

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

** ** ** ** **

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 939/2018 RG

Promossa da

"omissis....."

Contro

"omissis....."

** ** ** ** **

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

** ** ** ** **

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**



.....omissis....., 16 settembre 2019

L' ESPERTO

.....omissis.....

.....omissis.....
.....omissis.....



RELAZIONE DI STIMA in data 16 settembre 2019
ANAGRAFICA - DATI E NOTE SCHEMATICI

Esperto incaricato:OMISSIS.....

.....OMISSIS.....

** * * * * **

▪ **CREDITORE PROCEDENTE:**

.....omissis.....

rappresentata daomissis.....

▪ **DEBITORI ESECUTATI:**

-omissis.....

▪ **GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO;

Data dell'udienza d'incarico di stima e giuramento: 30/01/2019;

Data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 18/10/2019.

DATI GENERALI DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI

Beni oggetto di stima e Lotti

- **LOTTO I:** proprietà piena (1/1) dei seguenti immobili:

- B/2) Corteno Golgi - C.F. foglio 57/NCT - Particella **28/9**: negozio al piano rialzato/terra;
- B/3) Corteno Golgi - C.F. foglio 57/NCT - Particella **28/17**: locale a destinazione commerciale al piano seminterrato;
- C/1) Corteno Golgi - C.F. foglio 57/NCT - Particella **100/7**: negozio al piano terra.

Valore commerciale Lotto I in libero mercato: **€ 224.300,00** (Euro duecentoventiquattromilatrecento/00);

Valore di realizzo Lotto I in caso di vendita forzata: **€ 198.000,00** (Euro centonovantottomila/00).

- **LOTTO II:** quota di proprietà 1/5 (A), quota di proprietà 1/2 (B/1), piena proprietà 1/1 (B/4), quota di proprietà 1/2 (D) dei seguenti immobili:

- A) Corteno Golgi - C.T. foglio 14 - Particella **114** (bosco ceduo); C.T. foglio 28 - Particella **149** (bosco misto); C.T. foglio 29 - Particelle **316 - 343 - 356** (bosco ceduo); C.T. foglio 30 - Particella **262** (bosco alto); C.T. foglio 36 - Particella **188** (prato); C.T. foglio 58 - Particelle **33 - 36** (prato);
- B/1) Corteno Golgi - C.F. foglio 57/NCT - Particella **28/13**: abitazione civile ai piani terzo e quarto;
- B/4) Corteno Golgi - C.F. foglio 57/NCT - Particella **28/18**: box al piano seminterrato;
- D) Sonico - C.T. foglio 11 - Particelle **242** (seminativo) - **243** (bosco ceduo); C.T. foglio 14 - Particella **149** (prato).

Valore commerciale Lotto II in libero mercato: **€ 91.500,00** (Euro novantunomilacinquecento/00);

Valore di realizzo Lotto II in caso di vendita forzata: **€ 65.400,00** (Euro sessantacinquemilaquattrocento/00).

** * * * * **

N.B. Valori al netto di costi, oneri, decurtazioni e correzioni (v. punto 2.4.1), a carico dell'aggiudicatario.

Problematiche e/o note:

In particolare, relativamente al contenuto dell'elaborato di stima, si segnala:

- Si deve tenere in debito conto quanto esposto al punto **2.4.1** (Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'aggiudicatario) e specificamente ai punti **2.4.1/c3**, Situazione spese condominiali, e **2.4.1/d**, riguardo alle difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto a quanto autorizzato, alle imprecisioni e/o mancanze delle planimetrie catastali, all'ottenimento del Certificato di Agibilità per alcune unità immobiliari, alla necessità di aggiornamento dei dati e degli intestati nella documentazione catastale (eventuale atto di identificazione catastale, riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà);
- Dovrà essere, poi, ripristinata la situazione dell'impianto di montacarichi particella 100/42, comune alle particelle subb. 7-10-36, con demolizione del servizio igienico esistente in uso esclusivo della particella 100/7, oggetto di pignoramento (v. punto **2.2.2.1/C1**).



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

INDICE

1) <u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI</u>	pag. 05
2) <u>RISPOSTE AL QUESITO</u>	pag. 09
2.1) <u>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.</u>	
<u>(Punto A del quesito)</u>	pag. 09
2.2) <u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)</u>	pag. 10
2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI	pag. 10
2.2.1.1) Identificazione catastale immobili posti in Comune di Corteno Golgi	pag. 10
2.2.1.2) Identificazione catastale immobili posti in Comune di Sonico	pag. 16
2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 17
2.2.2.1) Descrizione degli immobili posti in Comune di Corteno Golgi	pag. 17
2.2.2.2) Descrizione degli immobili posti in Comune di Sonico	pag. 34
2.3) <u>PROPRIETA', PROVENIENZA, STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI</u>	
<u>(Punto C del quesito)</u>	pag. 36
2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA	pag. 36
2.3.1.1) Proprietà, provenienza immobili posti in Corteno Golgi	pag. 37
2.3.1.2) Proprietà, provenienza immobili posti in Sonico	pag. 43
2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA	pag. 44
2.4) <u>ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA</u>	
<u>CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)</u>	pag. 46
2.4.1) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 46
2.4.2) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 52
2.5) <u>REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI FABBRICATI - NORMATIVA DI</u>	
<u>ZONA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (Punto E del quesito)</u>	pag. 52
2.5.1) STRUMENTI URBANISTICI - NORMATIVA DI ZONA	pag. 53
Tribunale di BS - Es. Imm. n. 939/2018 RG - CTU del 16/09/2019 -omissis.....	pag. 3/86



2.5.1.1) Comune di Corteno Golgi - P.G.T. e Norme di zona	pag. 53
2.5.1.2) Comune di Sonico - P.G.T. e Norme di zona	pag. 55
2.5.2) ESAME PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	pag. 56
2.5.2.1) Esame Pratiche Edilizie del fabbricato in Corteno Golgi, particella 28	pag. 56
2.5.2.2) Esame Pratiche Edilizie del fabbricato in Corteno Golgi, particella 100	pag. 58
2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI	pag. 59
2.5.3.1) Regolarità urbanistica-edilizia dei beni posti nel fabbricato in Corteno Golgi, particella 28	pag. 60
2.5.3.2) Regolarità urbanistica-edilizia dell'u.i. posta nel fabbricato in Corteno Golgi, particella 100	pag. 61
2.5.4) AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO	pag. 63
2.5.4.1) Unità immobiliari poste nel fabbricato particella 28 - Agibilità	pag. 64
2.5.4.2) Unità immobiliare posta nel fabbricato particella 100 - Agibilità	pag. 64
2.6) <u>FORMAZIONE DEI LOTTI - GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' (Punto F del quesito)</u>	pag. 65
2.6.1) LOTTI PROPOSTI	pag. 65
2.6.2) GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA	pag. 66
2.7) <u>VALORE DEI BENI E COSTI - VALORI DEI LOTTI (Punto G del quesito)</u>	pag. 67
2.7.1) CRITERIO DI STIMA	pag. 67
2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 69
2.7.2.1) Valore di stima immobili in Corteno Golgi	pag. 70
2.7.2.2) Valore di stima immobili in Sonico	pag. 76
2.7.3) VALORE DEI LOTTI	pag. 78
2.7.3.1) Valore commerciale dei lotti in caso di vendita in libero mercato	pag. 78
2.7.3.2) Valore di realizzo dei lotti in caso di vendita forzata	pag. 80



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

** ** ** ** **

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 939/2018 RG

Promossa da

"omissis....."

Contro

"omissis....."

** ** ** ** **

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

** ** ** ** **

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE DI STIMA**

** ** ** ** **

1) PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

Premesso che:

▪ L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza in data 22/01/2019, **nominava esperto** per la stima dei beni pignorati di cui alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare il Sottoscritto C.T.U.

.....
.....
.....omissis.....
.....

fissando per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 30/01/2019, ore 9:00, presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia,



Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- Alla data suddetta, fissata per il conferimento dell'incarico, previo giuramento di rito, il G.E. poneva all'Esperto il quesito di cui all'ordinanza sopra citata (v. **allegato n.01**);
- Come prescritto, prima di ogni attività, il CTU provvedeva alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile.

In proposito non venivano rilevate mancanze e/o carenze sostanziali. Tuttavia, la necessità di dare esaustiva risposta alle numerose ed articolate richieste del quesito comportava l'effettuazione di ricerche, verifiche ed approfondimenti presso i Pubblici Uffici (in particolare ispezioni alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali), con acquisizione della opportuna correlata documentazione, secondo quanto precisato nel seguito;

- Per procedere all'espletamento dell'incarico, quindi, il CTU, in data 21/02/2019, inoltrava formale richiesta al Comune di Corteno Golgi (BS), Ufficio Anagrafe e Stato Civile, della certificazione inerente la residenza e la composizione della famiglia anagrafica dell'Esecutato (v. successivo punto **2.1**);
- Mediante ispezioni e verifiche presso la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, Territorio - Servizi Catastali (accessi in data: 20-21-22/02/2019; 04-05-06-07/03/2019; 07-17-23/05/2019; 11/06/2019), poi, veniva acquisita tutta la copiosa e complessa documentazione catastale idonea all'individuazione degli immobili



oggetto di Esecuzione (v. successivo punto 2.2.1);

▪ Venivano altresì acquisiti, presso i Notai stesori e tramite l'Esecutato (contattato formalmente tramite il servizio postale e successivamente per telefono), i titoli in forza dei quali lo Stesso risulta proprietario degli immobili in considerazione, con accertamento della loro regolare provenienza e dello stato di possesso ed uso (v. successivo punto 2.3.1).

La ricerca richiedeva tempi lunghi, data la vetustà degli atti di riferimento risalenti fino all'anno 1982 e la loro difficile reperibilità (in particolare riguardo ai relativi allegati grafici);

▪ A seguito di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, si provvedeva all'individuazione della situazione locativa degli immobili (v. successivo punto 2.3.2); inoltre, con riferimento alle risultanze delle indagini effettuate, si procedeva all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione (v. successivo punto 2.4);

▪ Previ gli opportuni contatti telefonici e le formali richieste al Comune di Corteno Golgi (BS) in data 22/02/2019 e 10/05/2019 ed al Comune di Sonico (BS) in data 07/03/2019 e 10/06/2019, per la visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistica-edilizia inerente le pratiche autorizzative dei fabbricati e correlata agibilità, nonché per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica, relativamente ai terreni interessati dalla Procedura, nei giorni 20/05/2019 (per il Comune di Corteno Golgi) e



18/06/2019 (per il Comune di Sonico), il CTU effettuava le necessarie ispezioni e verifiche presso i rispettivi Uffici Tecnici, con acquisizione di quanto ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico (v. successivo punto 2.5);

- Con la scorta delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite e laboriose indagini preliminari effettuate, in sintesi sopra indicate, il CTU, in data 20/05/2019 per gli immobili posti in Comune di Corteno Golgi ed in data 18/06/2019 per gli immobili posti in Comune di Sonico (previa formale comunicazione alle Parti), procedeva all'accesso dei beni pignorati per individuarne il loro effettivo stato (v. successivo punto 2.2.2), alla presenza (riguardo al sopralluogo in Corteno Golgi) dell'Esecutato Sig.omissis....., che si rendeva disponibile e, per quanto possibile, collaborativo;
- Le operazioni peritali, data la complessità della situazione degli immobili, anche con riguardo alla loro vetustà, proseguivano, poi, con ulteriori accertamenti e sopralluoghi, per completare l'acquisizione di tutti i dati ed elementi utili ad una esauriente e chiara risposta al quesito proposto dall'Ill.mo G.E. (in proposito i termini per il deposito dell'elaborato peritale venivano opportunamente prorogati);

Quanto sopra premesso:

a seguito delle verifiche effettuate, nonché degli indispensabili ulteriori accertamenti in loco ed approfondimenti, si provvedeva, ad evasione dell'incarico, alla stesura della presente Relazione di Stima, comprensiva di numerosi allegati.

** ** *



2) RISPOSTE AL QUESITO

Si ritiene utile innanzitutto precisare che i beni sottoposti alla presente Esecuzione forzata, come elencati ed individuati nella documentazione agli atti della presente Procedura di espropriazione immobiliare, consistono sommariamente in:

- terreni (quota di proprietà dell'Esecutato: 1/5), abitazione di tipo civile (quota di proprietà dell'Esecutato: 1/2), due negozi, un locale destinato ad attività commerciale ed un box (proprietà piena dell'Esecutato: 1/1) posti in Comune di Corteno Golgi;
- terreni (quota di proprietà dell'Esecutato: 1/2) posti in Comune di Sonico.

A riguardo, per la completa e dettagliata identificazione e descrizione degli immobili di cui si tratta, nonché per una esauriente risposta al quesito proposto, si espone quanto segue:

** ** ** **

2.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. (Punto A del quesito)

Con riferimento a quanto già precisato in Premessa, si è provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riguardo alla quale non sono state rilevate particolari mancanze e/o carenze. Tuttavia la necessità di dare esauritiva risposta al quesito notevolmente articolato e complesso ha comportato l'effettuazione di ispezioni e verifiche catastali e relative ai titoli di proprietà, con acquisizione della opportuna correlata documentazione (v. successivo



punto 2.2.1).

Sono, quindi, stati allegati all'elaborato (come peraltro richiesto nel quesito):

- documenti catastali ritenuti utili (v. successivo punto 2.2.1);
- numerosi atti notarili di provenienza della proprietà degli immobili in capo all'Esecutato con allegati (v. successivo punto 2.3);
- Certificato cumulativo residenza stato di famiglia, il Certificato di matrimonio e l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, riguardanti l'Esecutato (v. **allegato n.02**, costituito da tali tre Certificati).

** ** ** **

2.2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)

Prima di procedere alla stima degli immobili di cui si tratta, come richiesto, è indispensabile, con stretto riferimento al quesito assegnato, provvedere alla loro completa identificazione e descrizione.

