti appena oltre il limitare dei boschi.

Al fine di poter ben individuare quanto oggetto della presente perizia il Sottoscritto C.T.U. ritiene sufficiente trattare le unità immobiliari in **1 lotto**; tali immobili verranno di seguito descritti e valutati:

### **Comune di ARTOGNE (Bs).**

\* **lotto 1**: vengono presi in considerazione il mappale n. 10 sub. 8 (C/6 – autorimesse) e sub. 9 (A/3 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibili al foglio 3; tali unità immobiliare sono ubicate in Comune di Artogne (Bs), in via Valeriana, n. 55.

## **Lotto 1 – mappale n. 10 subb. 8 e 9.**

### **Appartamento + box via Valeriana, n. 55, Artogne (Bs).**

#### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

##### Considerazioni generali:

L'Esecutato risulta ad oggi proprietario, per la quota di 1/2, di unità immobiliare di cui al mappale n. 10 sub. 8 (C/6) fg. 3 e mappale n. 10 sub. 9 (A/3) fg. 3 del Comune di Artogne (Bs) via Valeriana, n. 55.

Tale quota di proprietà è pervenuta all'Esecutato in forza dell'atto di compravendita notaio Mazzola Luigi del 23/03/2004 nn. 54983/9381 di Rep. e Racc., Trascritto a Breno in data 23/09/2008 ai nn. 1603 RP e 1986 RG.

Catastalmente i beni sono così riconducibili:

nel Comune di ARTOGNE, Provincia di Brescia, fg. 3, distinto in catasto **Fabbricati**

**Fabbricati** → mappale n. 10 sub. 8 categoria C/6, classe 3, cons. 27 mq., Superficie Catastale mq. 33, rendita €. 100,40 (autorimesse) piano T, via Valeriana, n. 55, Artogne (Bs);

mappale n. 10 sub. 9 categoria A/3, classe 3, cons. 7,5 vani, Superficie Catastale mq. 167, rendita €. 464,81 (abitazione di tipo civile) piano T-1-2, via Valeriana, n. 55, Artogne (Bs).

##### Descrizione dei beni:

Gli immobili sopra elencati sono ubicati nel **Comune di ARTOGNE**, Provincia di Brescia, in via Valeriana, n. 55, ad una quota sul livello del mare di circa 180 m.

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



Vista satellitare di ubicazione edificio oggetto di perizia



Estratto di mappa fg. 3 desunto da fogli comunali (non in scala).

### **Descrizione del fabbricato**

**L'edificio in interesse, mappale n. 10 del fg. 3, è ubicato in via Valeriana, n. 55, in Comune di Artogne (Bs).**

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

L'accesso all'edificio nel suo insieme avviene tramite comoda strada comunale, ben mantenuta parzialmente asfaltata ed in terra battuta; in tal senso l'edificio è facilmente accessibile con ogni tipologia di mezzo d'uso consono.

L'edificio, nel suo insieme, risulta

**Esternamente** l'edificio di cui trattasi è, in generale, in discreto stato di conservazione e presenta finiture di tipo medio/basse. La struttura portante sembra esser costituita da murature in cemento armato dello spessore di cm. 30 per il piano interrato (murature visibili nell'interno del tunnel box) e con intelaiatura in pilastri di c.a. con tamponature in blocchi di laterizio portante con spessore da cm. 30 (rilevabile dalle tavole di progetto) per i piani soprastanti. I solai interni, a delimitazione dei vari livelli, sembrerebbero realizzati con struttura in latero-cemento con soprastante massetto e pavimentazione. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e si presentano in buono stato di conservazione. Il tetto, a padiglione, è realizzato in travi e travetti in legno con manto di copertura in tegole a vista. La lattoneria appare in ordine. Le ringhiere dei balconi hanno intelaiatura e pannellatura in ferro. Serramenti in legno.

L'edificio ha tre facciate libere ed una (la Est) addossata ad edificio di Altra proprietà. Perimetralmente all'edificio si sviluppa un ampio terreno per lo più mantenuto a prato.

