

**CTU: SANDRINI PAOLO** architetto

Albo CTU del Tribunale di Brescia cat. Industriale II

Ordine Architetti di Brescia n.3158

Darfo Boario Terme, Piazza Matteotti 5

Tel. 0364.532348 - arch.paolosandrini@gmail.com - paolo.sandrini@archiworldpec.it

---

TRIBUNALE DI BRESCIA

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2022**

CREDITORE PROCEDENTE :

**PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

con sede in Milano, Via Valtellina 15/17

rappresentata e difesa dall' Avv. IGNAZIO ABRIGNANI

con studio in Roma, Piazzale delle Belle Arti n. 8

*CONTRO :*



GIUDICE dell' ESECUZIONE : DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO

*Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 8.09.2022*

**DATI GENERALI DEI BENI****LOTTO 1****unità in corso di costruzione a piano terra;**

Immobile sito nel Comune di Artogne (Bs)  
Via Castello 1c

Catasto Fabbricati Fg. 21, particella 6120 sub. 20

Quota di proprietà 1/1

oltre il **bene comune non censibile**

Comune di Artogne (Bs)

Via Tenente Franzoni snc

Catasto Fabbricati Fg. 21, particella 6120 sub. 40

**LOTTO 2****casa a schiera con autorimessa a piano terra**

Immobile sito nel Comune di Artogne (Bs)  
Via Montecampione snc

Catasto Fabbricati Fg. 6, particella 5541 sub. 15 e sub. 8

Quota di proprietà 1/1

**VALORE DEI BENI****LOTTO 1**

- valore di mercato: Euro 88.000,00 (Ottantottomila/00);

- valore di realizzo: Euro 84.000,00 (Ottantaquattromila/00)

**LOTTO 2**

- valore di mercato: Euro 189.000,00 (Centoottantanovemila/00);

- valore di realizzo: Euro 181.000,00 (Centoottantunomila/00)

**RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell' ESPERTO****1. PREMESSA**

Il sottoscritto dott. arch. Paolo Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Piazza Matteotti 5, libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 3158 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia cat. industriale II, con provvedimento d'udienza veniva nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura. Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ed aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza del 10.08.2022, che trascrive sinteticamente:

*A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;*

*B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;*

*- Identificazione pregressa dei beni;*

*C) Stato di possesso;*

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

*E) Regolarità edilizia ed urbanistica;*

*F) Formazione dei lotti;*

*G) Valore del bene e costi.*

\*\*\*\*\*

**2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

- In data 08.09.2022 prestavo giuramento;

- In data 12.09.2022 presentavo istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne (Bs) per l'esame dei titoli autorizzativi;

- in data 11.10.2022 alle ore 11:00, unitamente al Custode Giudiziario, eseguivo i sopralluoghi per entrambi i lotti;
- richiedo all'Agenzia delle Entrate/ Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia - estratto mappa (n.2), visure storiche per immobile (n.4), elaborato planimetrico (n.2) con elenco subalterni (n.2) e le planimetrie catastali (n.3);
- effettuavo ispezioni ipotecarie all'ufficio della Pubblicità Immobiliare di Breno (all.9);
- in data 20.10.2022 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Artogne dove esaminavo i titoli autorizzativi (all.11);
- richiedo all' Amministratore Condominiale le spese insolute a carico dell'Esecutato (all.12);
- eseguivo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe.

\*\*\*\*\*

Le operazioni peritali, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Espongo, sommariamente, le indagini effettuate:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

\*\*\*\*\*

**3. QUESITO****A) “VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567 CPC”****RISPOSTA****➤ LOTTO 1 e 2**

- 1) La documentazione agli atti è completa;
- 2) ho acquisito copia dei rogiti notarili di compravendita all’Archivio Notarile di Brescia (all.8):
  - atto di compravendita con scrittura privata autenticata del 22/12/1998 rep.58718 Notaio Conti Eligio trascritto il 19/01/1999 ai nn.371/302;
  - atto di compravendita con scrittura privata autenticata del 20/09/2002 rep 118490 Notaio Staffieri Arrigo trascritto il 14/10/2002 nn.6396/4899;
  - scrittura privata autenticata del 11/11/2003 rep 65543/21859 Notaio Conti Eligio trascritto il 24/11/2003 nn 8387/6374.

