

## **VAIRA geom. MARCO**

---

Via Sebastiano Briscioli n. 7 – 25044 CAPO DI PONTE (BS) – tel./fax 0364.331267  
Cod. Fisc. VRAMRC67C27B149S \_\_\_\_\_ Partita iva 01788540985

**OGGETTO: Integrazione alla perizia di stima relativa all'esecuzione immobiliare n. 228/2021, di immobili siti in via Valeriana n. 2/A, a seguito di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Corteno Golgi (BS) in data 19.04.2023 prot. n. 2753 e successiva variazione catastale con tipo mappale prot. n. 2023/63514 del 20.04.2023 distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8 pratica n. BS0078073 del 19.05.2023 e nuovi subalterni n. 10, 11 e 12 pratica n. BS0078070 del 19.05.2023 e n. 13, 14, 15, 16 e 17 pratica n. BS0078060 del 19.05.2023 nel comune di Corteno Golgi (BS), come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Franchioni in data 3 febbraio 2023.**

Il sottoscritto Geom. MARCO VAIRA, nato a Breno (BS) il 27.03.1967, (cod. fisc. VRA MRC 67C27 B149S), residente a Cerveno (BS) in via Orti n. 11 b, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3960, libero professionista con studio a Capo di Ponte (BS) in via Sebastiano Briscioli n. 7 (tel./fax 0364.331267), in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato per la stesura di una perizia di stima dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, con decreto di conferimento d'incarico del 03.06.2021, relativo all'Es. Imm. n. 228/2021, nella causa promossa da NOSTOS SPV S.R.L. rappresentata da ALGOS S.P.A. con l'Avv. Paola Giovannini, contro il sig.

Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore: Avv. Massimo Leocata

Giudice: dott. Stefano Franchioni

Comunica quanto segue:

a seguito a quanto da me depositato in data 03.08.2022 **“Delucidazioni a seguito di sopralluogo in data 12 luglio 2022, presso luoghi di causa siti in comune di Corteno Golgi (BS), via Valeriana n. 2/A, relativo all'esecuzione immobiliare n. 228/2021”;**

a seguito a quanto da me depositato in data 23.09.2022 **“Integrazione alla perizia di stima relativa all'esecuzione immobiliare n. 228/2021, di immobili siti in via Valeriana n. 2/A, distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8 nel comune di Corteno Golgi (BS), come richiesto da Verbale di causa del 9 giugno 2022 dal Giudice dell'Esecuzione dott. Stefano Franchioni”;**

a seguito di deposito di NOSTOS s.r.l. rappresentata da ALGOS s.p.a., con Avv. Paola Giovanni (Ist n. 2 del 29.09.2022) **“Osservazioni all'integrazione della perizia depositata dal c.t.u. in data 23 settembre 2022 e istanza di prosecuzione delle operazioni di stima”** e con Visto del G.E. con comunicazione di Cancelleria del 07.10.2022 (vedasi allegato n. 1 alla presente);



a seguito di comunicazione di Cancelleria del 03.02.2023 dove il G.E. dott. Stefano Franchioni tramette quanto segue: “ lette le osservazioni depositate dal delegato il 26.01.2023;

rilevato in particolare che *“lo scrivente ritiene che il CTU debba procedere a dare corso alle attività di sanatoria e variazione catastale indicate nelle osservazioni depositate da Nostos SPV Srl e quindi, previo accorpamento degli originari Lotti 1 e 2 in un unico Lotto 1 - con conseguente rinumerazione degli altri Lotti di vendita -, procedere ad assegnare a ciascun lotto un posto auto e un ripostiglio, assegnando il ripostiglio n.4 al Lotto 1 in quanto di superficie di gran lunga superiore agli altri. Infine, aggiornare il prezzo di vendita dei lotti alla luce di tali assegnazioni”*;

assegna all'esperto stimatore termine sino al 3.4.2023 per gli adempimenti predetti e per il deposito di integrazione che recepisca le osservazioni del delegato;

autorizza l'esperto stimatore a presentare la pratica agli uffici competenti.