Trattasi di una palazzina interessata dai seguenti atti urbanistici (come potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico comunale e riconducibili all'Esecutato; non sono state rinvenute pratiche precedenti, che pure ci saranno, riconducibili all'edificio):

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** n. 2682 di prot. del 28/03/2008 P.E. 20/2008 avente ad oggetto "opere di ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum del fabbricato sito in via Valeriana sul mapp. n. 10" intestat [REDACTED]
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** n. 697 di prot. del 26/01/2009 P.E. 06/2009 avente ad oggetto "variante in corso d'ope [REDACTED]

### Descrizione delle unità immobiliari

#### Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio

#### Finiture

Dal cortile esterno, completamente recintato, si ha accesso, sul lato sinistro della porzione di edificio in proprietà, all'autorimessa (circa mq. 26); centralmente vi è il portoncino d'ingresso sia alla parte residenziale che agli accessori. Dalla parete di fondo del box si accede ad una lavanderia (circa mq. 19) mentre sulla parete di destra del box si ha accesso a corridoio centrale dove trova ubicazione anche il vano scale al servizio di tutti i livelli della palazzina. Il piano terra ha altezza interna di circa m. 2,70.

Dal corridoio si passa a locali accessori quali bagno con antibagno (circa mq. 7), ripostigli (circa mq. 77); tramite ampia scala interna si giunge al piano primo (altezza interna di circa m. 2,60) destinato alla residenza: disimpegno (circa mq. 6), soggiorno/cottura (circa mq. 46), bagno (circa mq. 7), due camere (circa mq. 20 cad.). Dalle camere si accede a porticato (circa mq. 26) con ulteriore porzione di terrazzo scoperta (circa mq. 23).

Tutte le stanze d'abitazione sono ben rifinite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi.

Il vano scale poi, delimitato da una porta, collega al solaio/sottotetto (circa mq. 106) con altezza ai lati di circa m. 0,80 ed in colmo di circa m. 2,05.

### Documentazione fotografica



Foto 1 – vista d'insieme prospetto Nord ed individuazione unità immobiliare mappale n. 10 subb. 8-9.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



Foto 2 – particolare numero civico 55 di via Valeriana in Comune di Artogne (Bs).



Foto 3 – PIANO TERRA - ingresso al box mappale n. 10 sub. 8.



Foto 4 – PIANO TERRA - vista d'insieme cortile antistante prospetto Nord.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)





Foto 5 – PIANO TERRA - vista d'insieme sottoscale interno utilizzato a ripostiglio.

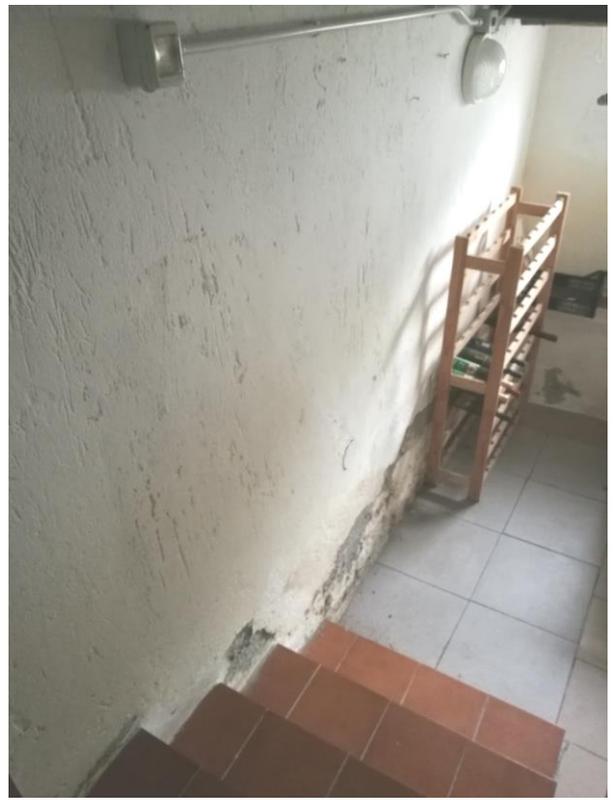


Foto 6



Foto 7 – PIANO TERRA - vista dall'interno del box mappale n. 10 sub. 8.



