

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SEZIONE IV CIVILE

Fallimentare – Procedure Concorsuali – Esecuzioni

Es. Imm. N. 98/2020

Il Giudice dell'Esecuzione: DR. STEFANO FRANCHIONI

Il Giudice Onorario di Tribunale G.O.T. dr.ssa Liana Zaccara

Promossa da:



contro

<< *Omissis* >>

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

Con ordinanza del 20/05/2020 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Stefano Franchioni nominava quale esperto per la stima dei beni pignorati nella causa sopra citata, il sottoscritto C.T.U. dott. Ing. IVANO VENTURINI nato a Breno il 07/07/1976 con studio a Berzo Demo (BS) in via Villaggio Prealpino n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A 3833 disponendone la comparizione all'udienza fissata il giorno 23/06/2020 alle ore 9.00 per la prestazione del giuramento e il conferimento dell'incarico di stima degli immobili siti nel Comune di Edolo (BS).

Nel giorno ed ora come indicati avanti al funzionario giudiziario Dr.ssa Annalisa Ciciriello, il sottoscritto dopo aver prestato giuramento nella forma di rito e dichiarando che non sussistono cause di incompatibilità circo lo svolgimento delle operazioni peritali, ha preso nozione del quesito di cui al verbale di conferimento di incarico di stima che testualmente dice:



QUESITO

Il g.e. pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto):

-A-

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

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

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 conv. in L. 30 Luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto,

2



solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione di pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza di eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337sexies c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- Domande giudiziali e giudizi in corso;
- Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- Sequestri penali ed amministrativi;



– *Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

Nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

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

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

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

Accerti se siano stati costruiti prima dell'01.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento

4



giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 2689 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 236; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertamento se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 TU di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380, indicandola data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione delle superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile,

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

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla lice di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.



- 3) Nel caso di unico Lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; Vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art 591 bis n. 1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore



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

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c. come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015

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

Dispone che il perito depositi telematicamente la relazione di stima e copia della stessa in "Omissis" dell'esecutato, comproprietari e soggetti Diversi, almeno trenta giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis comma 3 disp. att. cpc.

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

Terminata la relazione il G.I. ha disposto l'invio della stessa alle parti, fissando l'udienza al 02/10/2020 alle ore 09.00.

RELAZIONE

L'incarico di redigere la stima con Decreto di Nomina del Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 20/05/2020 Es. Imm. n. 98/2020, ha per oggetto beni siti nel Comune di Edolo (BS) di proprietà della ditta:

A. << Omissis >>, residente a << Omissis >> (<< Omissis >>) C.A.P. << Omissis >>

Via << Omissis >> n. << Omissis >> codice fiscale << Omissis >>, per le quote:

1. Beni individuabili come Appartamento al piano terzo con relativa autorimessa al piano terra in Edolo (BS);
2. Beni individuabili come Appartamento al piano secondo con relativa autorimessa al piano terra in Edolo (BS);

nel complesso sito in Via << Omissis >> n. << Omissis >> situato in Edolo capoluogo;



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo l'accettazione del incarico, ha proceduto con la collaborazione di un collega alla raccolta telematica delle certificazioni catastali, nonché della planimetria degli immobili per cui è causa, verificando la corrispondenza con la certificazione notarile in atti.

Con raccomandata all'esecutato e tramite mail al sottoscritto, il notaio delegato dal Custode Giudiziario dell'Associazione Notarile per le Procedure Esecutive, ha fissato il sopralluogo in sito per il giorno 08/07/2020 alle ore 18.00. Dopo alcuni contatti telefoni si è anticipato l'incontro alle ore 11.30 per agevolare la presenza dell'esecutato per la consegna delle chiavi. In presenza dello stesso e del delegato del Notaio si è proceduto al sopralluogo dei locali pignorati scattando molte foto e svolgendo alcune misure di verifica. Siamo partiti dal piano terzo dove si trova un appartamento libero per poi scendere a visitare i due box al piano terra, così da lasciar libero l'esecutato dopo la consegna delle chiavi e finire la visita con l'appartamento al piano secondo, occupato, con l'affittuario dello stesso.

Successivamente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Edolo si è richiesta la documentazione relativa la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, lo strumento urbanistico vigente e le Norme Tecniche di Attuazione, il certificato di agibilità con domanda di accesso agli atti. Si sono svolti più sopralluoghi all'esterno del fabbricato pignorato per verificarne la consistenza, anche nelle uscite per raggiungere la casa comunale per la raccolta delle informazioni necessarie alla stesura della perizia.

Vista la compatibilità dei quattro immobili pignorati, costituiti da due u.i. e due box siti nello stesso condominio, si è proceduto a dividere e quindi a valutare **due lotti separatamente**, unendo ad ogni appartamento la relativa autorimessa.



LOTTO 1 – PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567CPC

Nel fascicolo di causa è stato trovato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e l'ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento eseguito. Sono stati acquisiti i riferimenti, elencati in seguito, del atto di compravendita.

A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Si tratta di un appartamento (sub. n. 5) al piano terzo di un piccolo condominio con autorimessa annessa (sub. n. 10) al piano terra di un vecchio edificio fine anni settanta realizzato su una lottizzazione costituita da due fabbricati molto simili. Il fabbricato in cui sono presenti i beni pignorati si affaccia direttamente sulla via pubblica, mentre il gemello si trova sul retro di questo con accesso tramite una traversa della stessa via G. Treboldi. La scheda catastale del 1980 deriva probabilmente dalla pratica di fine lavori di costruzione della palazzina.

L'appartamento si trova praticamente al piano di sottotetto a destra del vano scale occupando l'intero lato est con affacci sui lati nord e sud.

La via G. Treboldi è una delle vie principali dell'abitato di Edolo ed in particolare della periferia ovest del piccolo centro abitato, che dal viale della stazione porta verso una piccola zona industriale di fondovalle, prima di salire verso il passo Aprica parallelamente alla Strada Statale n. 39.

In questo lotto, oltre all'appartamento è stato inserito una delle due autorimesse pignorate. L'accoppiamento è forzato dal fatto che un appartamento e un box di proprietà dell'assicurato sono affittati, si sono quindi mantenuti sullo stesso lotto il subalterno 5 con il n. 10 e l'appartamento sub. 3 con il box sub. n. 11.



La proprietà esecutata è individuata alle mappe catastali del Comune di Edolo (BS) al Catasto dei Fabbricati foglio n. 54 sez. NCT:

- Map. **544 sub. 5**, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 70 m², rendita catastale € 160,10; Via Generale Giuseppe Treboldi, piano T-3;
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- Map. **544 sub. 10**, cat. C/6, Classe U, consistenza 12 m², Superficie catastale 12 m², rendita catastale € 29,13; Via Generale Giuseppe Treboldi, piano T;
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

a seguito di variazione del 26/06/2017 per Bonifica Identificativo Catastale protocollo n. BS0121444/BS0121452 (n. 38996.1/2017 – 39001.1/2017).

Il tutto pervenuto all'attuale proprietario con atto di Compravendita del 26/07/2013 (2152.1/2014) Repertorio n.: 380/279 Rogante: Notaio Guglielmino sede Margherita di Savoia registrato con istanza CC 12478892-12478892 trascritto il 06/08/2013 ai numeri 4741/3798 e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C..

Le particelle risultano di piena proprietà dell'esecutato.

Ai terreni il mappale foglio n. 54 particella **544** di cui fanno parte all'urbano i **subalterni 5 e 10** identificativi dell'appartamento e del box, confina sull'intero perimetro col mappale 223 e sullo spigolo sud-est col mappale 226.

I confini meglio specificati per i subalterni:

- sub. n. 5: per il piano terzo i lati nord, est e sud sono liberi verso il vuoto, mentre il lato ovest confina con altra unità immobiliare e con il vano scala comune;
- sub. n. 10: nel piano terra a nord con i sub. n. 11, a est e a sud con il mappale 223, mentre a ovest con altra unità immobiliare; Non trovando in banca dati elaborato planimetrico non si possono meglio specificare i sub. delle altre unità immobiliari.





DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La proprietà, per le varie quote del fabbricato sopra identificato, è situato in comune di Edolo, in zona periferica di espansione del vecchio nucleo storico ormai divenuta tutta zona residenziale consolidata. L'edificio nasce in zona pianeggiante e non presenta locali interrati con accesso diretto da Via G. Treboldi.

La via Treboldi è una importante strada comunale che cinge una vasta zona residenziale dell'abitato di Edolo delimitata a nord dalla strada statale n. 39 che porta al Passo Aprica. Prima della costruzione di un breve tratto di tangenziale all'abitato, era la via alternativa per salire agli abitati di Corteno Golgi e frazioni verso passo Aprica. A sud della via Treboldi si trovano alcune realtà artigianali, un capo da calcio, la fine della linea ferroviaria Brescia Iseo Edolo e il cimitero, oltre a vari ambiti agricoli.

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati, si trova con accesso diretto dalla via pubblica e fa parte di un complesso di quattro edifici caratteristici della zona con una copertura tipica anni 70/80 che riveste gli ultimi piani abitati per una sorta di scomputo, ai tempi, delle volumetrie.