A riguardo si precisa:

** **

2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI

Con riferimento all'identificazione catastale dei beni che, come già anticipato, sono posti in Corteno Golgi e Sonico, si espone:

**

2.2.1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CORTENO GOLGI

Si tratta di numerosi terreni, un'abitazione di tipo civile, due



negozi, un locale a destinazione commerciale ed un box, catastalmente identificati come segue:

====

2.2.1.1/A) Terreni in Corteno Golgi (quota di proprietà 1/5)

- **Catasto Terreni, foglio 14**, mappale:

A/1) **n.114**: bosco ceduo; Classe 3; 1450 mq; RD € 0,90; RA € 0,22;

- **Catasto Terreni, foglio 28**, mappale:

A/2) **n.149**: bosco misto; Classe 3; 650 mq; RD € 0,54; RA € 0,10;

- **Catasto Terreni, foglio 29**, mappali:

A/3) **n.316**: bosco ceduo; Classe 2; 300 mq; RD € 0,19; RA € 0,09;

A/4) **n.343**: bosco ceduo; Classe 3; 330 mq; RD € 0,20; RA € 0,05;

A/5) **n.356**: bosco ceduo; Classe 2; 170 mq; RD € 0,11; RA € 0,05;

- **Catasto Terreni, foglio 30**, mappale:

A/6) **n.262**: bosco alto; Classe 2; 710 mq; RD € 1,28; RA € 0,22;

- **Catasto Terreni, foglio 36**, mappale:

A/7) **n.188**: prato; Classe 3; 2523 mq; RD € 6,52; RA € 4,56;

- **Catasto Terreni, foglio 58**, mappali:

A/8) **n.33**: prato; Classe 3; 390 mq; RD € 1,01; RA € 0,70;

A/9) **n.36**: prato; Classe 2; 92 mq; RD € 0,29; RA € 0,19.

Per conferma di quanto sopra indicato e per la completa individuazione della situazione catastale attuale degli immobili di cui al punto A in oggetto (localizzazione, dati identificativi e di classamento, intestati, informazioni varie), si vedano gli **allegati**:

- **n.03/1**: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 14, mappale 114;

- **n.03/2**: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 28, mappale 149;



- n.03/3: C.T. Corteno Golgi - Estr. Mappa fg. 29, mapp. 316-343-356;
- n.03/4: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 30, mappale 262;
- n.03/5: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 36, mappale 188;
- n.03/6: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 58, mappali 33 -36;
- n.04: Visura per soggettoomissis..... in data 17/05/2019.

Per i **confini**, si ritiene di fare espresso riferimento agli estratti mappa allegati, salvo i più precisi ed attuali confini con riguardo allo stato di fatto.

= = = =

2.2.1.1/B) Identificazione catastale abitazione di tipo civile, negozio, locale ad attività commerciale e box posti nel fabbricato sito in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (particella 28, foglio 57/NCT)

Si tratta di beni posti nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Giannetto" di notevoli dimensioni, sito in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136, insistente sulla particella 28 del foglio 57/NCT, costituito da cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, comprendente, nell'attuale situazione catastale, in totale ben dodici unità immobiliari.

Si vedano gli **allegati**:

- n.05: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 57, particella 28;
- n.06: C.F. - Elenco Immobili particella 28, foglio 57/NCT.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono identificate al Catasto Fabbricati di Corteno Golgi, al foglio 57/NCT, con le particelle:



▪ **B/1) n.28/13:** Categoria A/2; Classe 3; 10 vani; Superficie: totale 187 mq, totale escluse aree scoperte 171 mq; Rendita € 800,51.

Consiste in abitazione di tipo civile posta ai piani terzo e quarto del fabbricato (quota di proprietà indivisa: 1/2).

Si vedano gli allegati:

- **n.07:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/13;

- **n.08:** Catasto Edilizio Urbano - Planimetria u.i. particella 28/13.

Si precisa che la planimetria catastale contiene alcune inesattezze, tra le quali l'indicazione dei piani del fabbricato; a riguardo si rimanda al successivo punto **2.2.2.1/B1** ed all'**allegato n.23** (Planimetria catastale con correzioni in rosso).

▪ **B/2) n.28/9:** Categoria C/1; Classe 5; Consistenza: 76 mq; Superficie catastale: totale 90 mq; Rendita € 1566,10.

Consiste in negozio al piano terra/rialzato (piena proprietà: 1/1).

Si vedano gli allegati:

- **n.09:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/9;

- **n.10:** C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/9.

▪ **B/3) n.28/17:** Categoria C/6; Classe 5; Consistenza 42 mq; Superficie catastale: totale 42 mq; Rendita € 112,79.

Catastalmente è censito come box per autovetture posto al piano seminterrato (quota di proprietà 1/1); in realtà si tratta di locale destinato ad attività commerciale come precisamente indicato al successivo punto **2.5.2.1/e**, al quale si rimanda.

Qualora si volesse mantenere la suddetta destinazione d'uso, si dovrà procedere alla relativa pratica di variazione catastale.



Si vedano gli allegati:

- n.11: C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/17;
- n.12: C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/17.
- **B/4) n.28/18:** Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 27 mq; Rendita € 61,36.

Consiste in box per autovetture al piano seminterrato (quota di proprietà 1/1).

Si vedano gli allegati:

- n.13: C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/18;
- n.14: C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/18.

Relativamente alla planimetria catastale dell'unità immobiliare particella 28/18, si precisa che quella di cui all'allegato n.14 è stata fornita direttamente dall'Esecutato, poiché, pur essendo stata presentata a suo tempo all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, dalle ricerche effettuate non risulta rilasciabile in quanto non disponibile in Banca Dati. Dovrà essere, quindi, presentata apposita istanza in modo che l'Ufficio Tecnico Erariale provveda all'inserimento della stessa nella Banca Dati suddetta.

In proposito risulta verificata la corrispondenza tra lo stato di fatto del box in oggetto e la planimetria allegata al presente elaborato.

====

2.2.1.1/C) Identificazione catastale bene posto nel fabbricato sito in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi, n. 83 e Piazza Roma, n. 4 (particella 100, foglio 57/NCT)

Si tratta di un'unica unità immobiliare posta nel fabbricato



condominiale denominato "Condominio Ester", sito in Corteno Golgi, con accesso da Via Camillo Golgi n. 83 (Scala A) e da Piazza Roma n. 4 (Scala B), insistente sulla particella 100 del foglio 57/NCT, corrispondente, a seguito di variazione per modifica di identificativo, alla originaria particella 20479 del foglio 103.

Tale fabbricato, di notevoli dimensioni, comprende catastalmente ben trentadue unità immobiliari disposte su cinque piani fuori terra ed un piano interrato.

Per la localizzazione ed individuazione catastale dell'edificio, si vedano gli **allegati**:

- **n.05**: C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 57, particella 100;
- **n.15**: N.C.E.U. Corteno Golgi - Elaborato planimetrico immobile con elenco subalterni assegnati particella originaria 20479 (ora particella 100).

In particolare il bene, con accessi indipendenti da Via Camillo Golgi n. 81 e da Piazza Roma n. 6, è distinto al Catasto Fabbricati come segue:

- **C/1) particella 100/7**: Categoria C/1; Classe 6; Consistenza 77 mq; Superficie catastale: totale 81 mq; Rendita € 1845,20.

Consiste in negozio al piano terra (piena proprietà: 1/1).

Si vedano gli **allegati**:

- **n.16**: C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 100/7;
- **n.17**: N.C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. ex particella 20479/7, ora particella 100/7.

Come si preciserà meglio al successivo punto **2.3.1.1/C1**, al quale si



rimanda, l'unità immobiliare in oggetto (v. allegato n.16), anziché essere intestata per la piena proprietà aomissis....., risulta tuttora catastalmente in proprietà pro-quota indivisa dei cinque fratelli ...omissis... e del padreomissis....., con usufrutto pro-quota dello stessoomissis..... e diomissis....., per mancato aggiornamento degli intestati.

**

2.2.1.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI SONICO

Oltre agli immobili trattati al punto precedente, situati in Corteno Golgi, la presente Esecuzione comprende anche alcuni terreni posti in Sonico, in proprietà dell'Esecutato per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo), catastalmente identificati come esposto nel seguito:

= = = =

2.2.1.2/D) Terreni in Comune di Sonico

- Catasto Terreni, foglio 11, mappali:

D/1) n.242: seminativo; Cl. 2; Sup. 390 mq; RD € 1,31; RA € 1,01;

D/2) n.243: bosco ceduo; Cl. 1; Sup. 240 mq; RD € 0,25; RA € 0,07;

- Catasto Terreni, foglio 14, mappale:

D/3) n.149: prato; Cl. 3; Sup. 510 mq; RD € 1,32; RA € 1,05.

Per conferma di quanto sopra indicato e per la completa individuazione della situazione catastale attuale degli immobili di cui al punto D in oggetto (localizzazione, dati identificativi e di classamento, intestati, informazioni varie), si vedano gli **allegati**:

- **n.18/1**: C.T. Sonico - Estratto Mappa fg. 11, mappali 242-243;



- n.18/2: C.T. Sonico - Estratto Mappa fg. 14, mappale 143;
- n.19/1: C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 242;
- n.19/2: C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 243;
- n.19/3: C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 143.

Si precisa che nelle visure catastali, tra gli intestati, figura tuttora come Usufruttuaria la Sig.raomissis....., nataomissis e decedutaomissis.....; di conseguenza si dovrà procedere alla riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

** **

2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI

Ai fini descrittivi dei beni, come già detto, alcuni posti in Comune di Corteno Golgi, altri posti in Comune di Sonico, si espone:

**

2.2.2.1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI CORTENO GOLGI

Per quanto riguarda l'individuazione e descrizione degli immobili posti in Comune di Corteno Golgi ed identificati catastalmente al precedente punto 2.2.1.1, si è accertato quanto segue:

= = =

2.2.2.1/A) Descrizione dei terreni in Comune di Corteno Golgi (quota di proprietà indivisa di 1/5)

Si tratta di nove appezzamenti di terreno (da A/1 ad A/9) posti in zona di montagna, nella maggior parte raggiungibili con difficoltà, ormai prevalentemente in completo stato di abbandono, con destinazione catastale a bosco ed a prato.



La superficie catastale complessiva è di 6.615 mq.

L'unico terreno facilmente raggiungibile ed avente una consistente superficie catastale (2.523 mq) con destinazione a prato, è il mappale 188 del foglio 36, posto in zona non eccessivamente acclive, a lato della Strada Comunale Corteno Golgi/Santicolo.

Si deve però precisare che tale terreno si trova in area potenzialmente a significativo rischio idrogeologico, con gravi limitazioni all'edificabilità.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, i beni in considerazione si trovano per lo più in zona omogenea TP2, Aree Boscate, ad eccezione dei mappali n. 188 (foglio 36), n. 33 (parte) e n. 36 (foglio 58), che risultano posti in Zona E, Aree Agricole (per il dettaglio si rimanda al successivo specifico punto 2.5.1.1).

Per la localizzazione territoriale ed i completi dati catastali degli appezzamenti di terreno in oggetto, si rimanda agli **allegati** da n.03/1 a n.03/6 e n.04 di cui al precedente punto 2.2.1.1.

Inoltre, per una più agevole individuazione della zona del territorio comunale in cui sono posti gli immobili, si veda anche l'**allegato n.20**, comprendente, in scala ridotta, i fogli catastali 14-28-29-30-36-58 con evidenziati in colore giallo gli immobili stessi identificati dal corrispondente numero di mappale.

= = =

2.2.2.1/B) Descrizione unità immobiliari appartenenti al fabbricato in Corteno Golgi, Via C. Golgi, n.136 (particella 28, fg. 57/NCT)

Come già detto, si tratta di quattro unità immobiliari



consistenti in abitazione di tipo civile (particella 28/13), negozio (particella 28/9), locale a destinazione commerciale (particella 28/17) e box (particella 28/18) poste in un fabbricato condominiale denominato "Condominio Giannetto", situato in Corteno Golgi nel Nucleo di Antica Formazione, Via Camillo Golgi n. 136, ed insistente sulla particella 28 del foglio 57/NCT.

L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato, collegati da scala interna con predisposizione per l'installazione di ascensore, e comprende (come da documentazione catastale) ben dodici unità immobiliari con destinazione commerciale al piano terra (due unità immobiliari), residenziale ai piani primo, secondo, terzo e quarto/sottotetto (cinque unità immobiliari), a boxes ed attività commerciale (locale ex box) al piano seminterrato (cinque unità immobiliari). In proposito si veda l'**allegato n.06**, Elenco immobili particella 28.

La costruzione dell'immobile risale ad epoca antecedente al giorno 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato oggetto di radicale ristrutturazione negli anni '82/83 e di ulteriore ristrutturazione nell'anno '90 (per il dettaglio si rimanda al successivo punto **2.5.2.1**).

L'accesso al fabbricato per i piani fuori terra avviene direttamente dalla Via Camillo Golgi, mentre per il piano seminterrato avviene per mezzo di strada laterale adiacente al fronte Ovest (realizzata in parte anche sul mappale n. 28), che consente l'ingresso all'ampia corte comune antistante il fronte Nord, e che collega la Via



Camillo Golgi ad un'area a parcheggio di uso pubblico a valle dell'immobile.

La tipologia costruttiva dell'edificio è quella tipica dell'epoca degli interventi (con struttura mista in murature portanti in calcestruzzo armato ed in blocchi forati di laterizio, pilastri e travi in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento armato).

In adiacenza al vano scala, come già detto, è stato realizzato il vano ascensore, ma non risulta tuttora installato il relativo impianto.

Trattandosi di edificio condominiale, l'immobile è dotato di parti comuni per l'individuazione delle quali si rimanda alla documentazione catastale, agli allegati del presente elaborato e comunque alla situazione rilevabile di fatto in loco.

Per la localizzazione territoriale del fabbricato, la situazione della zona ed il contesto urbanistico in cui è posto, si vedano gli **allegati**:

- **n.05**: C.T. Corteno Golgi - Estratto mappa foglio 57, particella 28;
- **n.21**: Ortofoto regionale fabbricati in Corteno Golgi;
- **n.35**: P.G.T. Corteno Golgi - P.d.R. - Estratto Tav. 2B2.

L'immobile nel suo complesso è visibile in alcune fotografie dell'**allegato n.22** (Elaborato fotografico), riguardo alle quali si precisa:

- **Fotografia n. 01**: scattata da Via Camillo Golgi; sono visibili il fronte Sud sulla destra (verso Via Camillo Golgi) ed il fronte Ovest del fabbricato;
- **Fotografia n. 02**: scattata da Via Camillo Golgi; è visibile il fronte



Est del fabbricato;

- Fotografia n. 03: scattata da area di parcheggio di uso pubblico a valle dell'immobile; è visibile il fronte Nord del fabbricato;
- Fotografia n. 04: ampia corte comune antistante al piano seminterrato, che consente l'accesso ai boxes ed all'unità destinata ad attività commerciale dalla strada posta a lato del fronte Ovest del fabbricato. In fondo è visibile il cancello metallico d'ingresso dalla strada alla corte.