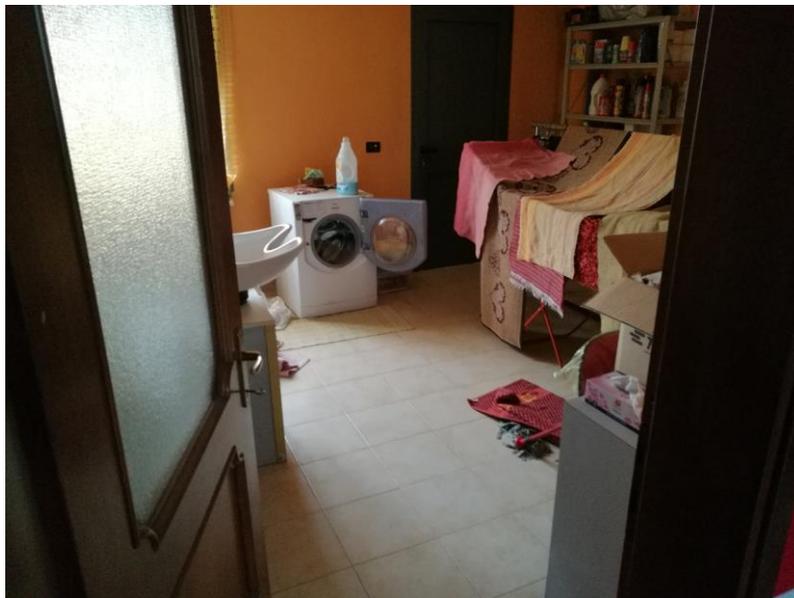


Foto 9 – PIANO TERRA - vista del ripostiglio/lavanderia retrostante il box.

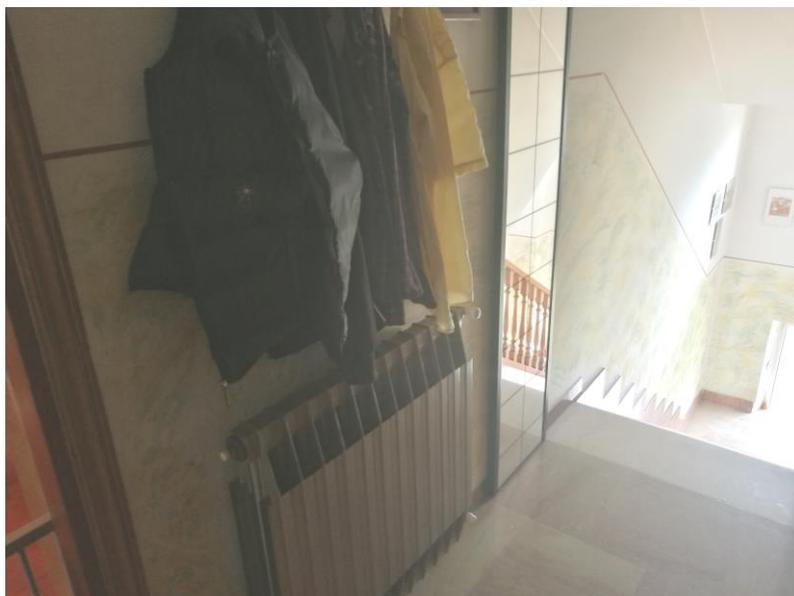


Foto 10 – PIANO PRIMO - vista d'insieme scala interna d'accesso all'appartamento mappale n. 10 sub. 9.



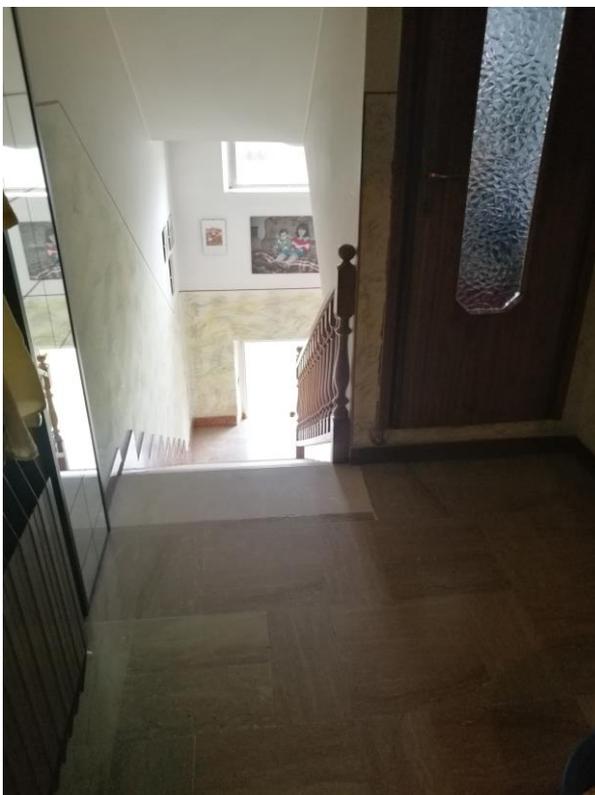


Foto 11 – PIANO PRIMO - vista d'insieme scala interna d'accesso all'appartamento mappale n. 10 sub. 9.