\*\*\*\*\*

**B) “IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI”****RISPOSTA****➤ LOTTO 1**

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Artogne (Bs) in Via Castello 1C, trattasi di:

- unità in corso di costruzione a piano terra (attualmente allo stato grezzo) ubicata in un complesso condominiale denominato “I borghi al Castello”;
- bene comune non censibile con gli altri condomini.

Si fa osservare che il giardino comune a piano terra e lo spazio di manovra comune (corsello) a piano seminterrato, non possono essere valutati in quanto parti comuni condominiali.

L'accesso alle unità immobiliare avviene da via Castello 1C .

Le irregolarità edilizie sono illustrate nell'apposito capitolo.

\*\*\*\*\*

CONFINI ( salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto).

unità in corso di costruzione a piano terra (sub.20):

- nord-ovest: sub. 25;
- nord-est: sub. 25;
- sud-est: sub. 24;
- sud-ovest: sub. 41 e sub. 25.

bene comune non censibile (giardino) a piano terra (sub.40):

- nord-ovest: sub. 24;
- nord-est: sub. 25;
- sud-est: sub. 25;
- sud-ovest: sub. 24.

bene comune non censibile, spazio di manovra (corsello) a piano seminterrato (sub.40):

- nord-ovest: sub. da 12 a 18 e part. 6120;
- nord-est: sub. 9 a sub. 13, sub.42 e part. 6120;
- sud-est: sub.2 a 8, sub. 41 e 49;
- sud-ovest: sub.1, sub. da 14 a 18 e part. 6120.

\*\*\*\*\*

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Artogne

- Foglio 21, particella 6120 sub. 20 , via Castello n. 1/c piano T., Cat. F/3, Consistenza 110 m2.
- Foglio 21, particella 6120 sub. 40 , via Tenente Franzoni snc piano S1-T.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

\*\*\*\*

DITTA INTESTATA

- particella 6120 sub.20 : 

- particella 6120 sub.40 : bene comune non censibile.

\*\*\*\*\*

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne dell' edificio condominiale:

- tetto e gronde in legno, manto di copertura, lattoneria, pareti in muratura intonacate, serramenti in legno con antine a pacchetto in legno.

Finiture interne:

- l'unità immobiliare è allo stato grezzo priva di finiture, quali intonaco, pavimenti e impianti; i serramenti perimetrali sono in alluminio, mentre i due serramenti ubicati nei due vani a sud-est sono in legno.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico (allegato 10).

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 2**

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Artogne (Bs) in Via Montecampione, in un complesso di case a schiera di testa, ed è costituita da :

- piano interrato: unico locale allo stato grezzo (privo di finiture) e scala interna;
- piano terra: unico locale allo stato grezzo (privo di finiture), scala interna, portico e n. 2 cortili esclusivi;
- piano primo: unico locale allo stato grezzo (privo di finiture), balcone e scala interna;
- piano secondo-sottotetto: unico locale allo stato grezzo (privo di finiture) e scala interna.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Montecampione.

Le irregolarità edilizie sono illustrate nell'apposito capitolo.

\*\*\*\*\*

CONFINI ( salvo i più precisi ed attuali e come meglio in fatto).

- nord-est: sub.6;
- sud-est: sub.7;
- sud-ovest: sub.9;
- nord-ovest: sub. 1.

\*\*\*\*\*

DATI CATASTALI: CATASTO FABBRICATI del Comune di Artogne

- Foglio 6, particella 5541 sub.8 , via Castello snc, piano T-1-2-S1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, superficie catastale totale 189 m2, totale escluse aree scoperte 177 m2.

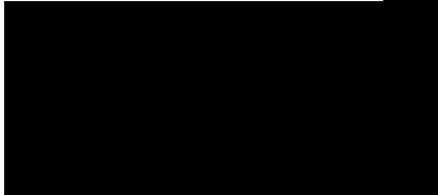
- Foglio 6, particella 5541 sub.15 , via Castello snc, piano T, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 28 m2, superficie catastale totale 39 m2, Rendita Euro 88,21.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

\*\*\*\*

DITTA INTESTATA:

- particella 5541 sub.15



\*\*\*\*\*

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE

Finiture esterne edificio: tetto e gronde in legno, manto di copertura, lattoneria, pareti in muratura intonacate, serramenti esterni in legno con vetrocamera e antine a pacchetto in legno. L'autorimessa è priva di basculante.

Finiture interne: l'unità immobiliare è allo stato grezzo senza finiture, quali tramezzature, intonaco, pavimenti e impianti.

Le altre caratteristiche ed il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico (allegato 10).