Riguardo, poi, alla specifica descrizione delle unità immobiliari appartenenti al suddetto fabbricato ed interessate dalla presente Esecuzione, si precisa:

▪ **B/1) Descrizione abitazione di tipo civile, particella 28/13 (quota di proprietà indivisa di 1/2)**

Il bene consiste in ampia abitazione di tipo civile sviluppatasi sugli interi piani terzo e quarto (sottotetto), quest'ultimo con superficie minore del piano terzo.

Il piano terzo, con altezza netta 2,51 ml e con superficie commerciale di 145,00 mq circa, comprende: salotto, pranzo, cucina, lavanderia, tre servizi igienici, piccolo ripostiglio, una camera matrimoniale, due camere singole, corridoi/disimpegni vari; sempre al piano terzo, poi, vi sono due ampie terrazze e quattro balconi per complessivi 62,00 mq circa.

Il piano quarto, con altezza netta in colmo 3,39 ml ed all'imposta sui muri perimetrali 1,14 ml circa, presenta una superficie commerciale di 83,00 mq circa e comprende: un ampio locale con



destinazione soggiorno/camera/studio, servizio igienico, guardaroba e quattro piccoli ripostigli; vi sono inoltre due ampi balconi e quattro piccole terrazze per complessivi 38,00 mq circa.

L'accesso al piano terzo dell'unità immobiliare avviene dalla scala interna comune, mentre il piano terzo e quarto sono collegati tra loro da una scala interna esclusiva.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive dell'abitazione, si è accertato quanto segue:

• **Situazione impiantistica**

- Impianto di riscaldamento autonomo del tipo "a pavimento" con propria caldaia a metano per ciascun piano; tali caldaie forniscono anche l'acqua calda sanitaria;
- Impianto idrico-sanitario (come riferito dall'Esecutato) con allacciamento ad acquedotto privato del Condominio, per cui vengono corrisposte al Comune solo le spese per fognatura e depurazione e non per l'acqua (in ogni caso, qualora si rendesse necessario, è possibile effettuare l'allacciamento all'acquedotto comunale);
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto citofonico centralizzato.

Per tutti gli impianti dell'unità immobiliare non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità prevista dalla normativa vigente.

• **Principali opere di finitura**

- Pavimenti: in ceramica nei servizi igienici ed in cucina; in listelli di legno rovere massiccio negli altri locali;



- Rivestimenti: in ceramica;
- Serramenti esterni: in legno con vetro doppio;
- Serramenti interni: in legno;
- Intonaco di pareti e soffitti: del tipo "al civile";
- Tavolati di ripartizione interna dei locali: con elementi in laterizio;
- Tinteggiatura interna: con idropittura.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

Il bene nel suo stato di fatto attuale è rappresentato sostanzialmente nell'**allegato grafico n.42** (Piante piano terzo, Tav. 2, e quarto, Tav. 3, di cui al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 15/90 del 26/03/90) e nella relativa planimetria catastale (v. **allegato n.08**).

Come già anticipato al precedente punto **2.2.1.1/B1**, la planimetria catastale dell'unità immobiliare contiene alcune imprecisioni rispetto alla situazione di fatto, che sono state riportate in colore rosso nello specifico **allegato n.23**; si confronti in proposito tale allegato con l'**allegato n.08** (Planimetria catastale particella 28/13).

L'abitazione è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie dell'**allegato n.22** (per non appesantire eccessivamente l'elaborato si allegano esclusivamente alcune fotografie ritenute più rappresentative, le altre sono a disposizione su semplice richiesta):

- Fotografia n. 05: stanza pranzo/salotto (piano 3°);
- Fotografia n. 06: camera singola (piano 3°);
- Fotografia n. 07: servizio igienico (piano 3°);



- Fotografie n. 08 e n. 09: ampia stanza soggiorno/camera/studio (piano 4°).

▪ **B/2) Descrizione negozio partic. 28/9 (quota di proprietà 1/1)**

Si tratta di negozio al piano rialzato/terra con unito servizio igienico; l'altezza netta è di 2,98 ml, tenendo conto anche dello spazio occupato dal controsoffitto l'altezza è di 3,13 ml.

La superficie lorda commerciale complessiva è di 90,00 mq circa.

L'ingresso (indipendente) avviene direttamente da Via Camillo Golgi al n. 138.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del bene, si è accertato quanto segue:

• Situazione impiantistica

- Impianto di riscaldamento autonomo costituito da un solo apparecchio termoconvettore a parete con alimentazione a metano (attualmente disattivato perché il negozio non è utilizzato); l'impianto presenta predisposizione di attacchi per installazione di caldaietta a gas per riscaldamento ed acqua calda sanitaria;
- Impianto idrico-sanitario (come riferito dall'Esecutato) con allacciamento ad acquedotto privato (in ogni caso è possibile effettuare l'allacciamento all'acquedotto comunale);
- Impianto elettrico sottotraccia.

Per tutti gli impianti dell'unità immobiliare non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità prevista dalla normativa vigente.

• Principali opere di finitura



- Pavimenti: del locale commerciale in piastrelle di granito-grès porcellanato; del servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- Rivestimento del servizio igienico: in piastrelle di ceramica;
- Serramenti esterni: in legno con vetro doppio (il vetro esterno è del tipo anti-sfondamento);
- Pareti interne: parte intonacate "al civile", parte allo stato rustico con in appoggio scaffalature in legno impiallacciato;
- Controsoffitto: con pannelli in materiale termo-acustico.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare nel suo stato di fatto attuale è rappresentata sostanzialmente sia nell'**allegato grafico n.42** (Pianta piano terra/rialzato, Tav. 1, di cui al progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 15/90 del 26/03/90), sia nell'**allegato n.12** (Planimetria catastale particella 28/9), con la precisazione che il servizio igienico con disimpegno effettivamente realizzato è quello indicato nella planimetria catastale.

Il bene è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie dell'**allegato n.22**:

- Fotografie n. 10 e n. 11: locale commerciale;
- Fotografia n. 12: servizio annesso al locale commerciale.

▪ **B/3) Descrizione locale destinato ad attività commerciale particella 28/17 (quota di proprietà 1/1)**

Consiste in un locale con destinazione commerciale per attività di vendita all'ingrosso di pelletteria posto al piano seminterrato, con annesso servizio igienico; l'altezza netta del locale commerciale, che



risulta controsoffittato, è di 2,51 ml, mentre quella del retrostante servizio igienico è di 2,77 ml.

La superficie commerciale complessiva è di 48,00 mq circa.

L'accesso avviene dall'ampia corte comune antistante il fronte Nord del fabbricato collegata alla Via Camillo Golgi per mezzo di una strada laterale al fronte Ovest del fabbricato stesso.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive del bene, si è accertato quanto segue:

- Situazione impiantistica
 - Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano; acqua calda sanitaria ottenuta mediante boiler elettrico ad accumulo;
 - Impianto idrico-sanitario con collegamento diretto ad acquedotto privato;
 - Impianto elettrico sottotraccia;
 - Impianto di aspirazione forzata meccanica dell'aria viziata dal servizio igienico.

Per tutti gli impianti dell'unità immobiliare non è stato possibile reperire la relativa dichiarazione di conformità prevista dalla normativa vigente.

- Principali opere di finitura
 - Pavimenti: del locale commerciale in legno; del servizio igienico in piastrelle di ceramica;
 - Rivestimento del servizio igienico: in ceramica;
 - Serramento esterno d'ingresso: in alluminio con vetro doppio anti-



sfondamento;

- Tavolati divisorii: in blocchi forati di laterizio;
- Pareti e soffitti: intonacati "al civile";
- Controsoffitto: in pannelli in materiale termo-acustico.

Lo stato d'uso e manutenzione è buono.

L'unità immobiliare nel suo stato di fatto attuale è sostanzialmente rappresentata nell'**allegato grafico n.46** (Tavola Unica di progetto in data Gennaio '99).

A riguardo si precisa che, come già anticipato al precedente punto **2.2.1.1/B3**, non è stata tuttora presentata la pratica di variazione catastale, di conseguenza, catastalmente, l'unità immobiliare risulta tuttora con destinazione a box (si veda l'**allegato n.12**: planimetria catastale particella 28/17).

Il bene è visibile, per l'aspetto esterno, nella Fotografia n. 13 (corte comune ed ingresso), per l'aspetto interno nelle Fotografie n. 14 (locale commerciale) e n. 15 (servizio igienico) dell'**allegato n.22**.

▪ **B/4) Descrizione box per autovetture particella 28/18 (quota di proprietà 1/1)**

Si tratta di box per ricovero di autovetture posto al piano seminterrato, esterno in lato Ovest al perimetro del fabbricato, con altezza netta di 2,40 ml e superficie commerciale di 48,00 mq circa.

Di fatto si trova allo stato "rustico", in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

L'accesso avviene, come per l'adiacente locale commerciale (particella 28/17), dall'ampia corte comune antistante il fronte Nord



del fabbricato, collegata alla Via Camillo Golgi mediante una strada laterale in lato Ovest.

L'unità immobiliare, nel suo stato attuale, è rappresentata graficamente nella planimetria catastale di cui all'**allegato n.14** (tale planimetria non è disponibile nella Banca Dati catastale, si veda in proposito il precedente punto **2.2.1.1/B4**) ed è visibile, per l'aspetto esterno, nella Fotografia n. 16 e, per l'interno, nella Fotografia n. 17 dell'**allegato n.22**.

La situazione di fatto del bene presenta alcune difformità "non essenziali" rispetto al progetto a suo tempo autorizzato, a riguardo si rimanda al successivo punto **2.5.3.1**.

====

2.2.2.1/C) Descrizione del bene posto in Corteno Golgi, nel fabbricato in Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4, insistente sulla particella 100, foglio 57/NCT

Come già detto, si tratta di un'unica unità immobiliare con destinazione a negozio (particella 100/7) posta nel fabbricato condominiale denominato "Condominio Ester", situato nel centro abitato del Capoluogo di Corteno Golgi, in zona urbanistica "Tessuto Residenziale Consolidato", Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4, insistente sulla particella 100, foglio 57/NCT.

L'edificio condominiale si sviluppa su cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è composto catastalmente da trentadue unità immobiliari.

La costruzione dell'immobile risale agli anni 1981/1983, in



proposito si rimanda al successivo punto **2.5.2.2.**

Il fabbricato ha numerosi accessi dalla Via Camillo Golgi e da Piazza Roma sia indipendenti per le unità commerciali poste al piano terra, sia comuni per le unità immobiliari con destinazione residenziale dei piani superiori, ai quali si accede tramite due scale comuni, una (Scala A) con accesso da Via Camillo Golgi n. 83, l'altra (Scala B) con accesso da Piazza Roma n. 4.

La tipologia costruttiva dell'edificio è quella tipica dell'epoca di realizzazione, con struttura mista in murature portanti in calcestruzzo armato e in blocchi forati di laterizio, pilastri e travi in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento armato.

Trattandosi di fabbricato condominiale, l'immobile è dotato di Parti Comuni, per l'individuazione delle quali si rimanda alla documentazione catastale ed agli allegati del presente elaborato e comunque alla situazione rilevabile di fatto in loco.

Per la rappresentazione grafica dell'immobile e la sua localizzazione territoriale, con riguardo alla zona in cui è posto ed al relativo contesto urbanistico, si vedano gli **allegati**:

- **n.05:** C.T. Corteno Golgi - Estratto mappa foglio 57, particella 100;
- **n.15:** N.C.E.U. - Elaborato planimetrico con elenco subalterni assegnati particella 100 (ex 20479);
- **n.21:** Ortofoto Regionale fabbricati in Corteno Golgi;
- **n.30:** Disegno d'insieme allegato B dell'atto in data 03/11/1982;
- **n.35:** P.G.T. Corteno Golgi - P.d.R. - Var. 1/2016 - Estratto Tav. 2B2.

Il fabbricato nel suo complesso è inoltre visibile in alcune



fotografie dell'**allegato n.22** (Elaborato fotografico), riguardo alle quali si precisa:

- Fotografia n. 18: scattata da Via Camillo Golgi, fronte Nord della porzione di Condominio ove è posta l'unità immobiliare di cui si tratta;
- Fotografia n. 19: scattata da Via Camillo Golgi, fronte Est della porzione di fabbricato prospettante su Piazza Roma, alla quale appartiene l'unità immobiliare in oggetto.

Relativamente all'unità immobiliare appartenente al suddetto fabbricato ed oggetto di Esecuzione, si precisa:

▪ **C/1) Negozio particella 100/7 (quota di proprietà 1/1)**

L'unità immobiliare in considerazione (particella 100/7) consiste in un negozio al piano terra del fabbricato condominiale sopra descritto.

Il locale negozio vero e proprio, con ingresso da Via Camillo Golgi n. 81, ha superficie commerciale di 55,00 mq circa ed altezza netta di 3,00 ml circa, salvo una striscia rettangolare di ml 2,40 x 1,40 posta sul lato verso Piazza Roma, che risulta sopralzata di 75 cm rispetto al pavimento.

Il retro-negozio, con ingresso da Piazza Roma n. 6, è collegato al negozio mediante una breve scala (composta da cinque gradini), che consente di superare il dislivello di 75 cm rispetto al negozio, ed ha una superficie commerciale di 29,00 mq circa; l'altezza netta è di 2,90 ml al controsoffitto.

Nel retro, in lato opposto all'ingresso da Piazza Roma, vi è il wc



di uso esclusivo del negozio, ricavato nello spazio a suo tempo destinato per il funzionamento dell'esistente montacarichi (particella 100/42), a servizio del negozio in oggetto (particella 100/7) e dell'adiacente magazzino (particella 100/10), collegati appunto, per mezzo di detto montacarichi, con la sottostante cantina/magazzino (particella 100/36).

Tutte le tre suddette unità (v. successivo punto **2.3.1.1/C**) sono pervenute in piena proprietà all'Esecutato in forza dell'atto di donazione e divisione n. 88675/14588 di Rep., Notaioomissis.....
....., in data 03/11/1982, nel quale sono individuate nell'unito disegno d'insieme di cui alla lettera B (v. **allegato n.30**).

Successivamente sono state accatastate come da elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni (v. **allegato n.15**) e correlate planimetrie catastali di unità immobiliari urbane.