La zona, oltre a vari edifici residenziali, presenta nelle immediate vicinanze vari negozi e attività commerciali, in particolar modo all'inizio della via dal centro verso la periferia. Man mano che ci si allontana dal bivio ci si addentra in una zona completamente residenziale almeno a monte della strada, fino ad arrivare prima al cimitero e poi in zone via via sempre meno popolate.

Per accedere al piazzale esclusivo occorre svoltare a destra sulla traversa che costeggia la facciata est del condominio. Sul piazzale antistante l'ingresso pedonale sulla facciata sud si hanno gli ingressi ai box del piano terra e una prima rampa di scale esterna che porta al pianerottolo d'ingresso. L'accesso al box pignorato si trova proprio all'ingresso del piazzale, sullo spigolo sud est del fabbricato. Per l'accesso invece al piano terzo occorre percorrere tutte le scale fino al sottotetto del condominio dove si trova l'ultimo pianerottolo che dà accesso ai due appartamenti di sottotetto, di cui quello est oggetto del pignoramento.

L'intero edificio ha una pianta rettangolare con alcune rientranze e sporgenze non molto accentuate, il condominio con le unità immobiliari pignorate e il suo gemello sul retro hanno un orientamento est ovest in lunghezza. Gli altri due condomini probabilmente della stessa lottizzazione invece sono sempre rettangolari, ma più mossi sulla facciata e con l'orientamento della copertura in senso opposto ai precedenti.

I quattro condomini hanno una caratteristica copertura a capanna con una falda molto più lunga dell'altra e con il timpano, con caratteristica forma a trapezio, rivestito con mattonelle metalliche a protezione della superficie esposta. Il condominio oggetto della presente e suo gemello sul retro sono leggermente più piccoli in pianta rispetto ai primi due condomini, contando comunque tutti e quattro sei unità immobiliari residenziali ciascuno.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sub. n. 5 – appartamento piano terzo

La particella oggetto di pignoramento identificata con il foglio n. 54 mappale n. 544 subalterno n. 5 catasto fabbricati sezione NCT fa parte di un fabbricato plurifamiliare con un piano terra adibito ad autorimesse e tre livelli fuori terra ed identifica, in particolare, metà del terzo piano della costruzione con scala interna condominiale. L'appartamento non è di recente costruzione e sembra non aver subito manutenzioni straordinarie dalla costruzione del fabbricato avvenuto a fine anni settanta. La scheda catastale presente in banca dati riporta la data del 30/08/1980.

La scheda catastale rispecchia perfettamente la distribuzione dei locali vista l'assenza di pratiche edilizie all'ufficio tecnico comunale. L'accatastamento realizzato a fine lavori non presenta difformità nella suddivisione dei locali, ad eccezione di una finestra che dal soggiorno dà sul balcone sud. Errore probabilmente dovuto alla pianta tipo che all'ultimo piano ha questa piccola differenza essendoci la falda di copertura, mentre ai piani inferiori è presente. Il subalterno in esecuzione è in possesso della ditta esecutata e non occupata da terzi. La struttura portante è costituita da murature portanti con pilastri di spina in calcestruzzo e solai in latero cemento.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate bianche, il soffitto, che è in parte la copertura stessa del intero edificio, sempre in bianco. Il pavimento è in piastrelle di ceramica uguali per tutti gli ambienti. Sembrano più recenti quelle dei balconi. I serramenti hanno tapparelle in legno con cassonetti a vista sempre in legno. L'ingresso ha una porta in legno non blindata ne isolata, così come i serramenti che sono sempre in legno inizio anni ottanta.



Gli interni sono finiti al civile e in buono stato, attualmente inutilizzati e liberi come civile abitazione con due camere, un bagno, un soggiorno che fa da ingresso diretto sul vano scale e una piccola cucina. La zona giorno è separata dagli altri ambienti tramite un disimpegno aperto con apertura ad arco sul quale si affacciano le due camere e il bagno.

Alla data del sopralluogo l'appartamento non era occupato e gli unici mobili presenti era quelli della cucina e un letto.

Salendo le scale condominiali fino all'ultimo pianerottolo, alla porta di destra, si accede direttamente nel soggiorno dell'appartamento pignorato. Il soggiorno è completamente sgombro e misura quasi venti metri quadrati. Sulla parete sud si ha un'ampia finestra e in un angolo della stessa è presente un caminetto a legna in muratura. Spostandoci verso est si accede alla cucina, comunicante col soggiorno mediante un'apertura senza relativa porta in legno, tolta probabilmente per dare più spazio ai mobili della cucina che ne impedirebbero l'apertura. La piccola cucina oltre ad una finestra ad est, dispone di una porta finestra sulla facciata sud, con accesso ad un piccolo balcone.

Dal soggiorno in direzione nord, si accede alla zona notte tramite un'ampia apertura ad arco che porta ad un disimpegno per l'accesso alle due camere a nord e ai servizi igienici ad est. Il bagno si trova a destra entrando nel disimpegno e misura circa tre metri quadri. È composto da una vasca da bagno, bidè, wc e lavabo.

La camera di fronte al soggiorno può contare su dodici metri quadrati e una porta finestra per l'accesso al balcone sulla facciata est. La parte più a nord della stanza ha un'altezza che si riduce per la pendenza della copertura passando dai 2.70 metri della zona giorno, fino ad un'altezza minima di 2.24m. Anche la seconda camera risente della posizione di sottotetto e presenta una sola finestra sul lato nord.



Tutte le porte interne sono in legno tamburato con sopraluce chiuso da pannello cieco. Le pareti esterne portanti sono in blocchi di laterizio a prima vista senza alcun tipo di coibentazione termica.

Misurato esternamente il condominio ha pianta rettangolare, salvo alcune rientranze dove trovano posto i balconi, con lati di circa 16.00 x 10.00 m. Si hanno infatti piani di circa 160 mq, in ognuno dei quali ci sono due appartamenti da 70-75mq e il vano scala che occupa 15mq.

L'appartamento pignorato è stato misurato sul posto e conta su una superficie netta di quasi 60 mq con la presenza di due balconi di circa 4 mq, per un totale di 8 mq. La superficie lorda invece arriva a circa 74 mq

L'edificio ha una caldaia centralizzata con un termostato per ogni unità immobiliare con relativo contatore di calore. L'impianto è realizzato con caloriferi in alluminio monotubo con la presenza nel soggiorno di un caminetto a legno in mattoni pieni. I serramenti sono in legno mono vetro con cassonetto a vista per le tapparelle anch'esse in legno.

Sub. n. 10

Al piano terra del condominio trovano posto le autorimesse, tutte indipendenti e con accesso diretto dal piazzale condominiale. Si ha un autorimessa con accesso sul lato ovest, una sul lato est e quattro sul lato sud, ai lati delle scale d'accesso al condominio. La prima autorimessa sullo spigolo sud est è il box pignorato e associato all'appartamento descritto. Si tratta di una piccola autorimessa con classica basculante inizio anni ottanta da 2.50m adatta per lo più ad auto di piccole dimensioni.

Ha in totale una superficie di 12mq con la parte finale chiusa da una partizione a formare una sorta di piccolo ripostiglio, altezza utile pari a 2.50m.



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando la documentazione prodotta in atti dal creditore non si segnalano difformità con quello presente in data odierna, non ci sono modificazioni e difformità tra il rilevato e il cartaceo, sia interno sia esterno. Tutto corrisponde alle planimetrie catastali del agosto 1980. Unica difformità la presenza nella scheda catastale del sub n. 5 di una piccola finestra che dal soggiorno dà sul balcone della cucina. Più che una difformità potrebbe essere un mero errore materiale del tecnico che ha accatastato l'appartamento utilizzando il disegno del piano tipo anche per il sottotetto, dove però per la presenza della copertura inclinata a questo piano, non può esserci l'apertura. Anche per il sub. n. 10 del box in scheda catastale ha una piccola difformità non essendo presente la partizione interna del fondo dell'autorimessa che crea il piccolo ripostiglio. Piccole difformità facilmente sanabili con il rifacimento della scheda catastale essendo solo opere interne.

Dal punto di vista catastale l'identificazione dei beni ha subito nel tempo varie modifiche di cui una anche agli identificativi che sono passati dalla sezione EDO foglio n. 41 particella n. 84, alla sezione NCT foglio n. 54 particella n. 544 mantenendo però i riferimenti dei subalterni invariati.

Rispetto invece ai documenti trovati in comune la situazione è ben più grave. Nonostante aver ripetuto due volte l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale, si è trovato solo il progetto originale con licenza edilizia ed abitabilità dell'edificio, ma con dei disegni totalmente difformi al esistente.

Viste le numerose pratiche per sicurezza si è ripetuto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ma senza trovare la pratica in variante rispetto alla pratica originale di costruzione dell'edificio oggetto della presente. Nella sezione successiva si descriverà in dettaglio la situazione regolarità edilizia.



B) STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero da terzi e nelle piene disponibilità dell'esecutato sia per il subalterno n. 5 dell'appartamento al piano terzo, sia per l'autorimessa al piano terra al subalterno n. 10. Essendo l'esecutato non residente nello stabile, gli immobili potrebbero essere utilizzati come seconda casa o messi a reddito affittandoli sia come prima che come seconda casa o alloggio temporaneo vista la nuova sede universitaria che ha portato studenti e professori fuori sede a soggiornare a Edolo.

C) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (ANCHE CONDOMINIALI)

Gli immobili suddetti sono gravati da:

- Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26/04/2012, notaio Pasquale Iannello di Milano rep. 131085/25660 trascritto in data 09/05/2012 ai nn. 2915/2330 con il quale l'esecutato ha vincolato gli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria in data 31/07/2012 ai nn. 4812/507 a favore della [REDACTED]

TRASCRIZIONI

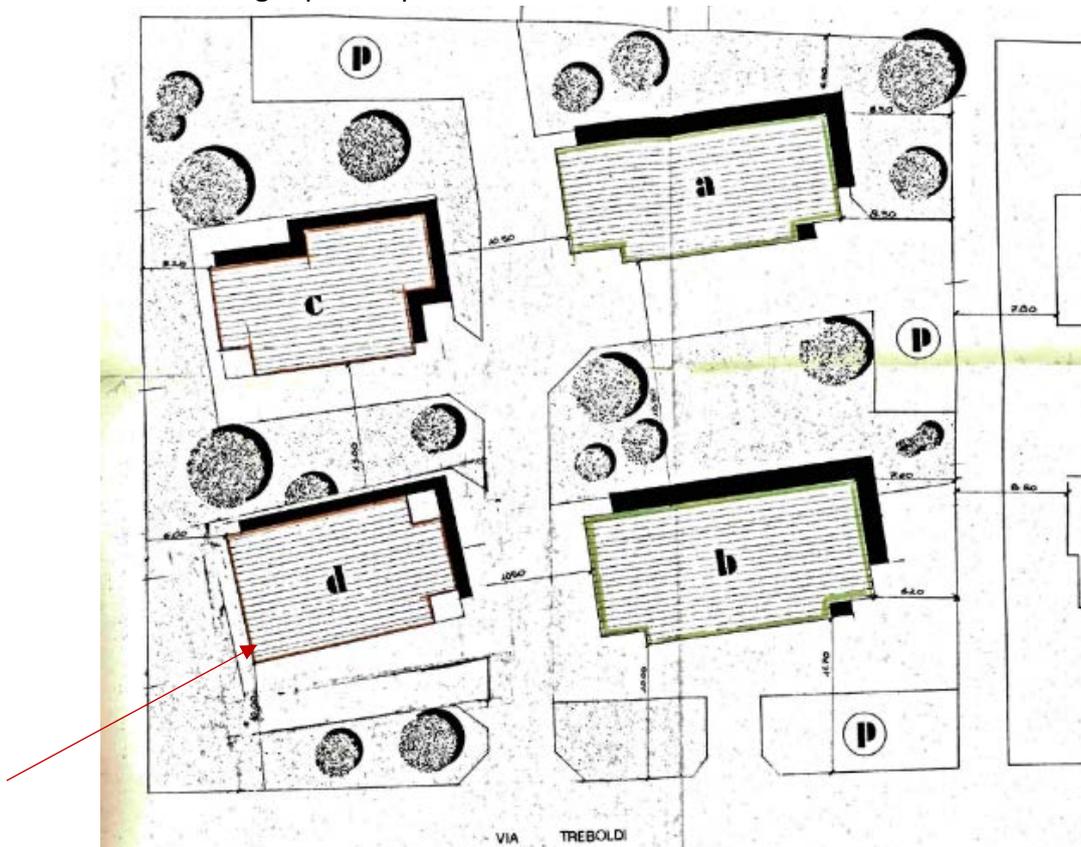
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia con nota in data 03/03/2020 ai nn. 1223/941 a favore di [REDACTED] a carico del mappale ex n. 84 foglio n. 41 subalterni nn. 3-5-10-11 per la quota di piena proprietà di 1/1 e contro la ditta eseguita in premessa.

I vincoli di natura condominiale riguardano le parti comuni dell'edificio che conta sei appartamenti con scala interna comune con accesso sul piazzale al piano terra. Altrettante autorimesse con accessi indipendenti al piano terra su mappale comune ai due condomini C - D.



D) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si sono svolti due accessi agli atti ufficiali all'ufficio tecnico del comune di Edolo oltre ad una serie di approfondimenti che però non hanno portato i risultati sperati. Nel periodo di costruzione del condominio con le unità immobiliari eseguite, si sono costruiti diversi fabbricati in un periodo di forte espansione della cittadina ed in particolare con una grossa attività edilizia da parte di una ditta costruttrice che, tra la fine degli anni settanta ed inizio degli ottanta, ha costruito molti piccoli condomini tutti abbastanza simili tra di loro, ma ovviamente con particolarità tutte diverse per l'adattamento degli spazi disponibili nelle varie lottizzazioni.



Si allegano per completezza tutte le pratiche trovate seguendo i proprietari elencati in visura storica, ma come anticipato si è trovato solo il progetto originale completamente difforme da quello in realtà realizzato.

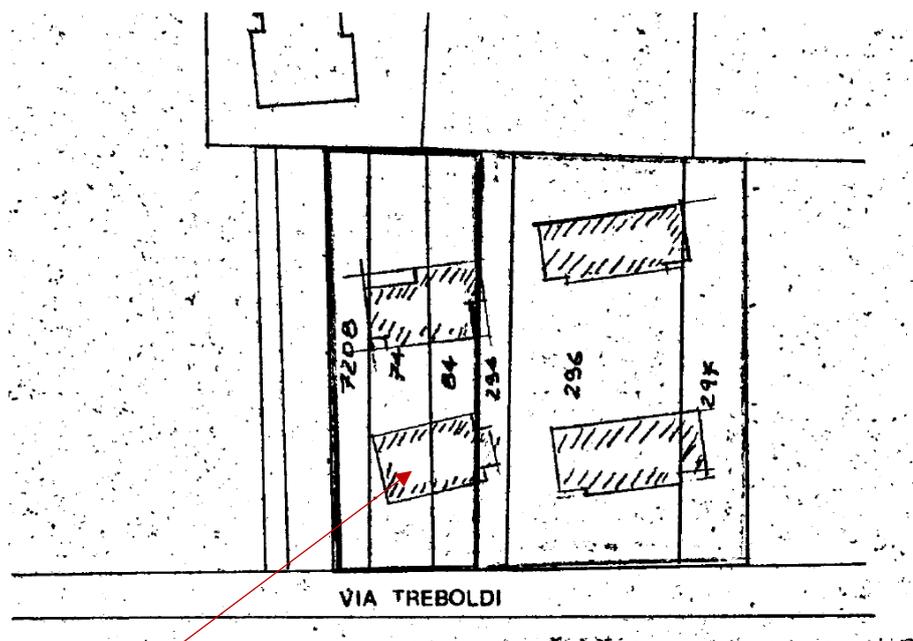
Il condominio oggetto della presente è identificato in progetto alla lettera "D".



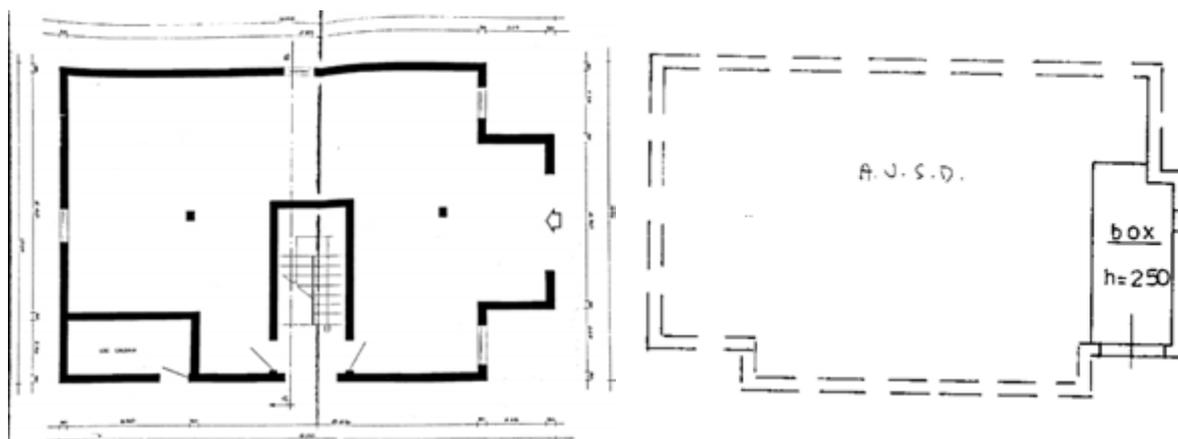
Come anticipato nel periodo di costruzione dell'edificio oggetto della presente, si sono costruiti in zona molti condomini e molti di questi dalla stessa ditta immobiliare che progettava, realizzava e vendeva unità immobiliari. Ci sono molte pratiche tutte molto simili che ha portato molte difficoltà nell'individuare la pratica edilizia corretta per la verifica. L'intervento di quattro condomini denominati A-B-C-D è iniziato con la pratica edilizia 705 e 705/bis per i primi due A- B e la pratica edilizia 746 per l'intervento C- D.