\*\*\*\*\*

**“IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI”****➤ LOTTO 1**RISPOSTA

Dalla comparazione tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, non risultano difformità.

\*\*\*\*\*

Dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, risultano realizzate le tramezzature dei due locali (allo stato grezzo) ubicati a sud-est.

I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove la difformità non venisse regolarizzata dal punto di vista catastale prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 500,00 + iva e accessori oltre i diritti catastali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

Si è provveduto comunque a redigere un apposito grafico illustrativo dello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo (all.1).

\*\*\*\*\*

**➤ LOTTO 2**RISPOSTA

Dalla comparazione tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, risultano le seguenti difformità.

Casa a schiera (l'intero edificio è privo di finiture, intonaco, pavimenti e impianti).

piano interrato (allo stato grezzo):

- dal titolo autorizzativo (pdc 2004) si rileva l' inversione del senso di salita delle scale (da piano interrato a piano terra);

- non realizzazione della finestra posta lungo il lato sud-ovest;

piano terra (allo stato grezzo):

- non realizzazione delle tramezzature interne;

- realizzazione della porta di accesso all'autorimessa;

- realizzazione della scala esterna (di accesso all'abitazione) con muretto.

piano primo (allo stato grezzo): non realizzazione delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti;

piano secondo-sottotetto (allo stato grezzo):

- riduzione della larghezza della finestra posta a nord-est e realizzazione della scala di accesso da piano primo a piano secondo-sottotetto in un'unica rampa mentre nel titolo autorizzativo (pdc 2004) sono presenti due rampe.

Infine, l'altezza del sottotetto all'imposta (lato nord-ovest) risultano a rilievo rispettivamente di 0,86 metri e 1,25 metri.

- autorimessa: realizzazione a sud-est di piccola scala al rustico (n.3 gradini) con porta di accesso al locale denominato "cucina" e non realizzazione della porta a nord-ovest adiacente alla corte esclusiva.

L'altezza dell'autorimessa all'imposta risulta a rilievo rispettivamente di 2,85 metri e 4,47 metri, diversamente da quanto indicato nel titolo autorizzativo (pdc 2004) che prevedeva una altezza di 2,50 metri.

\*\*\*\*\*

Dalla comparazione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, risultano le seguenti difformità:

Casa a schiera (l'intero edificio è privo di finiture, intonaco, pavimenti e impianti).

piano terra (allo stato grezzo):

- non realizzazione delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti e nuova porta di accesso all'autorimessa;
- realizzazione della scala esterna (di accesso all'abitazione) con muretto.

piano primo: non realizzazione delle tramezzature interne, delle finiture e degli impianti.

Autorimessa (allo stato grezzo): realizzazione a sud-est di piccola scala con n.3 gradini.

Si precisa che l'altezza dell'autorimessa all'imposta risulta a rilievo rispettivamente di 2,85 metri e 4,47 metri, mentre in planimetria catastale è indicata una altezza di 2,40 metri.

Infine, si rileva che nella planimetria catastale del sub. 8, l'autorimessa e la porzione di cortile esclusivo a sud-ovest vengono indicati come "*altra unità immobiliare sub. 17*" mentre trattasi di sub.15 in capo alla proprietà Esecutata.

\*\*\*\*\*

I costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove tali difformità non venissero regolarizzate dal punto di vista edilizio e catastale prima della vendita, sono quantificati approssimativamente in € 1.5000,00 + iva e

accessori, oltre eventuali sanzioni da corrispondersi al Comune e i diritti catastali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

Si è provveduto a redigere un apposito grafico illustrativo dello stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo (all. 1).

\*\*\*\*\*

**C) “STATO DI POSSESSO”**

➤ **LOTTO 1 e LOTTO 2**

RISPOSTA

Si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

A) Gli immobili fg.21 part.6120 sub.20 con diritti di proprietà sull'ente urbano identificato sub.40 (già costruiti su ente urbano di are 26,70 part 6120 che accorpava le partt.1370-1371 al fg logico 9).

Alla suddetta società [REDACTED] (per la piena proprietà) gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita con scrittura privata autenticata del 22/12/1998 rep.58718 Notaio Conti Eligio trascritto il 19/01/1999 ai nn.371/302.

B) Gli immobili fg.6 part.5541 subb.8-15 (già costruiti su ente urbano di are 44,36 part.5541 che accorpava la part.5326 al fg logico 9).