Dal confronto dei suddetti **allegati n.30 e n.15**, risulta quanto segue:

- al negozio al piano terra contraddistinto dal n. 2 nel disegno d'insieme di cui alla lettera B unito al suddetto atto in data 03/11/1982 (v. **allegato n.30**) corrisponde il negozio al piano terra particella 100/7 (v. **allegato n.15**);
- al magazzino al piano terra contraddistinto dal n. 5 nel disegno d'insieme di cui alla lettera B unito al suddetto atto in data 03/11/1982 (v. **allegato n.30** della presente CTU) corrisponde il magazzino al piano terra, particella 100/10 (v. **allegato n.15**);
- al magazzino/cantina al piano seminterrato contraddistinto dal n. 31



nel disegno d'insieme di cui alla lettera B unito al suddetto atto in data 03/11/1982 (v. **allegato n.30** della presente CTU) corrisponde il magazzino/cantina al piano seminterrato, particella 100/36 (v. **allegato n.15**);

- al vano montacarichi ai piani seminterrato e terra non contraddistinto da alcun numero nel disegno d'insieme di cui alla lettera B unito al suddetto atto in data 03/11/1982 (v. **allegato n.30** della presente CTU) corrisponde il vano montacarichi ai piani seminterrato e terra, particella 100/42 - Bene non censibile, comune alle particelle 100/7 - 100/10 - 100/36 (v. **allegato n.15**).

Si ritiene quindi di poter concludere che il servizio è stato ricavato nello spazio comune alle unità immobiliari particelle 100/7, 100/10 e 100/36, destinato ad impianto di montacarichi, e quindi, con riguardo a tale impianto, si dovrà provvedere al ripristino della situazione originaria.

Con riferimento alle caratteristiche costruttive del bene, si è accertato quanto segue:

- Situazione impiantistica
 - il negozio è privo di impianti; vi è esclusivamente la predisposizione per la realizzazione di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas;
 - per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, è possibile l'allacciamento alla rete acquedottistica comunale, previa la necessaria richiesta all'Ufficio Tributi.
- Principali opere di finitura



- Pavimento: in piastrelle di granito-grès con aspetto finto legno;
- Serramenti e vetrate esterne: in alluminio con vetro doppio anti-sfondamento esterno;
- Pareti interne in muratura: intonacate "al civile".

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

La situazione attuale del bene è rappresentata nell'**allegato grafico n.24**, planimetria catastale particella 100/7 con le opportune correzioni in colore rosso per evidenziare le variazioni interne non essenziali riscontrate all'atto dei sopralluoghi, consistenti in:

- realizzazione di servizio igienico esclusivo nel vano montacarichi, particella 100/42, comune alle particelle 100/7, 100/10 e 100/36;
- formazione di retro-negozio con accesso indipendente da Piazza Roma n. 4 e relativa breve scala di collegamento con il negozio;
- presenza in lato Est del negozio, verso Piazza Roma, di una struttura sporgente a forma rettangolare di dimensioni 2,40 x 1,40 ml, per la maggior parte con altezza di 75 cm dal pavimento.

Il negozio è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie dell'**allegato n.22** (per non appesantire eccessivamente l'elaborato si allegano esclusivamente alcune fotografie ritenute più rappresentative, le altre sono a disposizione su semplice richiesta):

- Fotografia n. 20: negozio; è visibile l'ingresso da Via Camillo Golgi;
- Fotografia n. 21: negozio; è visibile la striscia rettangolare a livello più alto di 75 cm rispetto al pavimento;
- Fotografia n. 22: è visibile la breve scala che collega il negozio con il retro-negozio.



**

2.2.2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN SONICO

Per quanto riguarda l'individuazione e descrizione degli immobili posti in Comune di Sonico ed identificati catastalmente al precedente punto 2.2.1.2, si è accertato quanto segue:

====

2.2.2.2/D) Descrizione terreni in Comune di Sonico (quota di proprietà indivisa di 1/2)

Consistono in tre appezzamenti di terreno (D/1-D/2-D/3 catastalmente identificati al precedente punto 2.2.1.2) ormai in completo stato di abbandono, di difficile individuazione in loco, catastalmente considerati:

- mappale n. 242 del foglio 11, seminativo;
- mappale n. 243 del foglio 11, bosco ceduo;
- mappale n. 143 del foglio 14, prato.

La superficie catastale complessiva è di 1.140,00 mq.

I mappali 242 e 243 del foglio 11 del Catasto Terreni sono ubicati a poche centinaia di metri dal cimitero del Capoluogo, a lato della Via Tonolini; sono in aderenza tra loro, così da formare un unico appezzamento di terreno di 630 mq catastali, ed attraversati da una linea elettrica di media tensione.

Il mappale 143 del foglio 11 del Catasto Terreni, con superficie di 510 mq, è ubicato in frazione Rino di Sonico, a lato della Via Picassina, in prossimità della Val Rabbia; di fatto è completamente coperto da bosco ceduo con alberi d'alto fusto (tra i quali castagni).



Con riferimento alla situazione urbanistica, i mappali 242 e 243 sono tutti collocati parte in zona "Area di salvaguardia", parte in Zona "E2 - Area boschiva"; il mappale 143 si trova in Zona "E2 - Area boschiva" (per il dettaglio si veda il successivo punto 2.5.1.2).

I beni sono individuati e rappresentati graficamente negli **allegati**:

- n.18/1 e 18/2: C.T. - Estratti mappa;
 - n.25: Fogli catastali 11 e 14 in scala ridotta con individuati in colore giallo i mappali in oggetto;
 - n.37: P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/A;
 - n.38: P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/B;
- e sono visibili nelle Fotografie n. 23 (mappali 242-243) e n. 24 (mappale 143) di cui all'**allegato n.22**.

===

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.2

Con riferimento a quanto sopra esposto al punto 2.2.2, si precisa:

a) Parti Comuni

Nella consistenza dei beni è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni ai sensi di legge, come desumibile dalla documentazione indicata nella presente relazione e/o allegata alla stessa o comunque come rilevabile di fatto in loco.

b) Superficie o Superficie commerciale

Per superficie o superficie commerciale delle porzioni di fabbricato è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i



tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri in confine con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da considerarsi comunque compresa.

Per i terreni la superficie di riferimento è quella catastale.

c) Misure di superficie, altezza e misurazioni in genere

Le misure per il calcolo delle superfici, le misure delle altezze e le misure in genere, come di consueto, sono state dedotte sia dalla documentazione agli atti o reperita presso i Pubblici Uffici, sia dalla lettura grafica di elaborati e/o disegni redatti talvolta in scala notevolmente ridotta, sia da alcune verifiche dimensionali dirette sugli immobili, senza procedere ad una dettagliata e completa misurazione in loco, di conseguenza i valori di superficie, altezza e misurazioni varie esposti sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

*** ** ** **

2.3) PROPRIETA', PROVENIENZA, STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI (Punto C del quesito)

A riguardo si espone:

*** **

2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA

Con riferimento alle risultanze delle indagini e verifiche effettuate, nonché dalle indicazioni della Certificazione Notarile in data 28/12/2018 agli atti della procedura, la situazione attuale della proprietà e provenienza dei beni di cui si tratta è la seguente (per



quanto riguarda la storia della proprietà come risultante dai registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente Esecuzione, si rimanda alla sopra citata Certificazione Notarile):

**

2.3.1.1) PROPRIETÀ, PROVENIENZA IMMOBILI POSTI IN CORTENO GOLGI

Relativamente alla proprietà/provenienza degli immobili posti in Corteno Golgi, si precisa:

====

2.3.1.1/A) Proprietà/provenienza terreni in Corteno Golgi

Gli appezzamenti di terreno posti in Corteno Golgi, come in dettaglio catastalmente individuati e compiutamente descritti ai precedenti punti 2.2.1.1/A e 2.2.2.1/A ed in particolare:

- foglio 14, mappale n. 114 (A/1);
- foglio 28, mappale n. 149 (A/2);
- foglio 29, mappali n. 356 (A/3) - 316 (A/4) - 343 (A/5);
- foglio 30, mappale n. 262 (A/6);
- foglio 36, mappale n. 188 (A/7);
- foglio 58, mappali n. 33 (A/8) - 36 (A/9);

risultano attualmente in proprietà per la quota indivisa di 1/5 (un quinto) ciascuno di:

-omissis....., nato aomissis.....;
-omissis....., nato aomissis.....;
-omissis....., nata aomissis.....;



-omissis....., nata aomissis.....;
-omissis....., nata aomissis.....;

in forza della Denuncia di Successione ex lege diomissis.....,
deceduto il ...omissis..., registrata a Breno il 29/10/97 al n.ro 25, Vol.
157, ivi trascritta il 12/09/2005 ai n.ri 7349/5354 (v. **allegato n.26**).

A riguardo si precisa che il mappale 188 del foglio 36 passava a
.....omissis..... **in forza della successione ex lege diomissis.....**
....., deceduta ilomissis....., registrata a Breno il 03/12/1993 al
n.ro 93, Vol. 129, ivi trascritta il 07/07/1995 ai n.ri 4005/3332
(v. **allegato n.27**).

= = = =

**2.3.1.1/B) Proprietà/provenienza delle unità immobiliari del
fabbricato sito in Via Camillo Golgi n. 136 (particella 28, foglio
57/NCT)**

La proprietà/provenienza delle unità immobiliari in oggetto è la
seguinte:

▪ **B/1) Proprietà/provenienza dell'abitazione di tipo civile,
particella 28/13**

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati con la
particella 28/13, consistente in un'abitazione di tipo civile, come in
dettaglio catastalmente individuata e descritta ai precedenti punti
2.2.1.1/B1 e 2.2.2.1/B1, risulta in proprietà per la quota indivisa di
1/2 (un mezzo) ciascuno di:

-omissis....., nato aomissis.....;
-omissis....., nata aomissis.....;



coniugi in regime di comunione legale dei beni;

in forza dell'atto di compravendita in data 18/05/1989, n.ri 18245-18264/9419 di Rep. Notaioomissis....., regolarmente registrato e trascritto (v. **allegato n.28**).

Si ritiene utile precisare che nel suddetto atto ai coniugi acquirenti veniva venduta daomissis....., nato aomissis....., l'unità immobiliare consistente in solaio nel sottotetto allibrato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune alla Partita 20, foglio 103, con il mappale 3452/13, come da planimetria in data 08/04/1989 di cui all'allegato A del suddetto atto (v. **allegato n.28** della presente CTU).

Successivamente sia a seguito di intervento di ristrutturazione concordato tra i proprietari del fabbricato condominiale (v. seguente punto 2.5.2.1/c e l'**allegato n.42**, Tavole 2 e 3), sia per modifica identificativo catastale ed allineamento mappe con variazioni, si perveniva all'attuale situazione del bene, catastalmente individuato nella planimetria presentata in data 28/06/1991 (v. **allegato n.08**), che contiene alcune imprecisioni ed è quindi da ripresentare (v. precedente punto 2.2.2.1/B1 ed **allegato n.23**).

▪ **B/2-B/3-B/4) Proprietà/provenienza del negozio particella 28/9 (B/2), del locale commerciale particella 28/17 (B/3) e del box per autovetture particella 28/18 (B/4)**

Le unità immobiliari in oggetto, come in dettaglio catastalmente individuate e descritte ai precedenti punti **2.2.1.1/B2-B3-B4** e **2.2.2.1/B2-B3-B4**, risultano in piena proprietà (1/1) dell'Esecutato in



forza dell'atto di compravendita in data 13/05/1989, n.ri 18244/9408 di Rep. Notaioomissis....., regolarmente registrato e trascritto (v. **allegato n.29**).

Si precisa che, nel suddetto atto,omissis....., nato aomissis....., vendeva aomissis..... le originarie particelle 3452/9 (negozi) - 3452/17 (garage e cantina) - 3452/18 (garage), catastalmente identificate nelle rispettive planimetrie allegare all'atto stesso, redatte in data 18/04/1989.

Successivamente sia a seguito di intervento di ristrutturazione concordato tra i proprietari del fabbricato condominiale (v. il successivo punto **2.5.2.1/c** e l'**allegato n.42**, Tav. 1), sia per modifica identificativo catastale ed allineamento mappe con variazioni, venivano redatte ulteriori planimetrie catastali presentate in data 28/06/1991, che rappresentavano la nuova situazione dei beni; in particolare, la particella 3452/9 (negozi) diveniva la particella 28/9 (negozi), la particella 3452/17 (garage e cantina) diveniva la particella 28/17 (box) e la particella 3452/18 (garage) diveniva la particella 28/18 (box).

La situazione del box di cui alla particella 28/17, poi, variava ulteriormente a seguito dell'intervento per cambio di destinazione d'uso da box ad attività commerciale di pelletteria effettuato intorno all'anno 1999, come da progetto approvato, che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene (si vedano il successivo punto **2.5.2.1/e** e l'**allegato n.46**).

Tuttora non risulta presentata la relativa variazione catastale di tale unità immobiliare.



= = = =

**2.3.1.1/C) Proprietà/provenienza unità immobiliare del fabbricato
in Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4 (particella 100)**

Si tratta della proprietà/provenienza della seguente unica unità immobiliare:

▪ **C/1) Proprietà, provenienza del negozio particella 100/7**

Il negozio di cui si tratta, come precisamente individuato nella sua completa situazione catastale e descritto nel suo stato di fatto attuale ai precedenti punti 2.2.1.1/C1 e 2.2.2.1/C1, risulta in piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'Esecutato **in forza dell'atto di donazione e divisione in data 03/11/1982, n.ri 88675/14588 di Rep. Notaioomissis.....**, regolarmente registrato e trascritto (v. allegato n.30), con il quale **.....omissis.....** (nato aomissis..... il), riservandosi il diritto di usufrutto generale vitalizio e dopo di sé a favore della moglieomissis....., nataomissis....., **donava** la complessiva quota di 895,91 millesimi in nuda proprietà degli immobili distinti nel C.E.U. di Corteno Golgi con le particelle 20479/1-2-3-4-5 ed al Catasto Terreni (sempre di Corteno Golgi) con le particelle 100-216-99 del foglio 57, e con la particella 30 del foglio 58, **ai figli**:

- **.....omissis.....**, per la quota di 288,29 millesimi;
- **.....omissis.....**, per la quota di 171,53 millesimi;
- **.....omissis.....**, per la quota di 104,47 millesimi;
- **.....omissis.....**, per la quota di 222,01 millesimi;
- **.....omissis.....**, per la quota di 109,61 millesimi;



che accettavano, restando proprietario lo stessoomissis.....
della quota di 104,09 millesimi in piena proprietà.