La Concessione Edilizia per "la nuova costruzione di una casa civile abitazione" è datata 13/09/1977 al protocollo 2808 con registro costruzioni n. 746 su richiesta del 28/07/1977 prot. 2808. La domanda di agibilità dell'immobile è stata fatta il 10/09/1980 prot. n. 3300 e rilasciata il 07/11/1980. Le schede catastali riportano la data del 30/08/1980 con protocollo n. 1288-1294 del 24/09/1980.

Dalla documentazione si può leggere che i lavori sono stati iniziati il 01/10/1977 ed ultimati il 10/09/1979 con verbale di ispezione tecnico – sanitario in data 07/11/1980.

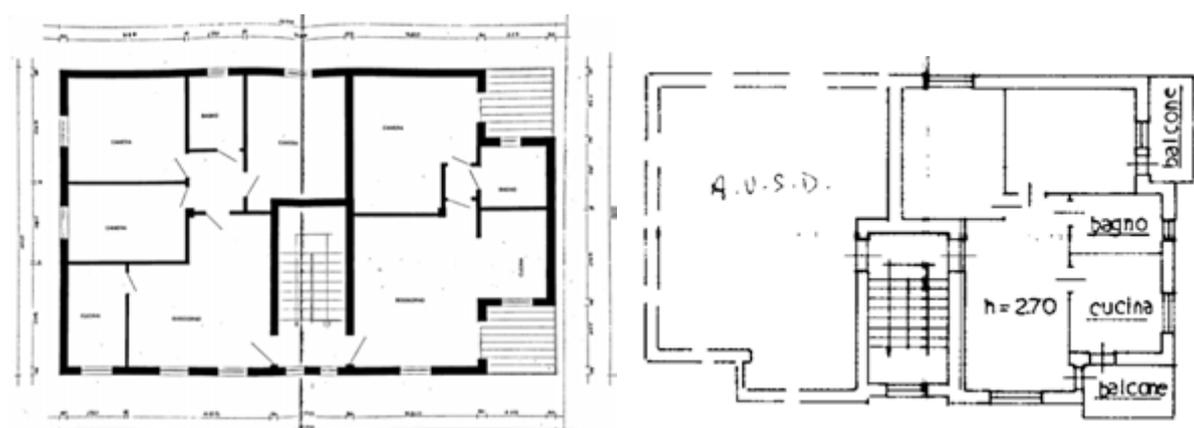


Partendo dal piano terra la concessione edilizia prevedeva un piano di autorimesse con unico accesso sul lato est e la scala senza rampe esterne che occupa la parte centrale della pianta. Situazione molto differente dalla attuale con sei autorimesse con basculante indipendente verso l'esterno, una centrale termica sul lato nord e una rampa di scale esterna sulla facciata sud.



A sinistra la pianta piano terra in progetto, a destra la scheda catastale autorimessa al piano terra sub. n. 10.

Per i piani superiori da progetto erano previsti due appartamenti come è anche nella realtà, ma con una distribuzione interna molto diversa.



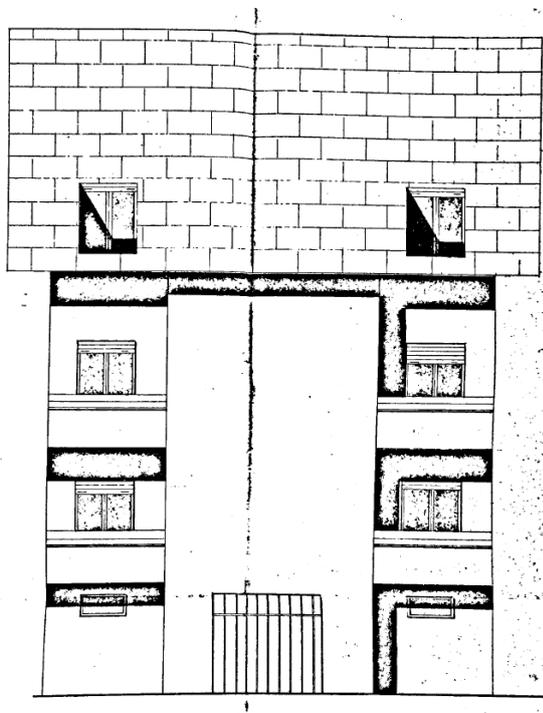
La previsione progettuale dava per un appartamento tre camere con soggiorno, cucina e bagno, mentre l'altro un bilocale con camera, soggiorno, bagno e cucina.



Nella realtà invece il piano è stato diviso in due appartamenti molto simili con balconi distribuiti che hanno portato a dei prospetti completamente diversi da quelli previsti, per esempio il Sud:



Nonostante la forma del tetto sia simile, risulta completamente ruotata di 90°, con le falde principali della copertura poste in direzione nord-sud al posto di quella prevista nel progetto est-ovest.



Prospetto est di progetto (sinistra) con foto prospetto est attuale.



La regolarità urbanistica è quindi garantita dalle concessione edilizia trovata presso l'ufficio tecnico che riporta nella pratica edilizia anche il certificato di abitabilità e il pagamento degli oneri di urbanizzazione. La superficie coperta dichiarata è di 151 mq, tre piani fuori terra per un totale di 860,70 mc.

La regolarità edilizia invece presenta molte difformità, se non un realizzato completamente diverso dal progetto. Risulta inutile anche elencare tutte le differenze visto il confronto, ma principalmente sono:

- Copertura edificio ruotata rispetto al progetto con possibili variazioni sulle altezze utili dell'ultimo piano;
- Piano tipo con distribuzione dei locali molto differente;
- Scala comune con una parte di rampa esterna al fabbricato;
- Piano interrato con più accessi di singoli box al posto di un unico ambiente con unico accesso;
- Presenza di balconi sul lato ovest e facciate completamente diverse che rispecchiano la diversa distribuzione dei locali.

Da verificare il totale della superficie realizzata, magari in un contesto di complesso, se non a 4 edifici, almeno sul totale degli edifici "C" e "D", che non avendo possibilità di accesso non si è potuto verificare.

E) FORMAZIONE DI LOTTI

I due lotti di esecuzione sui 4 immobili è stata semplicemente eseguita accoppiando un appartamento con il relativo box al piano terra.

La presenza di almeno un box/autorimessa da più valore nel complesso al pignoramento e si è quindi scelto di svolgere la stima su un lotto unico specificando però i singoli valori stimati così da permettere in un secondo momento di valutare eventuali richieste di suddivisioni.



F) VALORE DEL BENE E COSTI

I beni oggetto di stima sono i seguenti immobili:

- Foglio n. 54 Particella n. 544 subalterno n. 5; Via Generale Giuseppe Treboldi n. 80 piano T-3; categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani; superficie catastale 70m² rendita 160,10 €;
- Foglio n. 54 Particella n. 544 subalterno n. 10; Via Generale Giuseppe Treboldi n. 80 piano T; categoria C/6, classe U, consistenza 12 m²; superficie catastale 12m² rendita 29,13 €;

allo stato attuale meglio identificati come:

- Appartamento al piano terzo composto da ingresso-soggiorno open space, una cucina, due camere, disimpegno, e servizi igienici, due balconi su cucina e camera.
- Autorimessa al piano terra con piccolo ripostiglio.

L'esecutato possiede la piena proprietà dei beni per la quota di 1/1.

L'edificio in Comune di Edolo con indirizzo alla via Generale Giuseppe Treboldi n. 80, è un edificio di non recente costruzione con alcune parti tipiche dell'edilizia anni '70 (la fine dei lavori avvenuta nel '80). Il subalterno al piano terzo occupa metà piano del condominio risultando in parte piano di sottotetto con il lato nord con altezza minima pari a 2.24m , mentre il resto dell'appartamento a 2.70m.

La zona è tranquilla e poco trafficata nonostante si trovi su una via abbastanza importante, che con la realizzazione della tangenziale ha però solo traffico locale.

Come riferimento si parte da un prezzo di mercato 1° semestre 2020 della zona dei fabbricati residenziali in stato conservativo normale in zona centrale nell'ordine dei 1.000,00 – 1.250,00 € al metro quadrato lordo, fino ad arrivare a 1.300,00 – 1.600,00€ per uno stato conservativo ottimo.



Per quel che riguarda i box i prezzi variano tra il minimo di 670,00 € su unità di superficie fino ai 800,00 €.

Si tiene conto delle finiture interne e dei serramenti utilizzati, degli impianti esistenti, dell'accesso diretto alla via privata e comune ad altri appartamenti dell'edificio, con le vicinanza alle principali arterie viarie e della relativa tranquillità della zona. Si è valutato che l'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato non recente con al piano terre le varie autorimesse, la presenza del terreno e della scala interna in comune ad altre unità immobiliari, delle varie aree comuni e dei diritti di passaggio.

Considerando che i valori dell'OMI risultano spesso inferiori ai reali di mercato, tenendo conto del codice definitorio dello stesso osservatorio, si valutano i seguenti valori per unità di superficie netta coperta.