Alla suddetta società [REDACTED] (per la piena proprietà) gli immobili erano così pervenuti: in parte per atto di compravendita con scrittura

in parte per atto di compravendita con scrittura privata autenticata del

Si segnalano:

■ atto di convenzione edilizia del 24/05/2004 rep 66337 Notaio Conti Eligio trascritto il 16/06/2004 nn 4075/3193 a favore di COMUNE DI ARTOGNE Codice fiscale 00857830178 a carico di ■

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 10/05/2007 rep 69609/24616 Notaio Conti Eligio trascritto il 01/06/2007 nn 5864/4330 a favore e contro di ■ ■ per il diritto di transito pedonale e carraio sull'area urbana fg.6 part.5541.

\*\*\*\*

Si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili non risultano occupati dall' Esecutato.

\*\*\*\*

**D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"**

RISPOSTA

➤ **LOTTO 1 e LOTTO 2**

Nel ventennio, quanto sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN.4378/547 del 10/09/2020** ipoteca in rinnovazione della iscrizione n.836 del 07/11/2000 nascente da mutuo del 27/10/2000 rep.61329 Notaio Conti Eligio a favore di Banca Di Valle Camonica spa sede Breno cod.fisc.00283770170 (domicilio c/o Maior SPV sede Conegliano Via V.Alfieri n.1) contro Bianchi Marco Diego nato a Pian Camuno il 03/08/1966 cod.fisc.BNC MCD 66M03 G546S e [REDACTED] [REDACTED] ipoteca E.2.065.827.60 sopra dei beni che per la società sono: 1/1 proprietà immobile fg.21 part.6120 sub.20, diritti proprietà immobile fg.21 part.6120 sub.40.
- **ISCRIZIONE NN.5666/705 del 28/10/2020** ipoteca in rinnovazione della iscrizione n.836 del 07/11/2000 nascente da mutuo del 27/10/2000 rep.61329 Notaio Conti Eligio a favore di Unione di Banche Italiane spa sede Bergamo cod.fisc.03053920165 (domicilio c/o UNI Banca sede Bergamo Piazza Vittorio Veneto n.8), contro [REDACTED] [REDACTED] capitale € 82.633.10 ipoteca Euro

165.266.20, sopra 1/1 proprietà immobile fg.21 part.6120 sub.20

- **ISCRIZIONE NN.8388/1453 del 24/11/2003** ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/11/2003 rep. 65544/21860 Notaio Conti Eligio a favore di Banca Di Valle Camonica s.p.a. Sede BRENO (BS) Codice fiscale 00283770170 (Domicilio c/o sede di BRENO (BS) - Piazza Della Repubblica n.2), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 930.000,00 € 1.860.000,00 Durata 20 anni, grava sopra 1/1 proprietà terreno fg.9 partt.3152-5541-5326, annotamento di frazionamento NN 4753/475 del 25/06/2008 nascente da atti del 12/06/2008 rep 70813/25346 Notaio Conti Eligio dove veniva frazionato il mutuo in numero 5 quote e dove alla quota n.3 veniva attribuito per gli immobili fg.6 plla 5541 subb 15-8 il capitale euro € 120.000,00 ed Ipoteca € 240.000,00

- **ISCRIZIONE NN.2532/298 del 03/05/2019** ipoteca giudiziale da sentenza di condanna del 28/03/2019 rep 882/2019 - Tribunale Di Brescia a favore

contro [REDACTED]

[REDACTED] e

sopra dei bei che per la società [REDACTED]

[REDACTED] sono tra gli altri:

- 1/1 proprietà immobile fg.21 part.6120 sub.20;
- 1/1 proprietà immobile fg.6 plla 5541 subb 15-8.

Totale ipoteca € 200.000,00

- **TRASCRIZIONE NN. 3953/3119 del 13/06/2022** nascente da verbale di pignoramento del 11/05/2022 rep.4722 – Ufficiale Giudiziario Corte D’Appello di Brescia, a favore di SIRIO NPL srl sede Conegliano (TV) codo  
contro [REDACTED]

Infine per i dettagli si rimanda all’ispezione ipotecaria del 2.12.2022 (all.9).

\*\*\*\*

Non risultano vincoli relativi all’attitudine edificatoria e ai caratteri storico-artistici.

\*\*\*\*\*

➤ **LOTTO 1 e LOTTO 2**

Dalla comunicazione ricevuta dell’Amministratore Condominiale in data 19.10.2022 risultano le spese condominiali insolute in euro 2.890,92 (all.12).