Si comunichi alle parti, al delegato e all'esperto stimatore.

Brescia, 3 febbraio 2023” (vedasi allegato n. 2 alla presente);

a seguito di richiesta di proroga del sottoscritto C.T.U. geom. Marco Vaira depositata presso il Tribunale Ordinario di Brescia per Es. Imm. n. 228/2021 in data 24.03.2023 con la quale si chiedeva **“All’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione una proroga di giorni 60 (sessanta) per il deposito dell’integrazione richiesta, fermo restando che la creditrice procedente provveda a breve a versare i diritti di segreteria e le oblazioni al comune di Corteno Golgi (BS), come da me formulato”** e con comunicazione di Cancelleria del 04.04.2023, con *“Visto, si concede la proroga richiesta – Il Giudice dott. Stefano Franchioni”* in data 03.04.2023 (vedasi allegato n. 3 alla presente);

a seguito di istanza del sottoscritto C.T.U. geom. Marco Vaira depositata presso Tribunale di Ordinario di Brescia Es. Imm. n. 228/2021 in data 03.04.2023 con la quale si chiedeva **“al G.E. di voler ordinare al creditore procedente NOSTOS SPV SRL il versamento delle seguenti somme per il deposito della SCIA in sanatoria e variazione catastale mediante tre bonifici distinti sul conto corrente del comune di Corteno Golgi (BS) IBAN: IT 82 D 05696 52060 000007000X01 con le seguenti causali:**

- 1) Oblazione per SCIA in sanatoria per es. imm. n. 228-2021 (costo di costruzione) € 2.244,90;
- 2) Presentazione/deposito di SCIA in sanatoria per es. imm. n. 228-2021 € 516,00;
- 3) Diritti di segreteria SCIA in sanatoria per es. imm. n.228-2021 € 50,00;

**Per quanto concerne le competenze del sottoscritto, come da preventivo del 9.12.2022 che si allega (all.1), chiede di voler ordinare al creditore procedente NOSTOS SPV SRL di versare un'anticipazione di € 3.000,00, comprensiva di cassa e iva a norma di Legge, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato al sottoscritto CTU:**

**Geom. Marco Vaira IBAN IT50 H030 6954 2051 0000 0002 159.**

**Si allega: preventivo spese e competenze del 9.12.2022”**, e con comunicazione di Cancelleria del 12.04.2023 con la quale il G.E. dott. Stefano Franchioni trasmette quanto segue:

*“Il g.e. dott. Stefano Franchioni,*

*letta l'istanza depositata dall'esperto stimatore il 3.4.2023;*

*ordina a Nostos di versare all'esperto stimatore geom. Vaira le somme indicate nella predetta istanza entro il 25.4.2023;*



*dispone che, alla scadenza del predetto termine, l'esperto stimatore relazioni per iscritto al giudice in merito all'avvenuto pagamento;*

*avverte che il mancato pagamento sarà valutato come causa di chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art 164-bis disp. att. c.p.c..*

*Si comunichi alle parti e all'esperto stimatore" in data 11 aprile 2023" (vedasi allegato n. 4 alla presente);*

a seguito di mail del creditore procedente NOSTOS SPV SRL con la quale si comunicava alla Deutsche Bank S.p.A. l'ordine dei pagamenti in data 14.04.2023; verificati gli avvenuti pagamenti, il C.T.U. geom. Marco Vaira depositava presso il Tribunale Ordinario di Brescia per Es. Imm. n. 228/2021 in data 21.04.2023 **"al G.E. che il creditore procedente NOSTOS SPV SRL, ha provveduto ai pagamenti come richiesti con istanza in data 03/04/2023 (all. 4) dall'esperto stimatore"** (vedasi allegato n. 5 alla presente) come richiesto dal G.E. in data 11.04.2023 (vedasi allegato n. 5);