Misurata la superficie netta effettiva con rilievo in loco pari a circa 58 mq per l'appartamento di sottotetto, considerando i prezzi precedentemente elencati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dava i valori per unità di superficie lorda coperta 74m²) e per condizioni di manutenzione normale, si valuta:

| | | |
|----------------------------|------------------------|-------------|
| Appartamento: | 74.0 mq x € 1.100,00 = | 81 400.00 € |
| Balconi: | 8.0 mq x € 500,00 = | 4 000.00 € |
| Autorimessa con basculante | 12.0 mq x € 720,00 = | 8 640,00 € |

Arrotondando, l'immobile viene valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e manutenzione in cui si trova, con ogni diritto, azione, vincolo e servitù attive e passive, per un valore di **# 94 000,00 €**. Si detrae da questo valore le spese arretrate e quelle già deliberate per l'imminente manutenzione straordinaria della copertura (vedi mail amministratore allegata per una quota di 156.18 millesimi) per un totale di circa 10.000,00€.



CRITERI DI STIMA e STIMA FINALE

Per la valutazione degli immobili interessati, oltre a tenere conto della situazione degli immobili e delle destinazioni funzionali presenti e future, si è fatto riferimento a compravendita di immobili in condizioni analoghe ed a prezzi riportati nei principali organi di stampa del settore edilizio ed immobiliare (I Semestre 2020) oltre alle valutazioni della Camera di Commercio della Provincia di Brescia e ai prezzi praticati da agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale e di pertinenza, dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, i servizi e i collegamenti costituiti. È stato tenuto conto inoltre della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, dal contesto ambientale ed economico sociale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima gli immobili come sopra descritti, salvo un ulteriore e più approfondita verifica, vengono valutati complessivamente per le quote elencate di piena proprietà:

€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo G.I., rassegno il mandato affidatomi, ringraziandola per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario nel merito.

Berzo Demo, lì 18/11/2020



LOTTO 2 – PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567CPC

Nel fascicolo di causa è stato trovato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, a firma del notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone e l'ispezione ipotecaria con nota di trascrizione del pignoramento eseguito. Sono stati acquisiti i riferimenti, elencati in seguito, del atto di compravendita.

G) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Si tratta di un appartamento (sub. n. 3) al piano secondo di un piccolo condominio con autorimessa annessa (sub. n. 11) al piano terra di un vecchio edificio fine anni settanta realizzato su una lottizzazione costituita da due fabbricati molto simili. Il fabbricato in cui sono presenti i beni pignorati si affaccia direttamente sulla via pubblica, mentre il gemello si trova sul retro di questo con accesso tramite una traversa della stessa via G. Treboldi. La scheda catastale del 1980 deriva probabilmente dalla pratica di fine lavori di costruzione della palazzina.

L'appartamento si trova praticamente sotto il piano di sottotetto a destra del vano scale occupando l'intero lato est con affacci sui lati nord e sud.

La via G. Treboldi è una delle vie principali dell'abitato di Edolo ed in particolare della periferia ovest del piccolo centro abitato, che dal Viale della Stazione porta verso una piccola zona industriale di fondovalle, prima di salire verso il passo Aprica parallelamente alla Strada Statale n. 39.

In questo lotto, oltre all'appartamento è stato inserito una delle due autorimesse pignorate. L'accoppiamento è forzato dal fatto che questo appartamento e box di proprietà dell'assicurato sono affittati, si sono quindi mantenuti sullo stesso lotto il subalterno 5 con il n. 10 e l'appartamento sub. 3 con il box sub. n. 11 affittati.



La proprietà esecutata è individuata alle mappe catastali del Comune di Edolo (BS) al Catasto dei Fabbricati foglio n. 54 sez. NCT:

- Map. **544 sub. 3**, cat. A/2, Classe 4, consistenza 5 vani, Superficie catastale 72 m², rendita catastale € 160,10; Via Generale Giuseppe Treboldi, piano T-2;
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- Map. **544 sub. 11**, cat. C/6, Classe U, consistenza 11 m², Superficie catastale 11 m², rendita catastale € 26,70; Via Generale Giuseppe Treboldi, piano T;
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

a seguito di variazione del 19-26/06/2017 per Bonifica Identificativo Catastale protocollo n. BS0098058/BS0121453 (n. 31444.1/2017 – 39002.1/2017).

Il tutto pervenuto all'attuale proprietario con atto di Compravendita del 26/07/2013 (2152.1/2014) Repertorio n.: 380/279 Rogante: Notaio Guglielmino sede Margherita di Savoia registrato con istanza CC 12478892-12478892 trascritto il 06/08/2013 ai numeri 4741/3798 e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni e servizi comuni ex art. 1117 del C.C..

Le particelle risultano di piena proprietà dell'esecutato.

Ai terreni il mappale foglio n. 54 particella **544** di cui fanno parte all'urbano i **subalterni 3 e 11** identificativi dell'appartamento e del box, confina sull'intero perimetro col mappale 223 e sullo spigolo sud-est col mappale 226.

I confini meglio specificati per i subalterni:

- sub. n. 3: per il piano secondo i lati nord, est e sud sono liberi verso il vuoto, mentre il lato ovest confina con altra unità immobiliare e con il vano scala comune;
- sub. n. 11: nel piano terra a nord e a est con il mappale 223, mentre a sud e a est con altra unità immobiliare; Non trovando in banca dati elaborato planimetrico non si possono meglio specificare i sub. delle altre unità immobiliari.





DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La proprietà, per le varie quote del fabbricato sopra identificato, è situato in comune di Edolo, in zona periferica di espansione del vecchio nucleo storico ormai divenuta tutta zona residenziale consolidata. L'edificio nasce in zona pianeggiante e non presenta locali interrati con accesso diretto da Via G. Treboldi.

La via Treboldi è una importante strada comunale che cinge una vasta zona residenziale dell'abitato di Edolo delimitata a nord dalla strada statale n. 39 che porta al Passo Aprica. Prima della costruzione di un breve tratto di tangenziale all'abitato, era la via alternativa per salire agli abitati di Corteno Golgi e frazioni verso passo Aprica. A sud della via Treboldi si trovano alcune realtà artigianali, un capo da calcio, la fine della linea ferroviaria Brescia Iseo Edolo e il cimitero, oltre a vari ambiti agricoli.

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati, si trova con accesso diretto dalla via pubblica e fa parte di un complesso di quattro edifici caratteristici della zona con una copertura tipica anni 70/80 che riveste gli ultimi piani abitati per una sorta di scomputo, ai tempi, delle volumetrie.



La zona, oltre a vari edifici residenziali, presenta nelle immediate vicinanze vari negozi e attività commerciali, in particolar modo all'inizio della via dal centro verso la periferia. Man mano che ci si allontana dal bivio ci si addentra in una zona completamente residenziale almeno a monte della strada, fino ad arrivare prima al cimitero e poi in zone via via sempre meno popolate.

Per accedere al piazzale esclusivo occorre svoltare a destra sulla traversa che costeggia la facciata est del condominio. Sul piazzale antistante l'ingresso pedonale sulla facciata sud si hanno gli ingressi ai box del piano terra e una prima rampa di scale esterna che porta al pianerottolo d'ingresso. L'accesso al box pignorato si trova proprio sullo spigolo nord est del fabbricato, unico in facciata. Per l'accesso invece al piano secondo occorre percorrere tutte le scale fino al penultimo pianerottolo che dà accesso ai due appartamenti prima di arrivare a quelli di sottotetto, di cui quello est oggetto del pignoramento.

L'intero edificio ha una pianta rettangolare con alcune rientranze e sporgenze non molto accentuate, il condominio con le unità immobiliari pignorate e il suo gemello sul retro hanno un orientamento est ovest in lunghezza. Gli altri due condomini probabilmente della stessa lottizzazione invece sono sempre rettangolari, ma più mossi sulla facciata e con l'orientamento della copertura in senso opposto ai precedenti.

I quattro condomini hanno una caratteristica copertura a capanna con una falda molto più lunga dell'altra e con il timpano, con caratteristica forma a trapezio, rivestito con mattonelle metalliche a protezione della superficie esposta. Il condominio oggetto della presente e suo gemello sul retro sono leggermente più piccoli in pianta rispetto ai primi due condomini, contando comunque tutti e quattro sei unità immobiliari residenziali ciascuno.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Sub. n. 3 – appartamento piano secondo

La particella oggetto di pignoramento identificata con il foglio n. 54 mappale n. 544 subalterno n. 3 catasto fabbricati sezione NCT fa parte di un fabbricato plurifamiliare con un piano terra adibito ad autorimesse e tre livelli fuori terra ed identifica, in particolare, metà del secondo piano della costruzione con scala interna condominiale. L'appartamento non è di recente costruzione e sembra non aver subito manutenzioni straordinarie dalla costruzione del fabbricato avvenuto a fine anni settanta. La scheda catastale presente in banca dati riporta la data del 30/08/1980.

La scheda catastale rispecchia perfettamente la distribuzione dei locali e vista l'assenza di altre pratiche edilizie all'ufficio tecnico comunale, l'accatastamento è probabilmente stato realizzato a fine lavori, rappresentando il costruito senza difformità di sorta rispetto all'esistente. Il subalterno pignorato è in possesso della ditta esecutata ed occupato con regolare contratto d'affitto di 4 anni dal 01/06/2016 al 31/05/2020, tacitamente rinnovato non essendoci disdetta prima della scadenza. Dal canone annuo si può fare una prima stima su un valore locativo pari a 95 300,00€. Nel contratto d'affitto viene menzionato il box, ma non specificato il suo subalterno.