Foto 12 – PIANO PRIMO - vista camera da letto e dettaglio pavimentazione.

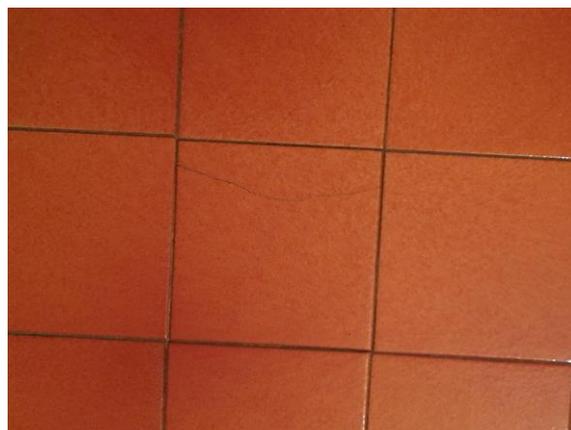


Foto 13

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



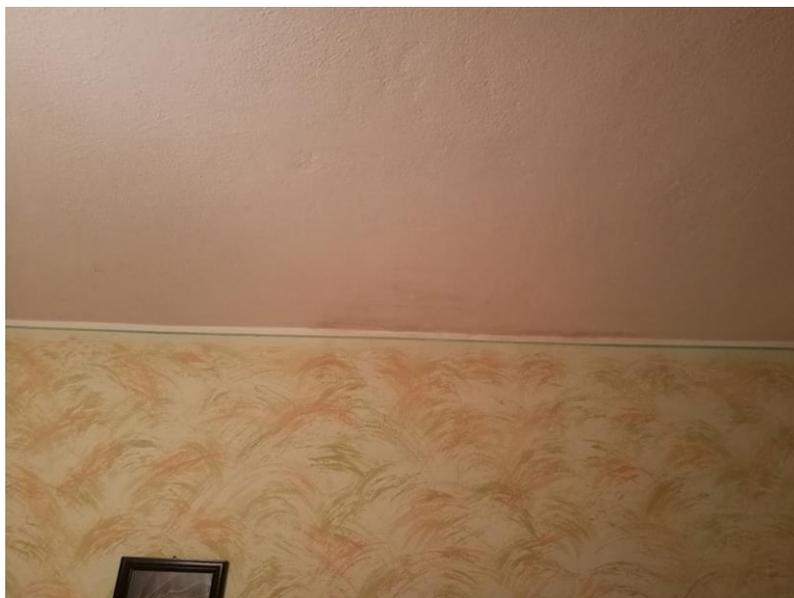


Foto 14 – PIANO PRIMO – particolare soffitto camera da letto.



Foto 15 – PIANO PRIMO - vista stanza da bagno.





Foto 16 – PIANO PRIMO - vista d'insieme soggiorno/cottura.