I suddetti comproprietari (sempre nell'atto in considerazione), dopo aver premesso di avere intenzione di costruire sulla proprietà immobiliare sopra citata, come da Concessione Edilizia n. 80/81 in data 15/06/81, a spese di ciascuno di essi, per le parti di loro competenza, un fabbricato conforme al disegno di insieme di cui all'allegato B dell'atto stesso (v. sempre l'**allegato n.30** alla presente CTU), procedevano ad assegnarsi in esclusiva proprietà, in proporzione alle rispettive quote, le porzioni del costruendo fabbricato individuate con la numerazione indicata in atto e riportata nell'allegato B sopra richiamato.

A seguito della divisione in oggetto, all'Esecutatoomissis.....
....., tra l'altro, veniva assegnata la nuda proprietà del locale al piano terra ad uso negozio individuato con il numero **2** nella planimetria del piano terra del disegno di cui all'allegato B dell'atto ed indicato nell'atto stesso come segue:

- foglio 57, n. 99-100-216 sub. 2 (pari a 46,54 millesimi).

Tale porzione immobiliare corrisponde nel Catasto Fabbricati all'attuale particella 100/7, foglio 57/NCT.

Si confrontino in proposito la porzione **2** al piano terra dell'allegato B (disegno d'insieme) dell'atto (v. **allegato n.30** del presente elaborato) con la planimetria catastale particella 100/7 (v. **allegato n.17** della presente CTU).

E', poi, importante precisare cheomissis..... è deceduta in



dataomissis..... eomissis..... è anch'esso deceduto in dataomissis....., con la conseguente riunione del diritto di usufrutto ad essi spettante alla nuda proprietà.

Come già sommariamente precisato al precedente punto 2.2.1.1/C1, l'unità immobiliare, al Catasto Fabbricati, risulta tuttora intestata agli originari dividendi (v. **allegato n.16**: Visura storica per immobile particella 100/7) per mancata identificazione catastale delle porzioni immobiliari del fabbricato nell'atto di donazione e divisione.

Di conseguenza si dovrà valutare, prima del trasferimento della proprietà del bene all'acquirente, la necessità di provvedere all'aggiornamento degli intestati mediante redazione di atto di identificazione catastale.

**

2.3.1.2) PROPRIETÀ, PROVENIENZA IMMOBILI POSTI IN SONICO

Per la proprietà/provenienza degli immobili posti in Sonico, costituiti esclusivamente da tre appezzamenti di terreno, si espone:

====

2.3.1.2/D) Proprietà/provenienza terreni in Sonico

Gli appezzamenti di terreno posti in Sonico, come in dettaglio catastalmente individuati e compiutamente descritti ai precedenti punti 2.2.1.2/D e 2.2.2.2/D ed in particolare distinti al Catasto Terreni:

- al foglio 11, con i mappali n. 242 (D/1) - 243 (D/2);
- al foglio 14, con il mappale n. 143 (D/3);



risultano attualmente in piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale dei beni di:

-omissis....., nato aomissis.....;
-omissis....., nata aomissis.....;

in forza dell'atto di compravendita immobiliare in data 30-31/05/1986, n.ri 6176-6283/1444 di Rep., Notaioomissis.....
....., regolarmente registrato e trascritto (v. **allegato n.31**) e **con la precisazione** che la Sig.raomissis....., vedova ...omissis..., nata aomissis....., è deceduta in dataomissis....., con conseguente riunione del diritto di usufrutto generale vitalizio ad essa spettante alla nuda proprietà.

** **

2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA

Con riferimento alla attuale situazione locativa degli immobili, si precisa quanto segue:

**

2.3.2.1) Secondo le risultanze dei sopralluoghi effettuati e tenuto conto di quanto dichiarato al Sottoscritto dall'Esecutato, si è accertato che:

▪ **Immobili in Corteno Golgi**

A) **Gli appezzamenti di terreno** posti in Comune di Corteno Golgi, distinti nel precedente punto **2.2.1.1/A** con la numerazione da A/1 ad A/9, risultano, attualmente, per la maggior parte, difficili da individuare ed in completo stato di abbandono.



B) Unità immobiliari poste nel fabbricato in Via Camillo Golgi n. 136
(particella 28)

B/1) L'abitazione di tipo civile ai piani terzo e quarto, contraddistinta dalla particella 28/13, risulta utilizzata dall'Esecutatoomissis..... e dalla moglieomissis.....
..... e famigliari, che vi risiedono;

B/2) Il negozio al piano terra, contraddistinto dalla particella 28/9, risulta sfitto e libero;

B/3) Il locale destinato ad attività commerciale posto al piano seminterrato, contraddistinto dalla particella 28/17, risulta utilizzato direttamente dall'Esecutato;

B/4) Il box per autovetture posto al piano seminterrato, contraddistinto dalla particella 28/18, risulta utilizzato direttamente dall'Esecutato come deposito/ripostiglio.

C) Unità immobiliari poste nel fabbricato in Via Camillo Golgi n. 83 e
Piazza Roma n. 4 (particella 100)

C/1) Il negozio al piano terra, contraddistinto dalla particella 100/7, risulta sfitto e libero.

▪ **Immobili in Sonico**

D) Analogamente a quanto detto in precedenza riguardo agli appezzamenti di terreno posti in Corteno Golgi, anche gli appezzamenti di terreno posti in Sonico, distinti nel precedente punto 2.2.1.2/D con la numerazione da D/1 ad D/3, risultano attualmente in completo stato di abbandono.

**



2.3.2.2) Quanto sopra rilevato trova conferma nella dichiarazione in data 30/05/2019 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, nella quale, a seguito di precisa richiesta del Sottoscritto, viene affermato che "non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione a carico del nominato in oggetto, per gli immobili sopra citati" (v. allegato n.32).

** ** ** **

2.4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)

Relativamente al punto "D" del quesito, si precisa:

** **

2.4.1) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Riguardo a formalità, vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di Esecuzione, che resteranno a carico dell'acquirente, si è accertato quanto segue:

a) Vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza della proprietà per tutti gli immobili

L'acquirente dovrà tenere conto delle precisazioni e condizioni contenute negli atti sopra citati riguardo ai vincoli ed oneri gravanti sui beni di cui si tratta e dovrà osservare i patti contenuti negli atti stessi; in particolare dovrà attenersi alle indicazioni ivi contenute relative all'individuazione delle "Parti Comuni" degli edifici condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C.



Per quanto riguarda l'atto di donazione e divisione in data 03/11/82 (v. **allegato n.30**), si precisa che:

- *"restano di proprietà comune tra gli assegnatari in proporzione alle rispettive quote millesimali: tutte le parti del fabbricato con annessa area da considerarsi comuni ai sensi di legge ad eccezione del mappale n. 30 del foglio 58 che non costituisce pertinenza del fabbricato e del lastrico di copertura del piano terreno, tratteggiato in giallo nell'allegato disegno d'insieme che rimarrà di proprietà unicamente e per quote proporzionali dei proprietari dei subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,20,21,22,23,24,25,26, 27,28,29,30,31 e 32";*
- *"i condividenti si riconoscono, in caso di vendita delle unità immobiliari come sopra assegnate reciproco diritto di prelazione a parità di prezzo e condizioni, diritto da esercitarsi entro due mesi dalla comunicazione della relativa proposta".*

In ogni caso si evidenzia che gli immobili sono pervenuti all'Esecutato nel loro stato di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni e servitù, nulla escluso o riservato, così e come pervennero alla Parte venditrice e furono sino ad ora goduti e posseduti.

b) Vincoli di tipo urbanistico - PGT

Eventuali futuri interventi sugli immobili in considerazione dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT); si vedano in dettaglio i successivi punti **2.5.1.1 - 2.5.1.2** e gli **allegati n.36 e n.39**, Certificati di



Destinazione Urbanistica dei terreni (C.D.U.).

c) Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'acquirente dovrà tenere conto che tra i beni pignorati vi sono alcune unità immobiliari appartenenti a due Condomini denominati "Condominio Giannetto" (posto sulla particella 28, foglio 57/NCT) e "Condominio Ester" (posto sulla particella 100, foglio 57/NCT), quindi dovrà attenersi a quanto prescritto dalla normativa di legge vigente e provvedere al pagamento delle spese di sua spettanza secondo quanto stabilito dall'Amministratore.

In particolare, per quanto è stato possibile accertare e secondo quanto dichiarato al Sottoscritto dall'Esecutato, si precisa:

c/1) Per il "Condominio Giannetto" (particella 28, foglio 57/NCT), ove i proprietari sono 4 (quattro), non è stato nominato un vero e proprio **amministratore**, ma vi è un incaricato/capocasa pro-tempore, che attualmente è l'Esecutatoomissis.....; **per il "Condominio Ester"** (particella 100, fg. 57/NCT) l'amministratore condominiale pro-tempore incaricato risulta l'Esecutato;

c/2) Per entrambi i Condomini non è stato reperito il relativo Regolamento condominiale; vi sono esclusivamente varie tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, in particolare:

- **per il "Condominio Giannetto"** vi sono i millesimi: di proprietà; per la ripartizione delle spese relative alla scala.

Il riscaldamento è di tipo autonomo per ciascuna unità immobiliare e quindi non vi sono millesimi né altre tabelle di ripartizione della spesa;



- per il "Condominio Ester" vi sono i millesimi: di proprietà; per la ripartizione delle spese relative alle due scale; per la ripartizione del riscaldamento (con la precisazione che il riscaldamento dei negozi al piano terra è autonomo);

c/3) La situazione delle spese condominiali di consuntivo e preventivo di gestione con le correlate ripartizioni per le singole unità immobiliari è quella desumibile dai prospetti forniti al Sottoscritto dall'Esecutato (v. **allegato n.33**, "Condominio Giannetto", ed **allegato n.34**, "Condominio Ester"), che, come indicato al punto c/1, risulta l'amministratore o comunque l'incaricato all'amministrazione dei due Condomini.

Dall'esame della suddetta documentazione risultano importi di spese arretrate insoluti.

c/4) Si precisa inoltre che non sono in esecuzione e neppure sono previsti a breve termine nei fabbricati condominiali interventi di manutenzione straordinaria; non è stata, poi, accertata l'esistenza di cause in corso, né passive, né attive.

d) Irregolarità urbanistiche - Agibilità - Imprecisioni, dati ed intestati non aggiornati dei documenti catastali

Come si dirà dettagliatamente al successivo punto **2.5.3**, le porzioni di fabbricato interessate dalla presente Esecuzione sono sostanzialmente regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio, tuttavia sono state rilevate delle difformità nella distribuzione interna dei locali, che dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di "Comunicazione Inizio Lavori Asseverata" (CILA) con



pagamento della correlata sanzione.

Contestualmente dovranno essere redatte e presentate le relative planimetrie catastali.

Si è inoltre accertata, per alcune unità immobiliari, la mancanza del Certificato di Agibilità; di conseguenza nella valutazione si dovrà tenere conto delle relative spese per la presentazione della pratica di "Segnalazione Certificata di Agibilità", con acquisizione della documentazione tecnica necessaria (o con redazione/reperimento della documentazione tecnica necessaria qualora non fosse disponibile).

Sono, poi, state individuate alcune imprecisioni ed indicazioni errate nelle planimetrie catastali, nei dati e negli intestati dei documenti catastali, che dovranno essere corretti ed aggiornati.

Più specificamente, in linea di massima, si dovrà provvedere ai seguenti oneri e spese:

• **B/1) Particella 28/13**

- Redazione e presentazione di planimetria catastale

aggiornata: € 600,00

- Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità: € 900,00

• **B/2) Particella 28/9**

- Redazione e trasmissione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con relativi allegati tecnici per regolarizzazione difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto al progetto autorizzato, compresa eventuale sanzione per tardiva

comunicazione: € 1.300,00



• **B/3) Particella 28/17**

- Redazione e presentazione di planimetria catastale aggiornata per cambio destinazione d'uso: € 600,00
- Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità: € 900,00

• **B/4) Particella 28/18**

- Redazione e trasmissione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con relativi allegati tecnici per regolarizzazione difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto al progetto autorizzato, compresa eventuale sanzione per tardiva comunicazione: € 1.500,00
- La planimetria catastale non è attualmente disponibile in Banca Dati; dovrà essere presentata apposita istanza per l'informatizzazione della stessa in Banca Dati: € 600,00
- Pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità: € 400,00

• **C/1) Particella 100/7**

- Redazione e trasmissione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con relativi allegati tecnici per regolarizzazione difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto al progetto autorizzato, compresa eventuale sanzione per tardiva comunicazione: € 1.500,00
- Opere di ripristino funzionalità impianto montacarichi: € 3.000,00



- Redazione e presentazione di planimetria catastale
aggiornata: € 600,00
- Eventuale redazione di atto di identificazione
catastale per aggiornamento intestati e riunione
dell'usufrutto alla nuda proprietà: € 3.500,00
- **D) Terreni in Sonico**
- Pratica di riunione dell'usufrutto alla nuda
proprietà: € 200,00

** **

2.4.2) FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., depositata dalla Parte Creditrice Procedente nei termini di legge ed allegata agli atti della Procedura (si veda in particolare la "Certificazione Notarile" redatta in data 28/12/2018 dal Notaio incaricato).

** ** ** **

2.5) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI FABBRICATI - AGIBILITA' - NORMATIVA DI ZONA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI (Punto E del quesito)

A seguito di approfondite indagini inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati oggetto di Esecuzione ed in particolare



riguardanti le loro porzioni immobiliari, nonché relative alla normativa urbanistica-edilizia delle zone ove sono posti gli immobili, con particolare riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni, tenuto conto delle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Corteno Golgi e di Sonico, previa formale specifica richiesta, e dall'esame della documentazione acquisita, si è giunti all'individuazione della situazione dei beni da un punto di vista urbanistico-edilizio con verifica della normativa ad essi applicabile e della loro conformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati ed all'accertamento dell'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In proposito si precisa:

** **

2.5.1) STRUMENTI URBANISTICI - NORMATIVA DI ZONA

Per quanto riguarda la normativa urbanistica-edilizia attualmente vigente nei Comuni e nelle zone ove sono posti gli immobili in oggetto, si espone quanto segue:

**

2.5.1.1) COMUNE DI CORTENO GOLGI - P.G.T. E NORME DI ZONA

Nel Comune di Corteno Golgi, attualmente, è in vigore:

- il **Piano di Governo del Territorio** (P.G.T.), **approvato** dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15 in data 26/07/2013 e **pubblicato** sul BURL Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 8 in data 19/02/2014;
- **la prima Variante** generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) **approvata** dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 in



data 24/04/2018 e pubblicata sul BURL Regione Lombardia, Serie avvisi e concorsi n. 38 in data 19/09/2018.