La struttura portante è costituita da murature portanti con pilastri di spina in calcestruzzo e solai in latero cemento. Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate bianche così come il soffitto. Il pavimento è in piastrelle di ceramica uguali per tutti gli ambienti. Sembrano più recenti quelle dei balconi. I serramenti hanno tapparelle in legno con cassonetti a vista sempre in legno. L'ingresso ha una porta in legno non blindata né isolata, così come i serramenti che sono sempre in legno inizio anni ottanta.



Gli interni sono finiti al civile e in buono stato, attualmente affittati come civile abitazione con due camere, un bagno, un soggiorno che fa da ingresso diretto sul vano scale e una piccola cucina. La zona giorno è separata dagli altri ambienti tramite un disimpegno aperto con apertura ad arco sul quale si affacciano le due camere e il bagno.

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dalla signora che ha in affitto i locali e l'abitazione risulta completamente arredata dai mobili del conduttore essendo l'abitazione affittata non ammobiliata.

Salendo le scale condominiali fino al secondo pianerottolo, alla porta di destra, si accede direttamente nel soggiorno dell'appartamento pignorato. Il soggiorno è arredato con divano, tavolo e misura quasi venti metri quadrati. Sulla parete sud si ha un'ampia finestra e in un angolo della stessa è presente un caminetto a legna in muratura, chiuso ad armadio. Spostandoci verso est si accede alla cucina, comunicante col soggiorno mediante un'apertura senza relativa porta in legno, tolta probabilmente per dare più spazio ai mobili della cucina che ne impedirebbero l'apertura. La piccola cucina oltre ad una finestra ad est, dispone di una porta finestra sulla facciata sud, con accesso ad un piccolo balcone.

Dal soggiorno in direzione nord, si accede alla zona notte tramite un'ampia apertura ad arco che porta ad un disimpegno per l'accesso alle due camere a nord e ai servizi igienici ad est. Il bagno si trova a destra entrando nel disimpegno e misura circa tre metri quadri. È composto da una vasca da bagno, bidè, wc e lavabo.

La camera di fronte al soggiorno può contare su dodici metri quadrati con letto matrimoniale e una porta finestra per l'accesso al balcone sulla facciata est. L'altezza dei locali è pari a 2.70 metri. Anche la seconda camera è arredata, ma con un solo letto e presenta una sola finestra sul lato nord.



Tutte le porte interne sono in legno tamburato con sopraluce chiuso da pannello cieco. Le pareti esterne portanti sono in blocchi di laterizio a prima vista senza alcun tipo di coibentazione termica.

Misurato esternamente il condominio ha pianta rettangolare, salvo alcune rientranze dove trovano posto i balconi, con lati di circa 16.00 x 10.00 m. Si hanno infatti piani di circa 160 mq, in ognuno dei quali ci sono due appartamenti da 70-75mq e il vano scala che occupa 15mq.

L'appartamento pignorato è stato misurato sul posto e conta su una superficie netta di quasi 60 mq con la presenza di due balconi di circa 4 mq, per un totale di 8 mq. La superficie lorda invece arriva a circa 74 mq

L'edificio ha una caldaia centralizzata con un termostato per ogni unità immobiliare con relativo contatore di calore. L'impianto è realizzato con caloriferi in alluminio monotubo con la presenza nel soggiorno di un caminetto a legno in mattoni pieni. I serramenti sono in legno mono vetro con cassonetto a vista per le tapparelle anch'esse in legno.

Sub. n. 10

Al piano terra del condominio trovano posto le autorimesse, tutte indipendenti e con accesso diretto dal piazzale condominiale. Si ha un autorimessa con accesso sul lato ovest, una sul lato est e quattro sul lato sud, ai lati delle scale d'accesso al condominio. L'autorimessa sullo spigolo nord est è il box pignorato e associato all'appartamento descritto. Si tratta di una piccola autorimessa con classica basculante inizio anni ottanta da 2.50m adatta per lo più ad auto di piccole dimensioni.

Ha in totale una superficie di 11mq e sfruttata in parte come ripostiglio con mensole sulle pareti, anche se l'altezza utile pari a soli 2.50m.



IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Confrontando la documentazione prodotta in atti dal creditore non si segnalano difformità con quello presente in data odierna, non ci sono modificazioni e difformità tra il rilevato e il cartaceo, sia interno sia esterno. Tutto corrisponde alle planimetrie catastali del agosto 1980.

Dal punto di vista catastale l'identificazione dei beni ha subito nel tempo varie modifiche di cui una anche agli identificativi che sono passati dalla sezione EDO foglio n. 41 particella n. 84, alla sezione NCT foglio n. 54 particella n. 544 mantenendo però i riferimenti dei subalterni invariati.

Rispetto invece ai documenti trovati in comune la situazione è ben più grave. Nonostante aver ripetuto due volte l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale, si è trovato solo il progetto originale con licenza edilizia ed abitabilità dell'edificio, ma con dei disegni totalmente difformi al esistente.

Viste le numerose pratiche per sicurezza si è ripetuto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale, ma senza trovare la pratica in variante rispetto alla pratica originale di costruzione dell'edificio oggetto della presente. Nella sezione successiva si descriverà in dettaglio la situazione regolarità edilizia.

H) STATO DI POSSESSO

L'appartamento e il relativo box risulta occupato da un conduttore con regolare contratto di affitto della durata di quattro anni con scadenza 31/05/2020 che è stato tacitamente rinnovato per altri quattro anni non essendo stato disdetto 6 mesi prima della scadenza. Il canone annuo è pari a 3.336,00€ pagato in rate trimestrali anticipate unità immobiliare al secondo piano composta da: cucina, soggiorno, due camere, bagno, balcone e box.

Il conduttore è una signora di 71 anni che vive nell'appartamento da sola.



I) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI (ANCHE CONDOMINIALI)

Gli immobili suddetti sono gravati da:

- Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 26/04/2012, notaio Pasquale Iannello di Milano rep. 131085/25660 trascritto in data 09/05/2012 ai numeri 2915/2330 con il quale l'esecutato ha vincolato gli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria in data 31/07/2012 ai nn. 4812/507 a favore della [REDACTED]

TRASCRIZIONI

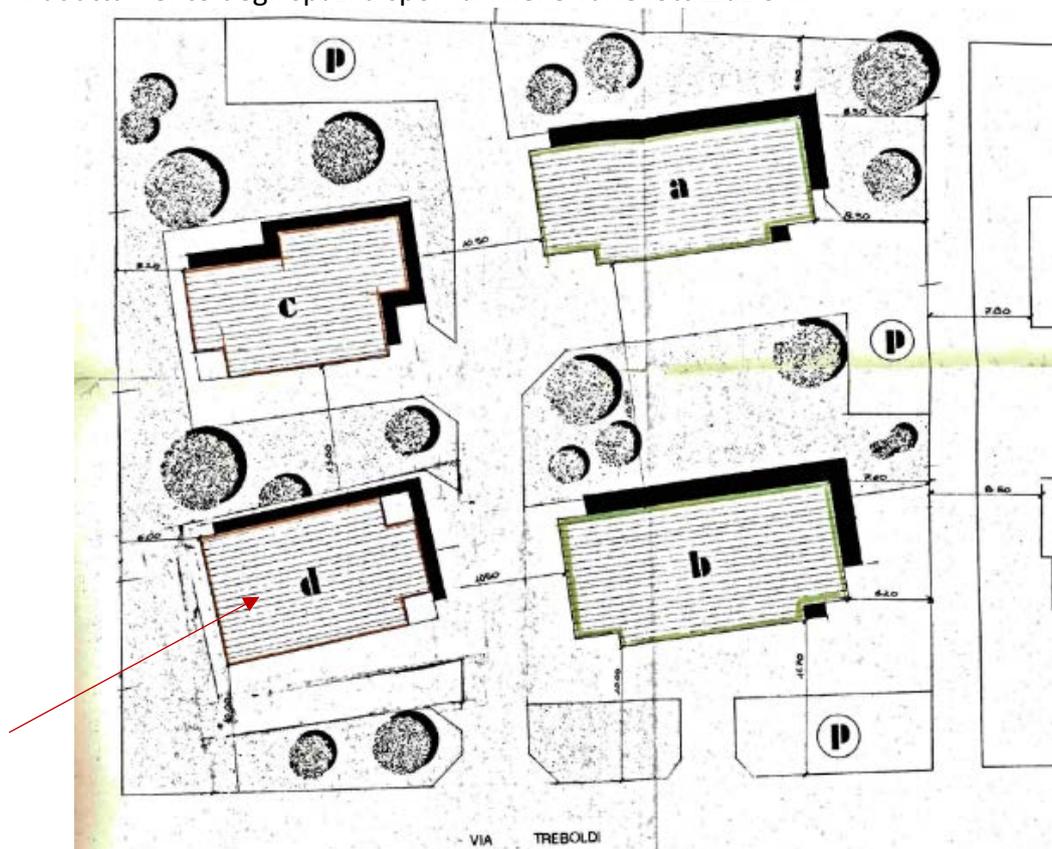
- Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia con nota in data 03/03/2020 ai nn. 1223/941 a favore di [REDACTED] a carico del mappale ex n. 84 foglio n. 41 subalterni nn. 3-5-10-11 per la quota di piena proprietà di 1/1 e contro la ditta eseguita in premessa.