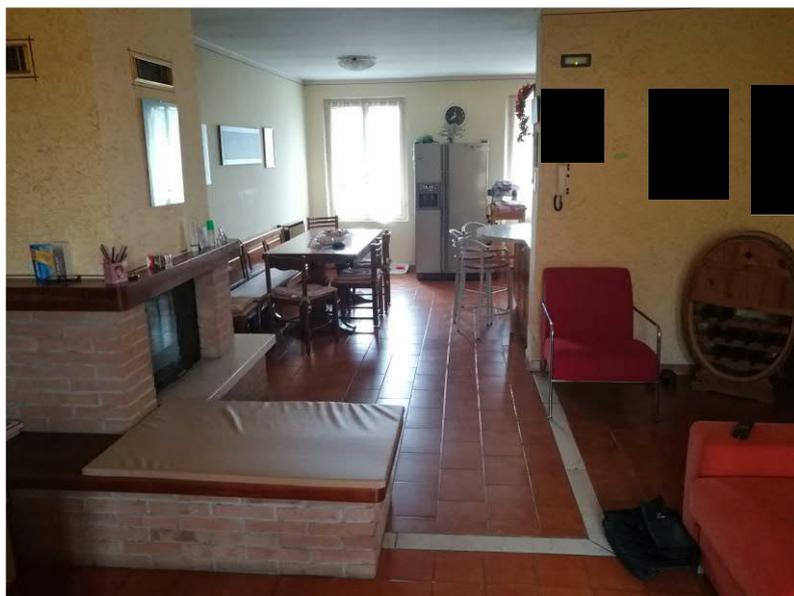


Foto 17 – PIANO PRIMO - vista d'insieme soggiorno/cottura.



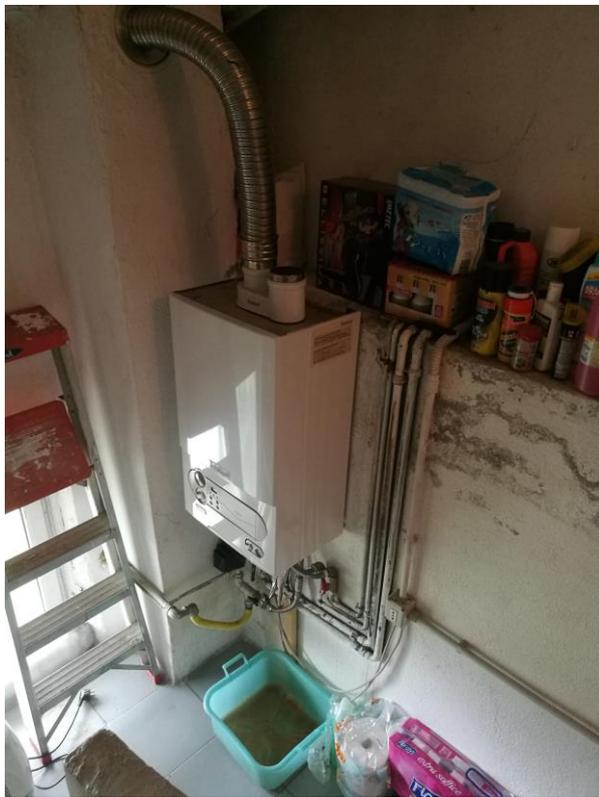


Foto 18 – PIANO PRIMO/SECONDO – particolare caldaia posta su scala interna fra appartamento e solaio.



Foto 19 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.





Foto 20 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.



Foto 21 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.



Foto 22 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)





Foto 23 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.



Foto 24 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.



Foto 25 – PIANO SECONDO - vista interna sottotetto e particolare tetto.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### **3) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.**

La proprietà di 1/1 del mappale n. 6903 sub. 15 fg. 29 è pervenuta all'Esecutato in forza dell'atto di compravendita notaio Mazzola Luigi del 23/03/2004 nn. 54983/9381 di Rep. e Racc., Trascritto a Breno in data 23/09/2008 ai nn. 1603 RP e 1986 RG.