Secondo tale Strumento Urbanistico i beni da stimare sono posti nelle seguenti zone e quindi soggetti alle sotto indicate correlate limitazioni e prescrizioni:

- Le unità immobiliari 28/13 - 28/9 - 28/17 - 28/18, appartenenti al fabbricato particella 28 foglio 57/NCT, si trovano in zona "Nuclei di Antica Formazione", pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- L'unità immobiliare 100/7, appartenente al fabbricato particella 100 foglio 57/NCT, si trova in zona "Tessuto Residenziale Consolidato", pertanto l'edificazione deve osservare i disposti dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- Relativamente ai terreni, alcuni si trovano in "Aree Boscate - Zona omogenea TP2" di cui all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), altri sono posti in "Aree Agricole - Zona E" di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.35:** P.G.T. Corteno Golgi - Piano delle Regole - Variante 1/2016 - Estratto Tav. 2B2 con legenda (Zona Nuclei di Antica Formazione);
- **n.36:** Corteno Golgi - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in data 06/03/2019, Prot. 0001329 del 07/03/2019.

**



2.5.1.2) COMUNE DI SONICO - P.G.T. E NORME DI ZONA

Nel Comune di Sonico, attualmente, è in vigore:

- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07 in data 20/04/2013;
- la prima Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data 29/09/2017 e pubblicata sul BURL della Regione Lombardia in data 28/02/2018 e, pertanto, vigente secondo quanto di legge.

Con riferimento a tale Strumento Urbanistico, i beni da stimare sono posti nelle seguenti zone e quindi soggetti alle correlate limitazioni e prescrizioni:

- i terreni di cui ai mappali n. 242 - 243 del foglio 11 del Catasto Terreni, si trovano parte in zona "Area di salvaguardia" e parte in zona "E/2 - Area boschiva" come da Piano delle Regole approvato e relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); da un punto di vista idrogeologico sono soggetti a modeste limitazioni della destinazione d'uso;
- il terreno di cui al mappale n. 143 del foglio 14 si trova in zona "E/2 - Area boschiva" come da Piano delle Regole approvato e relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); è soggetto a vincolo ambientale di cui all'art. 142/c - D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.; da un punto di vista idrogeologico è soggetto a gravi limitazioni della destinazione d'uso.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:



- **n.37:** P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/A con legenda; cerchiata in nero la posizione indicativa dei mapp. n. 242-243, f. 11;
- **n.38:** P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/B con legenda; cerchiata in nero la porzione indicativa del mappale n. 143, foglio 14;
- **n.39:** Sonico - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), Prot. 1313 in data 12/03/2019.

** **

2.5.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI

Dall'esame delle Pratiche Edilizie relative ai fabbricati di cui si tratta, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi (gli immobili siti in Comune di Sonico sono costituiti esclusivamente da terreni), si è accertato quanto segue:

**

2.5.2.1) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL FABBRICATO POSTO IN CORTENO GOLGI, VIA CAMILLO GOLGI N. 136 (PARTICELLA 28, FOGLIO 57/NCT)

Relativamente all'esame delle pratiche edilizie del fabbricato posto in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (particella 28, foglio 57/NCT), denominato "Condominio Giannetto", con specifico riferimento alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione, si espone:

a) L'originario inizio delle opere relative alla costruzione del fabbricato risale ad epoca anteriore al giorno 1 settembre 1967, come dichiarato nell'atto n. 18244/9408 di Rep., Notaioomissis....., in data 13/05/1989 (v. **allegato n.29**).



b) A seguito di domanda presentata in data 01/07/1982 da
.....omissis..... per la ristrutturazione ed il risanamento del fabbricato
esistente di cui si tratta, il Sindaco, in data 18/12/1982, rilasciava la
Concessione Edilizia con Contributo n. 31/82 R.C. (v. **allegato n.40**).
I lavori terminavano entro il giorno 1 ottobre 1983 (v. **allegato n.29**).

c) Vista la richiesta presentata in data 20/09/1989, Prot. n. 3200, per
la ristrutturazione del fabbricato esistente in considerazione posto
sul mappale 28, foglio 57/NCT, con unito progetto a firma di Tecnico
incaricato, il Sindaco di Corteno Golgi, in data 26/03/1990, rilasciava a
.....omissis..... la
Concessione Edilizia con Contributo n. 15/90 R.C.

Si vedano a riguardo gli **allegati**:

- **n.41**: Richiesta di C.E. in data 20/09/1989, Prot. n. 3200;
- **n.42**: Progetto unito alla Richiesta in data 20/09/1989, Prot. n.
3200: Tavole 1-2-3-4;
- **n.43**: Concessione Edilizia con Contributo n. 15/90 RC del
26/03/1990.

d) Il Sindaco di Corteno Golgi, in data 29/10/1990, autorizzava
l'usabilità dei due negozi al piano terra del fabbricato in oggetto (v.
allegato n.44).

e) Vista la domanda presentata in data 08/01/1999, Prot. n. 90, da
.....omissis..... per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano
seminterrato del fabbricato in considerazione da garage e cantina ad
attività commerciale all'ingrosso di pelletteria, con uniti:

- Relazione Tecnica descrittiva dell'intervento;



- Tavola Unica (U) di progetto;

il Responsabile del Servizio, in data 02/04/1999, rilasciava all'Esecutato Concessione Edilizia con Contributo n. 875.

Si vedano a riguardo gli **allegati**:

- **n.45**: Richiesta di C.E. in data 08/01/1999, Prot. n. 90, con unita Relazione Tecnica descrittiva;
- **n.46**: Progetto di cui alla Richiesta di C.E. in data 08/01/1999, Prot. n. 90 (Tavola Unica);
- **n.47**: Concessione Edilizia con Contributo n. 875 del 02/04/1999.

**

2.5.2.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL FABBRICATO POSTO IN CORTENO GOLGI, VIA CAMILLO GOLGI N. 83 E PIAZZA ROMA N. 4 (PARTICELLA 100, FOGLIO 57/NCT)

Relativamente all'esame delle pratiche edilizie del fabbricato posto in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4, insistente sul mappale 100, foglio 57/NCT, denominato "Condominio Ester", con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto di Esecuzione, si espone:

- a)** Vista la domanda di Concessione Edilizia presentata in data 07/05/1981 daomissis.....
....., per la realizzazione del fabbricato di cui si tratta, il Sindaco di Corteno Golgi, in data 15/06/1981, rilasciava la Concessione Edilizia con Contributo n. 80/81 R.C. (v. **allegato n.48**).
- b)** Vista la domanda presentata in data 13/07/81 daomissis..... e F.Ili per variante al piano interrato di cui alla Concessione Edilizia



n. 80/81 R.C., il Sindaco di Corteno Golgi, in data 18/05/82, rilasciava la Concessione Edilizia con Contributo n. 16/82 (v. **allegato n.49**).

c) Vista la domanda di Condono Edilizio (Legge 28/02/85, n. 47 e s.m.i.) presentata al Comune di Corteno Golgi il 13/03/1986, Prot. n. 880, daomissis....., il Sindaco, in data 10/05/1993, disponeva il rilascio della Concessione in sanatoria richiesta n. 275 del 10/05/1993 (v. **allegato n.50**) ed in pari data autorizzava l'abitabilità delle unità immobiliari sanate tra cui i tre negozi (v. **allegato n.51**).

Alla pratica di condono venivano uniti i relativi elaborati grafici e le planimetrie catastali, tra i quali, con riferimento alla specifica unità immobiliare particella 100/7, si evidenziano:

- l'estratto della Tav. 16/b della pratica di condono (v. **allegato n.52**);
- la planimetria della particella 100/7 presentata al Catasto in data 05/03/1988 (v. **allegato n.17**).

d) In data 10/05/2000, Prot. 2717, il Responsabile del Procedimento comunicava aomissis..... che il Certificato di Abitabilità di cui alla Concessione Edilizia n. 80/81 in data 15/06/1981, richiesto con domanda in data 03/03/2000 per i piani 1°-2°-3°, risultava costituitosi per silenzio accoglimento, ai sensi dell'art. 4, 3° comma, del D.P.R. 22/04/1994 n. 425 (v. **allegato n.53**).

** **

2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI

Relativamente alla conformità urbanistica-edilizia o meno dei fabbricati ed in particolare delle porzioni oggetto di Esecuzione



appartenenti ai fabbricati stessi, con riferimento a quanto autorizzato con i provvedimenti sopra citati, si precisa:

**

2.5.3.1) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI POSTI NEL FABBRICATO IN CORTENO GOLGI, VIA C. GOLGI N. 136

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di Esecuzione poste nel fabbricato condominiale "Condominio Giannetto" in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136, insistente sulla particella 28, foglio 57/NCT, si ritiene di poter affermare che vi è sostanziale conformità tra quanto rilevato in loco (v. precedente punto **2.2.2.1/B**) e quanto desumibile dagli ultimi provvedimenti autorizzativi ed uniti progetti di cui ai precedenti punti **2.5.2.1/c-e** (Concessioni Edilizie n. 15/90 del 26/03/1990 e n. 875 del 02/04/1999), salvo alcune difformità "non essenziali" da regolarizzare tramite CILA.

In proposito, per completezza, si ritiene utile evidenziare che:

- lo stato di fatto dell'abitazione civile ai piani terzo e quarto (sottotetto), particella 28/13, coincide con quanto indicato nelle Tavole 2 e 3 del progetto autorizzato (v. **allegato n.42**) e nella relativa planimetria catastale (v. **allegato n.08**);
- lo stato di fatto del negozio al piano terra/rialzato, particella 28/9, è rappresentato nella relativa planimetria catastale (v. **allegato n.12**); nel progetto autorizzato, che sostanzialmente coincide con lo stato di fatto (v. Tav. 1 dell'**allegato n.42**), sono indicati due ripostigli le cui delimitazioni, in realtà, non sono state eseguite;
- lo stato di fatto del locale al piano seminterrato destinato ad



attività commerciale, particella 28/17, è rappresentato nella Tavola Unica del progetto autorizzato con Concessione Edilizia n. 875 del 02/04/1999 (v. **allegato n.46**); la planimetria catastale rappresenta tuttora la situazione precedente con destinazione a box, di conseguenza si dovrà procedere alla relativa variazione catastale di aggiornamento;

- lo stato di fatto del box per autovetture al piano seminterrato, particella 28/18, è rappresentato nella relativa planimetria catastale (v. **allegato n.14**), con la precisazione che l'altezza netta non è 2,90 ml, ma 2,40 ml; il progetto autorizzato prevedeva la medesima consistenza della porzione immobiliare, che però era composta da portico a lato del cortile comune, garage, piccola lavanderia/cantina (v. Tav. 1 dell'**allegato n.42**).

L'acquirente dovrà provvedere alla redazione e presentazione delle necessarie pratiche presso il Comune e presso il Catasto in modo che lo stato di fatto dei beni coincida con il progetto autorizzato e con la relativa planimetria catastale (si veda in proposito quanto previsto al precedente punto **2.4.1/d**).

**

2.5.3.2) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA NEL FABBRICATO IN CORTENO GOLGI, VIA CAMILLO GOLGI N. 83 E PIAZZA ROMA N. 4

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione posta nel fabbricato condominiale "Condominio Ester" in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4, insistente sulla particella



100, foglio 57/NCT ed identificata con la particella 100/7, si ritiene di poter affermare, come già rilevato al punto precedente **2.5.3.1** per le unità immobiliari appartenenti al fabbricato insistente sul mappale 28, che vi è sostanziale conformità tra quanto rilevato in loco (v. precedente punto **2.2.2.1/C**) e quanto indicato nell'elaborato grafico (v. **allegato n.52**) e nella planimetria catastale particella 100/7 (v. **allegato n.17**) relativi alla pratica di Condono Edilizio di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 275 del 10/05/1993 (si veda il precedente punto **2.5.2.2/c**), salvo alcune difformità "non essenziali" da regolarizzare.

A riguardo si ritiene utile precisare che, rispetto allo stato di fatto attuale del bene, rappresentato nell'**allegato n.24**, Planimetria catastale con correzioni in rosso (v. il già citato precedente punto **2.2.2.1/c**):

- nell'estratto dell'elaborato grafico n. 16/b della pratica di Condono Edilizio (v. **allegato n.52**) non risultano indicati: la parete di separazione dell'unità immobiliare in oggetto dalla restante porzione di negozio adiacente; il retro-negozio; la breve scala necessaria per superare il dislivello esistente (anch'esso non segnalato) tra negozio vero e proprio e retro-negozio; la striscia rettangolare pavimentata di mq. 3,36 a due gradoni presente nel negozio, a quota più elevata (altezza massima 75 cm circa) rispetto al pavimento del locale;
- analogo discorso a quello dell'elaborato grafico suddetto vale per la planimetria catastale unita anch'essa alla pratica di condono edilizio (v. **allegato n.17**);



- nel vano montacarichi, rappresentato sia nell'elaborato grafico, sia nella planimetria catastale sopra citati, allegati alla pratica di condono edilizio, di fatto è stato realizzato dall'Esecutato, in epoca recente, senza alcuna comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale, un servizio igienico ad uso esclusivo del negozio in oggetto.

Di conseguenza il montacarichi installato nel vano apposito (particella 100/42, comune ai subalterni 7-10-36 di proprietà dell'Esecutato) non può più essere utilizzato.

Per la situazione del suddetto vano, si rimanda al precedente punto **2.2.2.1/C1**.

Ne consegue che l'acquirente dovrà provvedere alla redazione e presentazione delle necessarie pratiche presso il Comune e presso il Catasto in modo che lo stato di fatto dell'unità immobiliare coincida con quanto autorizzato e con quanto denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio (si veda in proposito quanto previsto al precedente punto **2.4.1/d**).

**

Si ritiene utile, infine, precisare che, secondo le informazioni assunte dal Sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corteno Golgi, riguardo alle porzioni di fabbricato oggetto di Esecuzione non sono attualmente presenti segnalazioni di abusi edilizi, né sono in corso procedimenti sanzionatori.