I vincoli di natura condominiale riguardano le parti comuni dell'edificio che conta sei appartamenti con scala interna comune con accesso sul piazzale al piano terra. Altrettante autorimesse con accessi indipendenti al piano terra su mappale comune ai due condomini C - D.



J) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si sono svolti due accessi agli atti ufficiali all'ufficio tecnico del comune di Edolo oltre ad una serie di approfondimenti che però non hanno portato i risultati sperati. Nel periodo di costruzione del condominio con le unità immobiliari eseguite, si sono costruiti diversi fabbricati in un periodo di forte espansione della cittadina ed in particolare con una grossa attività edilizia da parte di una ditta costruttrice che, tra la fine degli anni settanta ed inizio degli ottanta, ha costruito molti piccoli condomini tutti abbastanza simili tra di loro, ma ovviamente con particolarità tutte diverse per l'adattamento degli spazi disponibili nelle varie lottizzazioni.



Si allegano per completezza tutte le pratiche trovate seguendo i proprietari elencati in visura storica, ma come anticipato si è trovato solo il progetto originale completamente difforme da quello in realtà realizzato.

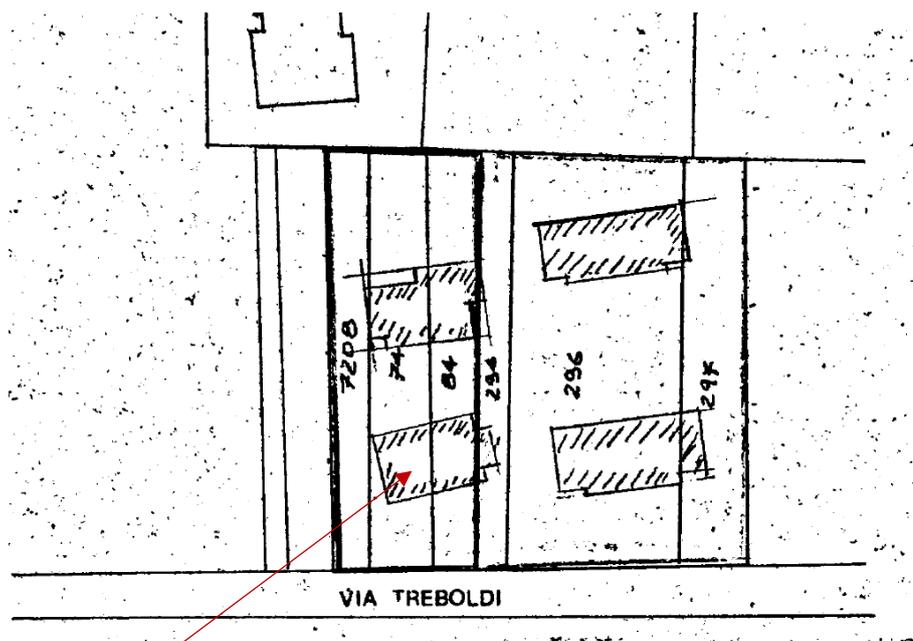
Il condominio oggetto della presente è identificato in progetto alla lettera "D".



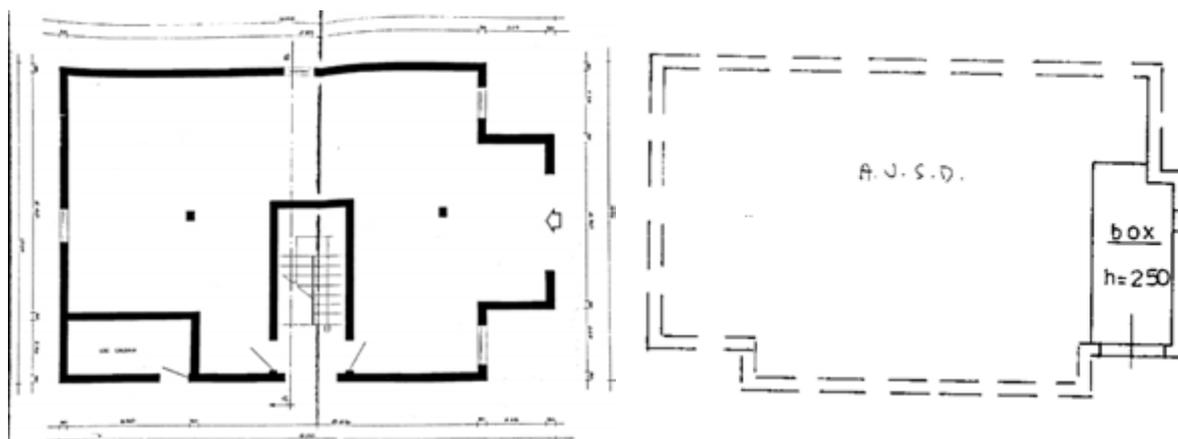
Come anticipato nel periodo di costruzione dell'edificio oggetto della presente, si sono costruiti in zona molti condomini e molti di questi dalla stessa ditta immobiliare che progettava, realizzava e vendeva unità immobiliari. Ci sono molte pratiche tutte molto simili che ha portato molte difficoltà nell'individuare la pratica edilizia corretta per la verifica. L'intervento di quattro condomini denominati A-B-C-D è iniziato con la pratica edilizia 705 e 705/bis per i primi due A- B e la pratica edilizia 746 per l'intervento C- D.

La Concessione Edilizia per "la nuova costruzione di una casa civile abitazione" è datata 13/09/1977 al protocollo 2808 con registro costruzioni n. 746 su richiesta del 28/07/1977 prot. 2808. La domanda di agibilità dell'immobile è stata fatta il 10/09/1980 prot. n. 3300 e rilasciata il 07/11/1980. Le schede catastali riportano la data del 30/08/1980 con protocollo n. 1288-1294 del 24/09/1980.

Dalla documentazione si può leggere che i lavori sono stati iniziati il 01/10/1977 ed ultimati il 10/09/1979 con verbale di ispezione tecnico – sanitario in data 07/11/1980.

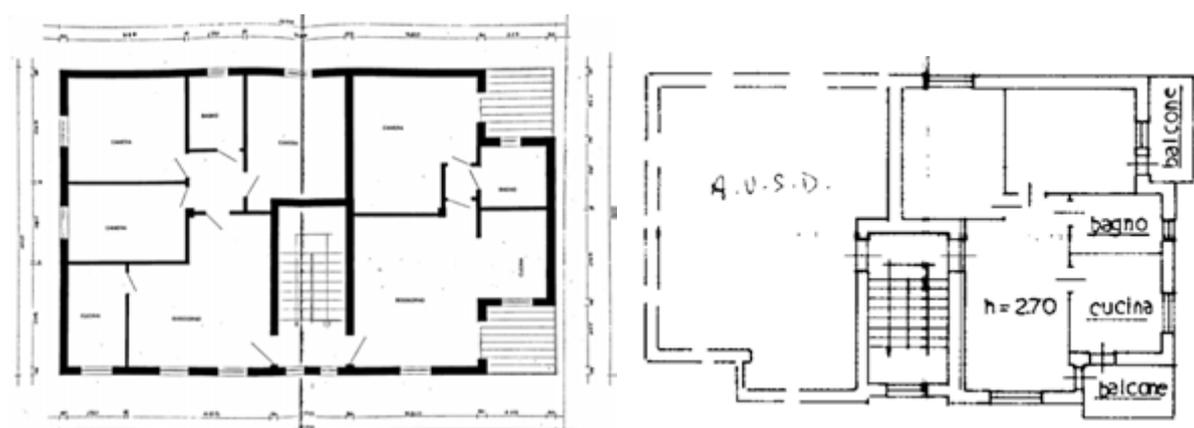


Partendo dal piano terra la concessione edilizia prevedeva un piano di autorimesse con unico accesso sul lato est e la scala senza rampe esterne che occupa la parte centrale della pianta. Situazione molto differente dalla attuale con sei autorimesse con basculante indipendente verso l'esterno, una centrale termica sul lato nord e una rampa di scale esterna sulla facciata sud.



A sinistra la pianta piano terra in progetto, a destra la scheda catastale autorimessa al piano terra sub. n. 10.

Per i piani superiori da progetto erano previsti due appartamenti come è anche nella realtà, ma con una distribuzione interna molto diversa.