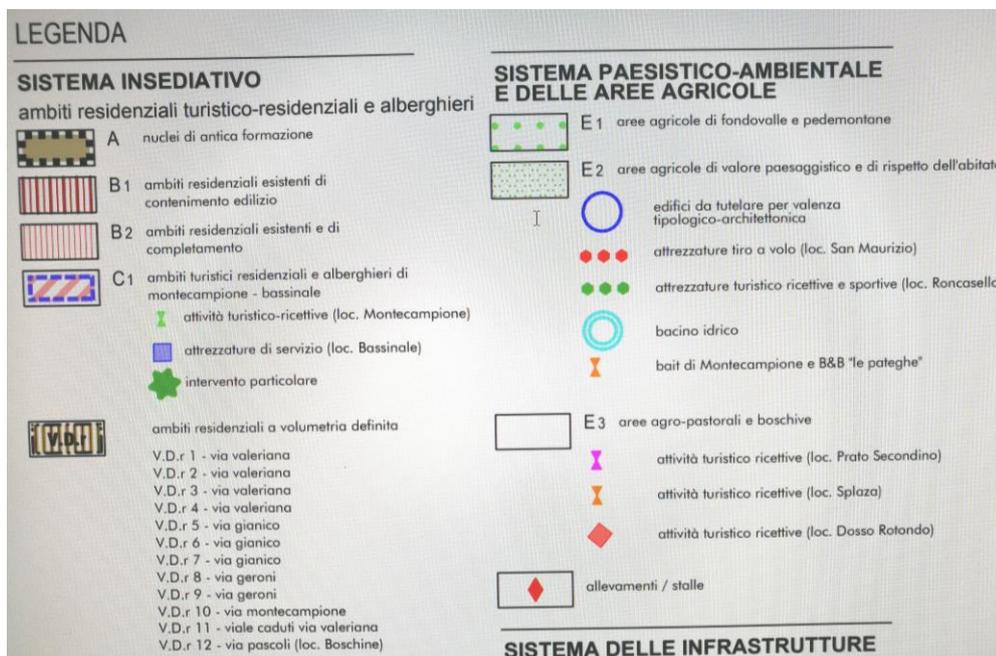
A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Breno in data 03/07/2018 con nota n. 0099565 lo Stesso Ufficio comunicava che a carico dell'Esecutato non risulta registrato nessun contratto di locazione per immobili siti in Comune di Artogne (Bs).

### **4-5) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE.**

#### **Parametri e vincoli urbanistici**

Vengono di seguito riportati i dati rilevanti relativi all'unità immobiliare in oggetto desunti dagli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel territorio comunale di Artogne (Bs):

Urbanisticamente si fa riferimento al vigente **Piano di Governo del Territorio** adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 39 del 27/12/2013 ed approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 9 del 28/06/2014; lo strumento urbanistico classifica la zona in cui trovano gli immobili come "zona E2 – aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato". Gli interventi (in pratica l'ampliamento a cui comunque l'edificio è già stato interessato) sono regolati dall'Art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PGT.



Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



Estratto di P.G.T. (non in scala)

### **Formalità pregiudizievoli**

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate, nel ventennio, dalle seguenti formalità pregiudizievoli tutte accese presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare e precisamente:

- 1) **ipoteca volontaria:** notaio Mazzola Luigi Rep. 64487/13224 del 19/06/2008 – Trascritta il 23/06/2008 RP 661 RG 4661; concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2) **ipoteca legale:** “Equitalia Nord spa” Rep. 1989/2215 del 06/08/2015 – Trascritta il 12/08/2015 RP 538 RG 4879; ruolo;
- 3) **atto esecutivo o cautelare:** Ufficiali Giudiziari Rep. 15897/2017 del 13/01/2018 – Trascritta il 09/02/2018 RP 709 RG 917; verbale di pignoramento immobili.

### **Ulteriori pendenze di natura economica**

Le unità immobiliari oggetto di perizia non fanno parte di un Condominio costituito.

## **6) REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA.**

Presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Artogne (Bs), al quale è stata inoltrata specifica richiesta, è stato possibile recuperare documentazione inerente l’immobile mappale n. 10 fg. 3.

#### **Queste le autorizzazioni che hanno interessato l’edificio:**

(come potuto appurare presso l’Ufficio Tecnico comunale e riconducibili all’Esecutato; non sono state rinvenute pratiche precedenti, che pure ci saranno, riconducibili all’edificio):

- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** n. 2682 di prot. del 28/03/2008 P.E. 20/2008 avente ad oggetto “opere di ristrutturazione [redacted]”
- **Denuncia di Inizio Attività Edilizia** n. 697 di prot. del 26/01/2009 P.E. 06/2009 avente ad oggetto “variante in corso d’opera ai lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento fabbricato in via Valeriana sul mapp. n. 10” intestata a [redacted]

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Il Sottoscritto C.T.U. rammenta che **durante la visita di sopralluogo E' STATO POSSIBILE accedere alle unità immobiliari di cui al mappale n. 10 subb. 8 e 9**; tale condizione ha permesso di poter prendere atto delle condizioni distributive e generali delle unità immobiliari. **Di questo se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'edificio.**

E' possibile dunque un raffronto fra le tavole grafiche allegate alla Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante n. 697 di prot. del 26/01/2009 P.E. 06/2009, le schede catastali a firma del Geom. Quetti datate 17/01/2000 (mappale n. 8 subb. 8 e 9) e quanto realmente visibile in loco.