** **

2.5.4) AGIBILITA' DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO

Riguardo all'agibilità delle unità immobiliari poste nei fabbricati



oggetto d'indagine, per effetto degli accertamenti effettuati, si è giunti alle seguenti conclusioni.

**

2.5.4.1) UNITA' IMMOBILIARI POSTE NEL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA 28, FOGLIO 57/NCT - AGIBILITÀ

Con riferimento a quanto esposto al precedente punto 2.5.2.1, relativamente all'agibilità delle unità immobiliari poste nel fabbricato denominato "Condominio Giannetto", sito in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136, insistente sul mappale 28, foglio 57/NCT, si precisa:

- l'unità immobiliare particella 28/13 (abitazione civile) è priva del Certificato di Agibilità;
- l'unità immobiliare particella 28/9 (negozi) è dotata del Certificato di Agibilità (v. **allegato n.44**);
- l'unità immobiliare particella 28/17 (locale con destinazione commerciale) è priva del Certificato di Agibilità;
- l'unità immobiliare particella 28/18 (box) è priva del Certificato di Agibilità.

**

2.5.4.2) UNITA' IMMOBILIARE POSTA NEL FABBRICATO DI CUI ALLA PARTICELLA 100, FOGLIO 57/NCT - AGIBILITÀ

Con riferimento a quanto esposto al precedente punto 2.5.2.2, relativamente all'agibilità dell'unità immobiliare particella 100/7 (negozi) posta nel fabbricato denominato "Condominio Ester", sito in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4, insistente sul mappale 100, foglio 57/NCT, si precisa che la suddetta unità



immobiliare è dotata del Certificato di Agibilità (v. **allegato n.51**).

** ** ** **

2.6) FORMAZIONE DEI LOTTI - GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' (Punto F del quesito)

A riguardo si precisa:

** **

2.6.1) LOTTI PROPOSTI

Trattandosi di numerosi beni con caratteristiche e destinazioni d'uso differenti, alcuni, peraltro, in proprietà pro-quota indivisa dell'Esecutato, si ritiene di proporre la vendita in due Lotti, come indicato nel seguito.

**

LOTTO I:

- **B/2) Particella 28/9**, foglio 57/NCT: negozio al piano rialzato/terra nel fabbricato in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (piena proprietà 1/1);
- **B/3) Particella 28/17**, foglio 57/NCT: locale a destinazione commerciale al piano seminterrato nel fabbricato in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (piena proprietà 1/1);
- **C/1) Particella 100/7**, foglio 57/NCT: negozio al piano terra nel fabbricato in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 83 e Piazza Roma n. 4 (piena proprietà 1/1).

**

LOTTO II:

- **A) Terreni in Corteno Golgi**, mappali: n. 114, foglio 14 (A/1); n. 149,



foglio 28 (A/2); n.ri 316-343-356, foglio 29 (A/3-A/4-A/5); n. 262, foglio 30 (A/6); n. 188, foglio 36 (A/7); n.ri 33-36, foglio 58 (A/8-A/9). **Quota di proprietà 1/5;**

- **B/1) Particella 28/13**, foglio 57/NCT: abitazione di tipo civile ai piani terzo e quarto nel fabbricato in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (**quota di proprietà 1/2**);
- **B/4) Particella 28/18**, foglio 57/NCT: box al piano seminterrato nel fabbricato in Corteno Golgi, Via Camillo Golgi n. 136 (**piena proprietà 1/1**);
- **D) Terreni in Sonico**, mappali: n.ri 242-243, foglio 11 (D/1 e D/2); n. 143, foglio 14 (D/3). **Quota di proprietà 1/2.**

** **

2.6.2) GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' IMMOBILI PIGNORATI PRO-QUOTA

Gli immobili pignorati pro quota, tutti inseriti nel Lotto II, risultano indivisibili.

Infatti:

- **i terreni in Corteno Golgi** di cui al punto **A (quota 1/5)** non sono convenientemente divisibili sia per il notevole numero di quote da assegnare (cinque), sia per lo scarso valore, sia perché nella maggior parte hanno una superficie modesta;
- **l'abitazione civile** ai piani terzo e quarto di cui al punto **B/1 (quota 1/2)** risulta indivisibile sia a causa della situazione impiantistica, sia per la posizione del vano scala comune, sia per i costi necessari a rendere autonomi tra loro i locali dei piani terzo e quarto;



- i terreni in Sonico di cui al punto D (quota 1/2) non sono convenientemente divisibili sia per lo scarso valore, sia per la modesta superficie.

** **

In ogni caso, nell'eventualità che si volesse procedere alla vendita con una composizione dei lotti diversa, nella presente Relazione di stima si è provveduto ad indicare lo specifico valore di ogni singolo bene immobile.

** ** ** **

2.7) VALORE DEI BENI E COSTI - VALORI DEI LOTTI **(Punto G del quesito)**

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione dei beni in oggetto.

** **

2.7.1) CRITERIO DI STIMA

Per determinare il valore di stima, inteso come il "più probabile valore di mercato" degli immobili, si ritiene di applicare come criterio di valutazione il "Metodo del confronto di mercato"; si procede quindi per comparazione dei beni di cui si tratta con fabbricati di nuova costruzione e terreni simili a quelli da stimare di cui sono noti i relativi prezzi di compravendita in libero mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, ecc.) e delle condizioni intrinseche (*per i fabbricati*: esposizione, vetustà, finiture interne ed



esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzazione e godimento, ecc.; per i terreni: esposizione, caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato attuale, ecc.), riguardanti gli immobili in oggetto.

Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte ai precedenti punti 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5, ai quali si rimanda.

Quale parametro si sceglie:

- **Per i fabbricati (o porzioni di fabbricati)** destinati ad uso di civile abitazione ed a negozio: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee degli immobili, opportunamente ragguagliata (nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art.1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto);
- **Per i terreni**: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie catastale.



Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al "più probabile valore di mercato" (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore" o "valore di stima") dei beni, che deve essere comunque considerato "a corpo" e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

Come di consueto le fonti per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per fabbricati di nuova costruzione e terreni simili) sono da individuarsi:

- Nei listini dei valori dei fabbricati e dei terreni sulla piazza di Brescia e Provincia e nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Settore O.M.I.;
- Nelle indicazioni acquisite da agenzie immobiliari operanti in zona di provata professionalità;
- Nella conoscenza ed esperienza personale.

** **

2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

A seguito delle considerazioni e precisazioni sopra esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati:

▪ Tenuto conto:

con particolare riferimento alla collocazione dei beni immobiliari in oggetto ed alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche come individuate dettagliatamente in precedenza, dell'attuale andamento del mercato, che risulta in crescita riguardo al numero delle



compravendite, ma non comporta un conseguente aumento dei valori, che rimangono, quindi, stabili sia per la Città che per la Provincia;

▪ Relativamente al valore di stima degli immobili oggetto di Esecuzione, si espone:

**

2.7.2.1) VALORE DI STIMA IMMOBILI IN CORTENO GOLGI

Per la determinazione del valore di stima degli immobili in Corteno Golgi, si procede come segue:

====

2.7.2.1/A) Valore di stima terreni in Corteno Golgi

Trattandosi di nove appezzamenti di terreno prettamente agricoli-boschivi (beni da A/1 ad A/9, v. punti 2.2.1.1/A e 2.2.2.1/A), il loro valore viene determinato con riferimento alla superficie catastale, alla regione agraria alla quale appartengono ed alle loro specifiche caratteristiche.

A riguardo:

▪ **Stabilito**: che il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale dei terreni in oggetto sia di:

2,00 €/mq per qualità prato;

1,00 €/mq per qualità bosco;

▪ **Considerato**: che la superficie a prato (mappali: n. 188, foglio 36; n. 33-36, foglio 58) risulta di mq. 3005 e la superficie a bosco (mappali: n. 114, foglio 14; n. 149, foglio 28; n. 316-343-356, foglio 29; n. 262, foglio 30) risulta di mq. 3610;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in



libero mercato della quota di proprietà indivisa di 1/5 (un quinto)
dei terreni da A/1 ad A/9 in Corteno Golgi sia, attualmente, nello
stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti
arrotondamenti, di totali:

€ 1.900,00 (Euro millenovecento/00).

Il suddetto valore commerciale in libero mercato degli
immobili da A/1 ad A/9 (quota 1/5), sempre tenuto conto delle
suesposte considerazioni, trova conferma per via analitica mediante i
seguenti conteggi (da considerarsi puramente indicativi), ricavati con
riguardo alla consistenza dei beni ed al valore del parametro di
riferimento adottato:

▪ Valore Mappali 188-33-36, qualità prato (quota 1/5):

$1/5 \times 3005 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} =$ € 1.202,00

▪ Valore Mapp. 114-149-316-343-356-262, qualità bosco (quota 1/5):

$1/5 \times 3610 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} =$ € 722,00

Valore totale terreni in Corteno Golgi (quota 1/5): € 1.924,00

Valore tot. arrot. terreni in Corteno Golgi (quota 1/5): € 1.900,00

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo
nell'eventualità di vendita forzata dei beni da A/1 ad A/9 (quota
1/5), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile in:

€ 1.200,00 (Euro milleduecento/00),

cioè, con gli opportuni arrotondamenti, circa il 35% (trentacinque per
cento) in meno del sopra indicato valore in libero mercato.



====

2.7.2.1/B-C) Valore delle unità immobiliari in Corteno Golgi poste nei fabbricati particelle 28 e 100, foglio 57/NCT

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari in Corteno Golgi, poste nei fabbricati condominiali insistenti sulle particelle 28 e 100, foglio 57/NCT, si procede come segue:

▪ **Considerato:**

un valore medio di mercato di un metro quadrato di superficie di fabbricato posto in Comune di Corteno Golgi di nuova costruzione di tipologia per quanto possibile simile a quella dei fabbricati condominiali in esame:

- a destinazione residenziale pari a **1.100,00 €/mq;**
- a destinazione commerciale pari a **1.400,00 €/mq;**

▪ **Stabiliti:**

rispetto ai suddetti valori di comparazione, gli opportuni coefficienti correttivi, correlati alle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fabbricati da stimare, pari a:

0,60 per l'abitazione di tipo civile particella 28/13;

0,90 per il negozio particella 28/9;

0,50 per il locale a destinazione commerciale particella 28/17;

0,70 per il negozio particella 100/7;

e quindi determinato il valore in libero mercato di un metro quadrato di superficie dei fabbricati da stimare, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

650,00 €/mq per l'abitazione di tipo civile particella 28/13;



1.250,00 €/mq per il negozio particella 28/9;

700,00 €/mq per il locale a destinazione commerciale partic. 28/17;

1.000,00 €/mq per il negozio particella 100/7;

▪ **Adottati:**

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

1,00 per i locali principali di abitazione (piano terzo) e di negozi;

0,85 per i locali principali dell'abitazione al piano quarto;

0,10 per le terrazze ed i balconi dell'abitazione particella 28/13;

0,50 per il box particella 28/18;

0,80 per il retro-negozio particella 100/7;

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione **sono da ritenersi compresi:** le parti comuni, **tutti i costi e deduzioni per formalità, vincoli ed oneri di cui al precedente punto 2.4.1;**

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in libero mercato della quota di proprietà in capo all'Esecutato dei beni di cui si tratta sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di:

B/1) € 73.000,00 (Euro settantatremila/00) per l'abitazione civile particella 28/13 (quota 1/2);

B/2) € 112.500,00 (Euro centododicimilacinquecento/00) per il negozio particella 28/9 (quota 1/1);

B/3) € 33.600,00 (Euro trentatremilaseicento/00) per il locale a destinazione commerciale particella 28/17 (quota 1/1);



B/4) € 15.600,00 (Euro quindicimilaseicento/00) per il box particella 28/18 (quota 1/1);

C/1) € 78.200,00 (Euro settantottomiladuecento/00) per il negozio particella 100/7 (quota 1/1).

I suddetti valori commerciali degli immobili di cui ai punti B e C, nel caso di vendita in libero mercato, sempre con riferimento a quanto esposto in precedenza, trovano conferma per via analitica mediante i seguenti conteggi (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni ed al valore del parametro di riferimento adottato.

== == == ==

PROSPETTO DI CALCOLO VALORI DI STIMA BENI "B-C"

NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO

== == == ==

▪ **B/1) Abitazione di tipo civile, particella 28/13 (quota 1/2)**

- Locali principali:

piano 3: 145,00 mq x 1,00 x 650,00 €/mq = € 94.250,00

piano 4: 83,00 mq x 0,85 x 650,00 €/mq = € 45.857,50

- Terrazze e balconi:

piano 3: 62,00 mq x 0,10 x 650,00 €/mq = € 4.030,00

piano 4: 38,00 mq x 0,10 x 650,00 €/mq = € 2.470,00

Valore particella 28/13: € 146.607,50

Valore quota 1/2 particella 28/13: € 73.303,75

Valore quota 1/2 particella 28/13 arrotondato: € 73.000,00



== == == ==

▪ **B/2) Negozio particella 28/9 (quota 1/1)**

- Locali principali:

90,00 mq x 1,00 x 1.250,00 €/mq = € 112.500,00

Valore quota 1/1 particella 28/9: € 112.500,00

== == == ==

▪ **B/3) Locale a destinazione commerciale partic. 28/17 (quota 1/1)**

- Locali principali:

48,00 mq x 1,00 x 700,00 €/mq = € 33.600,00

Valore quota 1/1 particella 28/17: € 33.600,00

== == == ==

▪ **B/4) Box particella 28/18 (quota 1/1)**

48,00 mq x 0,50 x 650,00 €/mq = € 15.600,00

Valore quota 1/1 particella 28/18: € 15.600,00

== == == ==

▪ **C/1) Negozio particella 100/7 (quota 1/1)**

- Locale principale:

55,00 mq x 1,00 x 1.000,00 €/mq = € 55.000,00

- Retro-negozio:

29,00 mq x 0,80 x 1.000,00 €/mq = € 23.200,00

Valore quota 1/1 particella 100/7: € 78.200,00

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo nell'eventualità di vendita forzata dei beni in oggetto, si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile in:



B/1) € 51.000,00 (Euro cinquantunomila/00) per l'abitazione civile
particella 28/13 (quota 1/2);

B/2) € 101.000,00 (Euro centounomila/00) per il negozio particella
28/9 (quota 1/1);

B/3) € 27.000,00 (Euro ventisettemila/00) per il locale a
destinazione commerciale particella 28/17 (quota 1/1);

B/4) € 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00) per il box 28/18
(quota 1/1);

C/1) € 70.000,00 (Euro settantamila/00) per il negozio particella
100/7 (quota 1/1);

cioè circa il **30%** (trenta per cento) in meno del sopra indicato valore in
libero mercato per la particella **28/13** (quota 1/2);

circa il **10%** (dieci per cento) in meno del sopra indicato valore in
libero mercato per la particella **28/9** (quota 1/1);

circa il **20%** (venti per cento) in meno del sopra indicato valore in
libero mercato per la particella **28/17** (quota 1/1);

circa il **20%** (venti per cento) in meno del sopra indicato valore in
libero mercato per la particella **28/18** (quota 1/1);

circa il **10%** (dieci per cento) in meno del sopra indicato valore in
libero mercato per la particella **100/7** (quota 1/1).