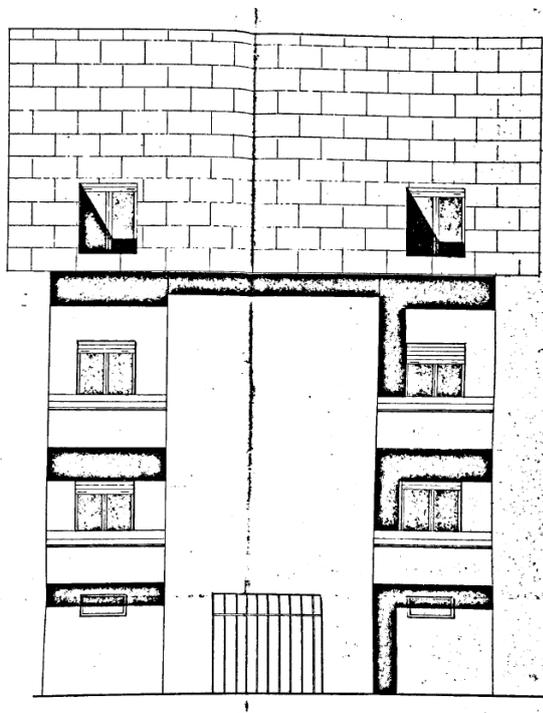
La previsione progettuale dava per un appartamento tre camere con soggiorno, cucina e bagno, mentre l'altro un bilocale con camera, soggiorno, bagno e cucina.



Nella realtà invece il piano è stato diviso in due appartamenti molto simili con balconi distribuiti che hanno portato a dei prospetti completamente diversi da quelli previsti, per esempio il Sud:



Nonostante la forma del tetto sia simile, risulta completamente ruotata di 90°, con le falde principali della copertura poste in direzione nord-sud al posto di quella prevista nel progetto est-ovest.



Prospetto est di progetto (sinistra) con foto prospetto est attuale.



La regolarità urbanistica è quindi garantita dalle concessione edilizia trovata presso l'ufficio tecnico che riporta nella pratica edilizia anche il certificato di abitabilità e il pagamento degli oneri di urbanizzazione. La superficie coperta dichiarata è di 151 mq, tre piani fuori terra per un totale di 860,70 mc.

La regolarità edilizia invece presenta molte difformità, se non un realizzato completamente diverso dal progetto. Risulta inutile anche elencare tutte le differenze visto il confronto, ma principalmente sono:

- Copertura edificio ruotata rispetto al progetto con possibili variazioni sulle altezze utili dell'ultimo piano;
- Piano tipo con distribuzione dei locali molto differente;
- Scala comune con una parte di rampa esterna al fabbricato;
- Piano interrato con più accessi di singoli box al posto di un unico ambiente con unico accesso;
- Presenza di balconi sul lato ovest e facciate completamente diverse che rispecchiano la diversa distribuzione dei locali.

Da verificare il totale della superficie realizzata, magari in un contesto di complesso, se non a 4 edifici, almeno sul totale degli edifici "C" e "D", che non essendo oggetto della presente, non si è potuto verificare.

K) FORMAZIONE DI LOTTI

I due lotti di esecuzione sui 4 immobili è stata semplicemente eseguita accoppiando un appartamento con il relativo box al piano terra.

La presenza di almeno un box/autorimessa da più valore nel complesso al pignoramento e si è quindi scelto di svolgere la stima su un lotto unico specificando però i singoli valori stimati così da permettere in un secondo momento di valutare eventuali richieste di suddivisioni.



L) VALORE DEL BENE E COSTI

I beni oggetto di stima sono i seguenti immobili:

- Foglio n. 54 Particella n. 544 subalterno n. 3; Via Generale Giuseppe Treboldi n. 80 piano T-2; categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani; superficie catastale 72m² rendita 160,10 €;
- Foglio n. 54 Particella n. 544 subalterno n. 11; Via Generale Giuseppe Treboldi n. 80 piano T; categoria C/6, classe U, consistenza 11 m²; superficie catastale 11m² rendita 26,70 €;

allo stato attuale meglio identificati come:

- Appartamento al piano secondo composto da ingresso-soggiorno open space, una cucina, due camere, disimpegno, e servizi igienici, due balconi su cucina e camera.
- Autorimessa al piano terra.

L'esecutato possiede la piena proprietà dei beni per la quota di 1/1.

L'edificio in Comune di Edolo con indirizzo alla via Generale Giuseppe Treboldi n. 80, è un edificio di non recente costruzione con alcune parti tipiche dell'edilizia anni '70 (la fine dei lavori avvenuta nel '80). Il subalterno al piano secondo occupa metà piano del condominio con altezza pari a 2.70m, mentre il box è situato sullo spigolo nord-est del fabbricato con basculante e altezza piano pari a 2.50m.

La zona è tranquilla e poco trafficata nonostante si trovi su una via abbastanza importante, che con la realizzazione della tangenziale ha però solo traffico locale.

Come riferimento si parte da un prezzo di mercato 1° semestre 2020 della zona dei fabbricati residenziali in stato conservativo normale in zona centrale nell'ordine dei 1.000,00 – 1.250,00 € al metro quadrato lordo, fino ad arrivare a 1.300,00 – 1.600,00€ per uno stato conservativo ottimo.



Per quel che riguarda i box i prezzi variano tra il minimo di 670,00 € su unità di superficie fino ai 800,00 €.

Si tiene conto delle finiture interne e dei serramenti utilizzati, degli impianti esistenti, dell'accesso diretto alla via privata e comune ad altri appartamenti dell'edificio, con le vicinanza alle principali arterie viarie e della relativa tranquillità della zona. Si è valutato che l'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato non recente con al piano terre le varie autorimesse, la presenza del terreno e della scala interna in comune ad altre unità immobiliari, delle varie aree comuni e dei diritti di passaggio.

Considerando che i valori dell'OMI risultano spesso inferiori ai reali di mercato, tenendo conto del codice definitorio dello stesso osservatorio, si valutano i seguenti valori per unità di superficie netta coperta.

Misurata la superficie netta effettiva con rilievo in loco pari a circa 58 mq per l'appartamento al piano secondo, considerando i prezzi precedentemente elencati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare che dava i valori per unità di superficie lorda coperta 74m²) e per condizioni di manutenzione normale, si valuta:

| | | |
|----------------------------|------------------------|-------------|
| Appartamento: | 74.0 mq x € 1.150,00 = | 85 100.00 € |
| Balconi: | 8.0 mq x € 500,00 = | 4 000.00 € |
| Autorimessa con basculante | 11.0 mq x € 720,00 = | 7 920,00 € |

Arrotondando, l'immobile viene valutato a corpo, nello stato di fatto e di diritto, di consistenza e manutenzione in cui si trova, con ogni diritto, azione, vincolo e servitù attive e passive, per un valore di **# 97 000,00 €**. Si detrae da questo valore le spese arretrate e quelle già deliberate per l'imminente manutenzione straordinaria della copertura (vedi mail amministratore allegata per una quota di 166.59 millesimi) per un totale di circa 10.500,00€.



CRITERI DI STIMA e STIMA FINALE

Per la valutazione degli immobili interessati, oltre a tenere conto della situazione degli immobili e delle destinazioni funzionali presenti e future, si è fatto riferimento a compravendita di immobili in condizioni analoghe ed a prezzi riportati nei principali organi di stampa del settore edilizio ed immobiliare (I Semestre 2020) oltre alle valutazioni della Camera di Commercio della Provincia di Brescia e ai prezzi praticati da agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Il criterio utilizzato è quello sintetico-comparativo tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale e di pertinenza, dell'ubicazione della zona con il suo assetto urbanistico, i servizi e i collegamenti costituiti. È stato tenuto conto inoltre della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione del fabbricato, dal contesto ambientale ed economico sociale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare, dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima gli immobili come sopra descritti, salvo un ulteriore e più approfondita verifica, vengono valutati complessivamente per le quote elencate di piena proprietà:

€ 86.000,00 (euro ottantaseimila/00)

Ritenendo di aver ottemperato al quesito posto dall'Ill.mo G.I., rassegno il mandato affidatomi, ringraziandola per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario nel merito.

Berzo Demo, lì 18/11/2020



INDICE:

| | pag. |
|---|------|
| Perizia di stima esecuzione immobiliare n. 98/2020 | 01 |
| Quesito | 02 |
| LOTTO 1 | |
| Relazione | 07 |
| A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc | 09 |
| B) Identificazione e descrizione attuale dei beni | 09 |
| Descrizione dei luoghi | 11 |
| Descrizione degli immobili | 13 |
| Identificazione pregressa dei beni | 16 |
| C) Stato di possesso | 17 |
| D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche condominiale) | 18 |
| E) Regolarità edilizia ed urbanistica | 22 |
| F) Formazione di lotti | 23 |
| G) Valore del bene e costi | 25 |
| Criteri di stima e STIMA FINALE | 25 |
| LOTTO 2 | 26 |
| C.S. | |
| ALLEGATI | 44 |



Allegati:

LOTTO 1

1. Corografia
2. Inquadramento geografico – Ortofoto
3. Estratto Mappa
4. Sovrapposizione Ortofoto - Estratto Mappa
5. Planimetrie e certificati catastali LOTTO 1
6. Planimetrie e certificati catastali LOTTO 2
7. Concessioni edilizie ed abitabilità
8. Allegato fotografico ESTERNI
9. Allegato fotografico LOTTO 1
10. Allegato fotografico LOTTO 2
11. Riferimenti NTA PGT vigente
12. Contratto d'affitto
13. Altre pratiche edilizie