\*\*\*\*\*

**E) “REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA”**

➤ **LOTTO 1 e LOTTO 2**

RISPOSTA

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni fornite dal responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Artogne, risulta che l’unità immobiliare, è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie: p.e. 2757, 2569, 2772, 2832, 2873, 2904, 2946.

Il Geom. Diego Iora dell’ Ufficio Tecnico del Comune di Artogne, riferisce che il certificato di abitabilità non è stato rintracciato.

\*\*\*\*\*

**F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"**RISPOSTA

La massa esecutata è divisibile e pertanto si costituiscono numero due lotti:

**➤ LOTTO 1)**

- Fg 21 part. 6120 sub.20 – unità in corso di costruzione a piano terra (allo stato grezzo);
- Fg. 21, particella 6120 sub. 40 - bene comune non censibile, trattasi di giardino comune a piano terra e spazio di manovra (corsello) a piano seminterrato.

Si precisa che il giardino comune a piano terra e lo spazio di manovra comune (corsello) a piano seminterrato non possono essere stimate in quanto parti comuni con i condomini.

**➤ LOTTO 2)**

- Fg. 6, particella 5541 sub. 15 e sub. 8 - casa a schiera (allo stato grezzo) con autorimessa a piano terra (allo stato grezzo).

\*\*\*\*\*

**G) "VALORE DEL BENE E COSTI"**RISPOSTA

Premessa

Il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto del mercato delle vendite, della loro ubicazione e del grado di vetustà.

In particolare, il più probabile valore di mercato è stato determinato facendo riferimento al costo di costruzione, in quanto la borsa immobiliare dell' Agenzia del Territorio non indica il valore di immobili allo stato grezzo.

Considerando l'ubicazione, e lo stato conservativo degli immobili, indico il probabile valore commerciale al m<sup>2</sup> delle unità immobiliari:

- LOTTO 1: unità in corso di costruzione € 800,00;
- LOTTO 2: abitazione civile allo stato grezzo € 900,00 - autorimessa allo stato grezzo € 500,00.

\*\*\*\*\*

### **GIUDIZIO di STIMA**

#### **➤ LOTTO 1**

Unità in corso di costruzione a piano terra (allo stato grezzo) : 110,00 mq x 800,00 E/mq = 88.000,00 Euro.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del bene immobile sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone in € 88.000,00 (Euro Ottantottomila/00).

Il valore per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto viene ridotto ad € 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00)

Oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati: regolarizzazione dal punto di vista catastale prima della vendita, spese tecniche in € 500,00 + iva e accessori, oltre diritti catastali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

**➤ LOTTO 2**

- abitazione civile (allo stato grezzo) :  $189,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ E/mq} = 170.100,00$  Euro;

- autorimessa (allo stato grezzo):  $39,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ E/mq} = 19.500,00$  Euro.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato del bene immobile sopradescritto, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che lo stesso sia libero da cose e persone e regolarizzato con i titoli edilizi e catastali in € arrotondati 189.000,00 (Euro Centottantanovemila/00) comprensivo dei balconi, portico e del cortile esclusivo.

Il valore per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto viene ridotto in arrotondati € 181.000,00 (Euro Centottantunomila/00)

Oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra e precedentemente indicati: : regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale prima della vendita, spese tecniche in € 1.500,00 + iva e accessori, esclusi eventuali oneri edilizi e sanzioni da corrispondere al Comune, diritti catastali da determinarsi al momento della esecuzione della pratica.

\*\*\*\*\*

Allegati:

- 1) grafico prodotto dal CTU delle principali opere in difformità (lotto 1 e lotto2);
- 2) n.2 estratti mappa;
- 3) n.1 planimetrie catastali – LOTTO 1;
- 4) n.2 planimetrie catastali – LOTTO 2;

- 5) elaborato planimetrico ed elenco subalterni LOTTO 1 e 2;
- 6) n.2 visure storiche per immobile – LOTTO 1;
- 7) n.2 visure storiche per immobile – LOTTO 2;
- 8) n. 3 atti di compravendita richiesti all'Archivio Notarile di Brescia;
- 9) ispezione ipotecaria del 3.01.2022;
- 10) rilievo fotografico LOTTO 1 e LOTTO 2;
- 11) richiesta di accesso agli atti e titoli autorizzativi reperiti;
- 12) richiesta all'amministratore Condominiale delle spese insolute a carico dell'Esecutato e risposta.

\*\*\*\*\*

Rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 07.12.2022

Il Perito incaricato  
(dott. arch. Paolo Sandrini)