**

2.7.2.2) VALORE DI STIMA IMMOBILI IN SONICO

Per la determinazione del valore di stima degli immobili in
Sonico, si procede come segue:

= = = =



2.7.2.2/D) Valore di stima terreni in Sonico

La Procedura comprende anche tre terreni (beni D/1-D/2-D/3, v. punti 2.2.1.2/D e 2.2.2.2/D) posti in Comune di Sonico, in proprietà dell'Esecutato per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo).

Si tratta di terreni agricolo-boschivi ed il loro valore viene determinato con lo stesso criterio del punto 2.7.2.1/A precedente, al quale si rimanda.

A riguardo:

▪ **Stabilito**: che il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale dei terreni in oggetto sia di:

2,00 €/mq per qualità seminativo/prato;

1,00 €/mq per qualità bosco;

▪ **Considerato**: che la superficie a seminativo/prato (mappali: n. 242, foglio 11; n. 143, foglio 14) risulta di mq. 900 e la superficie a bosco (mappale n. 243, foglio 11) risulta di mq. 240;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in libero mercato della quota di proprietà indivisa di 1/2 (un mezzo) dei tre terreni (D/1-D/2-D/3) in oggetto in Sonico sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di totali:

€ 1.000,00 (Euro mille/00).

Il suddetto valore commerciale **in libero mercato degli immobili D/1-D/2-D/3 (quota 1/2)**, sempre tenuto conto delle suesposte considerazioni, trova conferma per via analitica mediante i



seguenti conteggi (da considerarsi puramente indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza dei beni ed al valore del parametro di riferimento adottato:

▪ Valore Mappali 242-143, qualità seminativo/prato (quota 1/2):

$1/2 \times 900 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} =$ € 900,00

▪ Valore Mappale 243, qualità bosco (quota 1/2):

$1/2 \times 240 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} =$ € 120,00

Valore totale terreni in Sonico (quota 1/2): € 1.020,00

Valore tot. arrot. terreni in Sonico (quota 1/2): € 1.000,00

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo nell'eventualità di vendita forzata dei beni D/1-D/2-D/3, si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile in:

€ 700,00 (Euro settecento/00),

cioè circa il 30% (trenta per cento) in meno del sopra indicato valore in libero mercato.

** **

2.7.3) VALORE DEI LOTTI

Con specifico riferimento al precedente punto 2.6 relativo alla formazione dei lotti e tenuto conto dei valori dei singoli immobili di cui al precedente punto 2.7.2, risulta che:

**

2.7.3.1) VALORE COMMERCIALE DEI LOTTI IN CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO

Riguardo al valore commerciale dei Lotti in caso di vendita in



libero mercato, si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile come sotto indicato:

== == == ==

• **LOTTO I - Valore commerciale in libero mercato: € 224.300,00**

Immobili in Corteno Golgi - Piena proprietà 1/1 - C.F. foglio 57/NCT

- **B/2)** Negozio al piano rialzato/terra particella 28/9,
superficie commerciale 90,00 mq: € 112.500,00
 - **B/3)** Locale a destinazione commerciale al piano
seminterrato particella 28/17, superficie
commerciale 48,00 mq: € 33.600,00
 - **C/1)** Negozio al piano terra particella 100/7,
superficie commerciale: negozio 55,00 mq,
retro-negozio 29,00 mq: € 78.200,00
- Valore complessivo in libero mercato LOTTO I: € 224.300,00**

== == == ==

• **LOTTO II - Valore commerciale in libero mercato: € 91.500,00**

- **A)** Terreni in Corteno Golgi da A/1 ad A/9, superficie
catastale a prato 3005 mq, a bosco 3610 mq,
quota di proprietà 1/5 (un quinto): € 1.900,00
- **B/1)** Abitazione civile ai piani 3 e 4, particella 28/13,
p.3: locali 145,00 mq, balconi/terrazze 62,00 mq,
p.4: locali 83,00 mq, balconi/terrazze 38,00 mq,
quota di proprietà 1/2 (un mezzo): € 73.000,00
- **B/4)** Box al piano seminterrato, particella 28/18,
superficie commerciale 48,00 mq,



piena proprietà 1/1: € 15.600,00

- **D)** Terreni in Sonico D/1 - D/2 - D/3, superficie catastale a seminativo/prato 900 mq, a bosco

240 mq, quota di proprietà 1/2 (un mezzo): € 1.000,00

Valore complessivo in libero mercato LOTTO II: € 91.500,00

N.B. - Per il giudizio di indivisibilità immobili pro-quota si veda il precedente punto 2.6.2.

**

2.7.3.2) VALORE DI REALIZZO DEI LOTTI IN CASO DI VENDITA FORZATA

Riguardo, poi, **al più probabile valore di realizzo dei Lotti nell'eventualità di vendita forzata**, si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile come sotto indicato:

== == == ==

- **LOTTO I** - Valore in caso di vendita forzata: € 198.000,00

- **B/2)** Negozio al piano rialzato/terra particella 28/9,

superficie commerciale 90,00 mq: € 101.000,00

- **B/3)** Locale a destinazione commerciale al piano

seminterrato particella 28/17, superficie

commerciale 48,00 mq: € 27.000,00

- **C/1)** Negozio al piano terra particella 100/7,

superficie commerciale: negozio 55,00 mq,

retro-negozio 29,00 mq: € 70.000,00

Valore LOTTO I in caso di vendita forzata: € 198.000,00

== == == ==



- **LOTTO II - Valore in caso di vendita forzata: € 65.400,00**
 - **A) Terreni in Corteno Golgi da A/1 ad A/9, superficie**
catastale a prato 3005 mq, a bosco 3610 mq,
quota di proprietà 1/5 (un quinto): € 1.200,00
 - **B/1) Abitazione civile ai piani 3 e 4, particella 28/13,**
p.3: locali 145,00 mq, balconi/terrazze 62,00 mq,
p.4: locali 83,00 mq, balconi/terrazze 38,00 mq,
quota di proprietà 1/2 (un mezzo): € 51.000,00
 - **B/4) Box al piano seminterrato, particella 28/18,**
superficie commerciale 48,00 mq,
piena proprietà 1/1: € 12.500,00
 - **D) Terreni in Sonico D/1 - D/2 - D/3, superficie**
catastale a seminativo/prato 900 mq, a bosco
240 mq, quota di proprietà 1/2 (un mezzo): € 700,00
- Valore LOTTO II in caso di vendita forzata: € 65.400,00**

N.B. - Per il giudizio di indivisibilità immobili pro-quota si veda il precedente punto 2.6.2.

=====

PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.7

Con riferimento a quanto esposto nel precedente punto 2.7 e relativi sottopunti, si precisa:

a) Parti Comuni

Come già evidenziato, nella consistenza e quindi nella valutazione dei beni, è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni (v. il precedente punto 2.2.1); in particolare, come



desumibili da quanto indicato negli elaborati planimetrici di dimostrazione grafica dei subalterni con correlati elenchi, nelle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari e negli atti di acquisizione della proprietà con relativi allegati grafici o comunque come rilevabili di fatto in loco.

b) Superficie commerciale e sua misura

La superficie complessiva commerciale degli immobili, come definita nella precisazione (b) di cui al punto 2.2.2, viene calcolata per porzioni omogenee, ove le superfici secondarie sono rapportate alla superficie principale di riferimento mediante opportuni coefficienti di ragguglio. Per quanto riguarda il metodo di misurazione delle superfici e delle altezze, si rimanda alla precisazione (c) di cui al punto 2.2.2.

c) Valore di stima a corpo

I beni in considerazione sono stati stimati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che i valori di stima dei beni in libero mercato (e quindi anche i valori di stima nell'eventualità di vendita forzata) tengono già conto (e quindi devono considerarsi al netto) dei costi, decurtazioni e correzioni relativi a formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni stessi, che resteranno a carico dell'acquirente, di cui al precedente punto 2.4.1, tra i quali si evidenziano quelli inerenti: la situazione condominiale (punto 2.4.1/c), le irregolarità urbanistiche, l'agibilità, le



imprecisioni contenute nelle planimetrie catastali o l'assenza delle stesse planimetrie, nonché il mancato aggiornamento dei dati e degli intestati presenti nelle visure catastali (v. punto 2.4.1/d).

d) Suddivisione in lotti - Giudizio di indivisibilità

Con riferimento allo specifico punto 2.6 precedente, si propone la vendita in due lotti; nel punto 2.7.3, poi, vengono indicati i valori dei suddetti lotti sia nella previsione di vendita in libero mercato, sia nell'eventualità di vendita forzata.

Nella presente Relazione di Stima, comunque, si è provveduto alla determinazione dei singoli valori di ciascun immobile (ad eccezione dei terreni, di valore estremamente modesto, che sono stati raggruppati), in modo da consentire, qualora lo venisse ritenuto opportuno, una formazione dei Lotti diversa da quella proposta.

Per il giudizio di indivisibilità, infine, degli immobili pignorati pro-quota, si rimanda al precedente punto 2.6.2.

** ** *

Tanto giudica il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, che si rendesse necessario.

** ** *

.....omissis....., 16 Settembre 2019

L'ESPERTO



ALLEGATI:

- N.01:** Quesito;
- N.02:** Certificati anagrafici;
- N.03/1:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 14, mappale 114;
- N.03/2:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 28, mappale 149;
- N.03/3:** C.T. Corteno Golgi - Estr. Mappa fg. 29, mapp. 316-343-356;
- N.03/4:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 30, mappale 262;
- N.03/5:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 36, mappale 188;
- N.03/6:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 58, mappali 33-36;
- N.04:** Visura per soggettoomissis..... in data 17/05/2019;
- N.05:** C.T. Corteno Golgi - Estratto Mappa fg. 57, particelle 28-100;
- N.06:** C.F. - Elenco Immobili particella 28, foglio 57/NCT;
- N.07:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/13;
- N.08:** C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/13;
- N.09:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/9;
- N.10:** C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/9;
- N.11:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/17;
- N.12:** C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/17;
- N.13:** C.F. Corteno Golgi - Visura storica per immobile partic. 28/18;
- N.14:** C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 28/18;
- N.15:** N.C.E.U. Corteno Golgi - Elaborato planimetrico con elenco subb.
assegnati particella originaria 20479 (ora particella 100);
- N.16:** Visura storica per immobile particella 100/7;
- N.17:** N.C.E.U. Corteno Golgi - Planimetria u.i. particella 100/7 (ex
particella 20479/7);



- N.18/1:** C.T. Sonico - Estratto Mappa fg. 11, mappali 242-243;
- N.18/2:** C.T. Sonico - Estratto Mappa fg. 14, mappale 143;
- N.19/1:** C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 242;
- N.19/2:** C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 243;
- N.19/3:** C.T. Sonico - Visura storica per immobile mappale 143;
- N.20:** Fogli catastali 14-28-29-30-36-58 in scala ridotta;
- N.21:** Ortofoto regionale fabbricati in Corteno Golgi;
- N.22:** Elaborato fotografico;
- N.23:** Planimetria catastale particella 28/13 con correzioni in rosso;
- N.24:** Planimetria catastale particella 100/7 con correzioni in rosso;
- N.25:** C.T. Sonico - Fogli catastali 11 e 14 in scala ridotta;
- N.26:** Denuncia di Successione ex lege diomissis.....;
- N.27:** Successione ex lege diomissis.....;
- N.28:** Atto di compravendita in data 18/05/1989;
- N.29:** Atto di compravendita in data 13/05/1989;
- N.30:** Atto di donazione e divisione in data 03/11/82 con Allegato B;
- N.31:** Atto di compravendita in data 30-31/05/1986;
- N.32:** Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate contratti di locazione;
- N.33:** Spese condominiali - Prospetti "Condominio Giannetto";
- N.34:** Spese condominiali - Prospetti "Condominio Ester";
- N.35:** P.G.T. Corteno Golgi - Piano delle Regole - Variante 1/2016 -
Estratto Tav. 2B2 con legenda;
- N.36:** Corteno Golgi - C.D.U. Prot. 0001329 in data 07/03/2019;
- N.37:** P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/A con legenda;
- N.38:** P.G.T. Sonico - P.d.R. - Estratto Tav. V1PR1/B con legenda;



- N.39:** Sonico - C.D.U. Prot. 1313 in data 12/03/2019;
- N.40:** Rilascio Concessione Edilizia con Contributo n. 31/82 R.C;
- N.41:** Richiesta di C.E. in data 20/09/1989, Prot. n. 3200;
- N.42:** Progetto unito alla Richiesta in data 20/09/1989, Prot. n. 3200:
Tavole 1-2-3-4;
- N.43:** Concessione Edilizia con Contributo n. 15/90 del 26/03/1990;
- N.44:** Autorizzazione all'usabilità particella 28/9 in data 29/10/1990;
- N.45:** Richiesta di C.E. in data 08/01/1999, Prot. n. 90, con unita
Relazione Tecnica descrittiva;
- N.46:** Progetto C.E. in data 08/01/1999, Prot. n. 90 (Tavola Unica);
- N.47:** Concessione Edilizia con Contributo n. 875 del 02/04/1999;
- N.48:** C.E. con Contributo n. 80/81 R.C. in data 15/06/1981;
- N.49:** C.E. con Contributo n. 16/82 R.C. in data 18/05/1982;
- N.50:** Concessione in sanatoria n. 275 in data 10/05/1993;
- N.51:** Autorizzazione all'abitabilità delle unità immobiliari sanate;
- N.52:** Estratto Tav. 16/b della pratica di condono;
- N.53:** Comunicazione di silenzio/accoglimento Certificato di Abitabilità
in data 10/05/2000 (C.E. n. 80/81).

.....omissis....., 16 Settembre 2019

L'ESPERTO