#### **Tutto ciò premesso**

il C.T.U. (esperto stimatore) geom. Marco Vaira, ha provveduto al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria presso il comune di Corteno Golgi (BS) in data 19.04.2023 con prot. n. 2753 (vedasi allegato n. 6 alla presente) e successiva variazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Provinciale – Territorio, con tipo mappale prot. n. 2023/63514 del 20.04.2023 distinti al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, al foglio n. 49, alla particella n. 93, sub. nn. 5, 6, 7 e 8 pratica n. BS0078073 del 19.05.2023 e nuovi subalterni n. 10, 11 e 12 pratica n. BS0078070 del 19.05.2023 e n. 13, 14, 15, 16 e 17 pratica n. BS0078060 del 19.05.2023 nel comune di Corteno Golgi (BS) (vedasi allegato n. 7 alla presente), al fine di regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali evidenziate nel precedente deposito della perizia di stima e considerando le osservazioni del creditore procedente NOASTOS SPV SRL rappresentata da ALGOS S.P.A con l'Avv. Paola Giovannini (vedasi allegato n. 1 alla presente).

Si evidenzia che, come da Circolare dell'Agenzia delle Entrate (crf. Punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016) la quale espone quanto segue *"...è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni (cantine e autorimesse), autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità immobiliari residenziali, ossia come accessori complementari alle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento)"*, si è dovuto censire i posti auto e i locali accessori al piano sottostrada 1 autonomamente.

In data 17.05.2023 con prot. n. 0003357 è stato comunicato da parte del Responsabile del Procedimento del comune di Corteno Golgi (BS), che la documentazione allegata alla pratica Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria depositata in data 19.04.2023 con trot. n. 2753, risulta completa e la stessa è sta archiviata con numero P.E. n. 5417 (vedasi allegato 8 alla presente).

Considerando quanto già depositato precedentemente dal sottoscritto C.T.U. (esperto stimatore) geom. Marco Vaira, relativamente all'Es. Imm. n. 228/2021, avendo ottemperato alla sanatoria urbanistica e alla



variazione catastale degli immobili, come richiesto dal creditore procedente NOSTOS SPV SRL e dal G.E. dott. Stefano Franchioni, dall'immobile oggetto di stima censito al catasto fabbricati alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, comune di Corteno Golgi (BS) con relativi subalterni, intestati a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ), il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ proprietà per 1000/1000, si possono realizzare n. 3 lotti come da visure e planimetrie catastali (**vedasi allegato n. 9 alla presente**):

**Lotto n. 1:**

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 5, Categoria C/2, classe 3, consistenza 75 m2, Rendita Euro 209,17;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 14 vani, Rendita Euro 1.120,71;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 10, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m2, Rendita 19,21;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 16, Categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m2, Rendita Euro 16,73;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 17, Categoria C/2, classe 3, consistenza 9 m2, Rendita Euro 25,20;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 9, Bene comune non censibile (ingresso sotterraneo) comune a tutti i sub. con diritto di passaggio a favore delle U.I. realizzate sui mapp. 112 e 114 realizzate con DIA del 21.04.2002 prot. n. 2249;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 13, Bene comune non censibile (androne e scale) comune a tutti i sub.;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 18, Bene comune non censibile (C.T.) comune a tutti i sub.

**Lotto n. 2:**

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 7, Categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 11, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m2, Rendita 19,21;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 15, Categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m2, Rendita Euro 16,73;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 9, Bene comune non censibile (ingresso sotterraneo) comune a tutti i sub. con diritto di passaggio a favore delle U.I. realizzate sui mapp. 112 e 114 realizzate con DIA del 21.04.2002 prot. n. 2249;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 13, Bene comune non censibile (androne e scale) comune a tutti i sub.;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 18, Bene comune non censibile (C.T.) comune a tutti i sub.



- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 19, Bene comune non censibile (Atrio) comune ai sub. 7 e 8.

**Lotto n. 3:**

- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 8, Categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita Euro 320,20;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 12, Categoria C/6, classe 2, consistenza 12 m2, Rendita 19,21;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 14, Categoria C/2, classe 3, consistenza 6 m2, Rendita Euro 16,73;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 9, Bene comune non censibile (ingresso sotterraneo) comune a tutti i sub. con diritto di passaggio a favore delle U.I. realizzate sui mapp. 112 e 114 realizzate con DIA del 21.04.2002 prot. n. 2249;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 13, Bene comune non censibile (androne e scale) comune a tutti i sub.;
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 18, Bene comune non censibile (C.T.) comune a tutti i sub.
- Sezione Urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 19, Bene comune non censibile (Atrio) comune ai sub. 7 e 8.

Nelle operazioni di vendita, bisogna considerare che l'intero immobile, attualmente è riscaldato da un unico generatore di calore a metano posto nella centrale termica (sub. n. 19); per il conteggio dei consumi si propone la posa di valvole conta calorie sui radiatori esistenti nei vari vani o altra soluzione, a seguito di uno studio di un termotecnico abilitato; questo anche per quanto concerne l'acqua calda sanitaria. Inoltre, essendo presente un unico allacciamento dell'acqua all'acquedotto comunale, si propone, qualora ritenuto attuabile a seguito di valutazione di un tecnico installatore abilitato, la posa di contatori per ogni singolo lotto con le relative opere di separazione. Essendo presente anche un unico contatore dell'energia elettrica, si propone, qualora ritenuto attuabile a seguito di valutazione di un tecnico installatore abilitato, la posa di contatori per ogni singolo lotto con le relative opere di separazione.

### VALUTAZIONE

In conclusione, si espone quanto segue:

**Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni già descritti**, si da luogo a una valutazione sintetica degli immobili per valori tipici della zona, in cui il parametro scelto è al metro quadrato.

Dalle indagini svolte nella zona, relativamente al mercato locale, è stato previsto il più probabile valore di costruzione a nuovo di mercato dell'immobile in Euro/mq. 1.610,10 (ai sensi del D.P.R. 223 del 24.09.1990, aggiornato in base agli indici ISTAT).

- Il valore dell'immobile (**Lotto n. 1**), come da stima allegata, sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n.



93, sub. n. 5 (magazzino con finiture al civile = Euro 80.028,75), sub. n. 6 (abitazione = Euro 307.867,36), sub. n. 10 (posto auto = Euro 3.515,68), sub. n. 16 (ripostiglio = Euro 4.550,25) e sub. n. 17 (ripostiglio = Euro 6.209,25), risulta di **Euro 402.171,29** (per la quota di proprietà di 1000/1000 del sig.

- Il valore dell'immobile (**Lotto n. 2**), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 7 (abitazione = Euro 99.499,02), sub. n. 11 (posto auto = Euro 3.515,68) e sub. n. 15 (ripostiglio = Euro 4.550,25), risulta di **Euro 107.564,95** (per la quota di proprietà di 1000/1000 del

- Il valore dell'immobile (**Lotto n. 3**), come da stima allegata, sito in sito in via Valeriana n. 2/A, nel comune di Corteno Golgi (BS) e censito al Catasto Fabbricati, alla sezione urbana NCT, foglio n. 49, particella n. 93, sub. n. 8 (abitazione = Euro 83.659,36), sub. n. 12 (posto auto = Euro 3.515,68) e sub. n. 14 (ripostiglio = Euro 4.573,48), risulta di **Euro 91.748,52** (per la quota di proprietà di 1000/1000 del

**(Vedasi allegato n. 10 alla presente).**

Si rimane a disposizione di eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Capo di Ponte (BS), 26.05.2023

Il C.T.U. (esperto estimatore)

Geom. Marco Vaira