*Dal raffronto fra lo stato di fatto riscontrabile all'atto del sopralluogo e le tavole grafiche allegate a DIA P.E. 06/2009 si può affermare che dimensioni e distribuzione interna dell'unità immobiliare siano corrispondenti. Non trova corrispondenza, in quanto non aggiornate, le schede catastali che rappresentano la consistenza dell'edificio prima degli interventi di ampliamento eseguiti negli anni 2008/2009. Urbanisticamente l'edificio è apposto ma è necessaria la presentazione di un Tipo Mappale per notificare al Catasto l'ampliamento dell'edificio, successiva variazione delle due schede catastali esistenti, ottenimento nuove dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di distribuzione del gas, nuovo Attestato di Prestazione Energetica, incarico a tecnico per deposito di SCIA per agibilità.*

Dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'edificio e collaudo statico delle strutture non sono contenuti nelle pratiche edilizie sopra richiamate; non risulta nemmeno richiesta di rilascio/ottenimento del Certificato di Agibilità.

L'unità abitativa NON pare esser munita di **Attestato di Certificazione Energetica** (o quantomeno il Sottoscritto CTU non ne ha rinvenuto copia nei fascicoli inerenti le pratiche edilizie sopra elencate e nemmeno l'Esecutato ne ha evidenziata la presenza).

## **7) CONCLUSIONI E STIMA DEL BENE.**

### **CONSISTENZA E VALUTAZIONE**

Consistenza: (graficamente desunta da tavole progettuali)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 10 sub.8</b>				
piano terra	box	30,60	* 0,60 =	18,36
<b>Mapp. 10 sub. 9</b>				
piano terra	ripostigli/ingresso	94,40	* 0,60 =	56,64
	ripostiglio (parte ampliata)	52,90	* 0,60 =	31,74
piano primo	appartamento	125,00	* 1,00 =	125,00
	porticato (parte ampliata)	26,00	* 0,50 =	13,00
	terrazzi nuovi	32,00	* 0,40 =	12,80
piano secondo	solaio	125,00	* 0,30 =	37,50
			<b>SLP subb. 8-9 = mq.</b>	<b>295,04</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di ARTOGNE (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 624,00**, un valore medio di **€/mq. 709,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 794,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 851,00**, un valore medio di **€/mq. 973,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.094,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 709,00 considerato che è comunque necessaria la presentazione di un Tipo Mappale per notificare al Catasto l'ampliamento dell'edificio, successiva variazione delle due schede catastali esistenti, ottenimento nuove dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di distribuzione del gas, nuovo Attestato di Prestazione Energetica, incarico a tecnico per deposito di SCIA per agibilità; tutti costi, questi, a carico dell'Aggiudicatario.**

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale raggugliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000 )	Valore quota eseguita (€)
<b>1</b>	<b>mappale 10/8-9</b> fg. 3 abitazione e accessori	295,04	* 709,00 =	209.183,36	500	104.591,68
<b>TOTALE</b>						<b>104.591,68</b>

*Diconsi centoquattromilacinquecentonovantuno/68 Euro.*

## **8) DETERMINAZIONE VALORE QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

Tenuto conto che all'Esecutato compete la quota complessiva di proprietà come al punto precedente riportate, pari ad 1/2, se ne deduce che il valore delle **proprietà eseguite è:**

**Lotto 1) mappale n. 10 subb. 8-9 → €. 104.591,68.**

Ritenendo di aver compiutamente espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica restando a completa disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.  
Borno, lì 05 novembre 2018.

In Fede  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**FRANZONI Geom. Cristian**

**Geom. CRISTIAN FRANZONI**  
— STUDIO TECNICO —  
Via Vittorio Veneto, 46 - Tel. 0364.41030  
25042 BORNO (Brescia)  
Cod. Fiscale: FRN CST 7230 G1790  
Partita I.V.A. N.: 01 831 760 980

Elenco allegati :

Per LOTTO 1)

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 2682 di prot. del 28/03/2008 P.E. 20/2008;
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 697 di prot. del 26/01/2009 P.E. 06/2009;
- Visure e schede catastali;
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate in merito all'inesistenza di contratti d'affitto.

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)