



TRIBUNALE DI BRESCIA
Terza Sezione Civile

Causa Civile R.G. n. 16876 / 2018 – 1^ Revisione alla perizia originaria

G.I. DOTT. POSIO MICHELE

(UDIENZA: 27.06.2023)

Promossa da:

[Redacted]

contro

[Redacted]

0

RELAZIONE DEL C.T.U.

Premesso:

- Che Il sottoscritto geom. Germano Signoroni era stato nominato, dall'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, d.ssa PATRIZIA FANTIN, C.T.U. nella causa in epigrafe disponendo , in base al quesito di procedere alla stima degli immobili nonche' di effettuare una verifica della conformita' urbanistica.
- Che in data 08-06-2020 il sottoscritto deposito' perizia con l'avvertenza che sul fabbricato pendevano irregolarita' urbanistiche
- Che nell'udienza del 11-02-2021 il G.I. evidenziava che le irregolarita' suddette andavano regolarizzate prima della vendita dell'immobile in questione
- Che la [Redacted] si e' attivata per ottenere la sanatoria ma non le e' stato possibile portarla a termine stante il divieto di accesso agli immobili da parte dell'attuale occupante [Redacted]
- Che la [Redacted], rappresentata dall'Avv. [Redacted], faceva istanza affinche' venissi incaricato di provvedere a sanare le irregolarita' urbanistiche

Cio' premesso, in data 28 settembre 2022 L'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore, dott. Michele Posio, ordinava al sottoscritto geom. Germano Signoroni iscritto al collegio Geometri di Brescia al n.3713, residente a Palazzolo sull'Oglio in via Cagliari n.5/i e con studio in Palazzolo



sull'Oglio in via Trieste n.8 di:

“di provvedere a sanare le irregolarità urbanistiche e catastali dallo stesso riscontrate, come evidenziate nella perizia già depositata, integrando poi la perizia stessa aggiornandola con le variazioni intercorse. Voglia a tal fine autorizzare il CTU ad accedere presso l'immobile in questione sito in Comezzano Cizzago via Matteotti n.6/A, indicato al catasto di Comezzano Cizzago (BS) al NCT foglio 10 particella 50 sub.1, foglio 10 particella 50 sub.2 e foglio 10 particella 50 sub.4 e al catasto terreni di Comezzano Cizzago (BS) al foglio 10 particella 40, autorizzandolo altresì a richiedere l'intervento della forza pubblica in caso di opposizione da parte dell'attuale occupante [REDACTED] o altri impedimenti, concedendo allo stesso un termine di 90 giorni per provvedere a quanto sopra.”

Consulenti tecnici di parte : Le parti rappresentate non nominano i propri C.T.P.

Avviso alle Parti: nessuno

Tentativo di conciliazione: Non contemplato nel quesito considerato che nessuna delle parti ha nominato proprio C.T.P.



Operazioni peritali successive all'incarico :

A seguire si riportano le fasi e le operazioni peritali, eseguite dallo scrivente CTU, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 20/10/2022, il CTU, si recava presso gli immobili siti in Comezzano-Cizzago – via Matteotti n.6/a – ed alla presenza della ██████████, svolgeva un rilievo strumentale dello stato di fatto degli immobili in esame propedeutico alla pratica di sanatoria
- Nel periodo compreso tra il 21/10/2022 e il 10/03/2023, il CTU eseguiva: il rilievo strumentale degli immobili, messa in carta delle operazioni di rilievo svolte, stesura elaborati grafici e richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, integrava la pratica come da richieste specifiche richieste dall'UTC del comune di Comezzano-Cizzago.
- In data 20/12/2022 il Giudice Michele Posio, a seguito di richiesta di proroga, assegnava ulteriore termine al c.t.u. sino al 28/02/2023 per il deposito della presente relazione e rinviava la causa per il relativo esame al 14/03/2023.
- In data 28/02/2023 il Giudice Michele Posio, a seguito di richiesta di proroga, assegnava ulteriore termine al c.t.u. sino al 15/06/2023 per il deposito della presente relazione e rinviava la causa per il relativo esame al 27/06/2023.
- In data 10/03/2023, il comune di Comezzano Cizzago comunicava al CTU, a mezzo pec, l'erogazione della sanzione amministrativa, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, per opere abusive pari a 5.008,37 euro da pagarsi entro 30 giorni.
- In data 20/03/2023, il G.I. Posio, dopo richiesta di chiarimenti del CTU, autorizzava lo stesso CTU a pagare direttamente la sanzione di cui sopra
- In data 22/03/2023, il CTU, effettuava bonifico per il pagamento della sanzione amministrativa per opere abusive pari a 5.008,37 euro al comune di Comezzano Cizzago.
- Tra il 22/03/2023 ed il 03/04/2023 il CTU provvedeva a correggere ed integrare la perizia già depositata
- In data 31/03/2023 il comune di Comezzano-Cizzago notificava la chiusura del procedimento con la presa d'atto dell'assolvimento della sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001 e controfirmando digitalmente tutta la documentazione prodotta dal CTU

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia e Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

Dell'accesso all'edificio non è stato redatto nessun verbale, vista l'assenza sia delle parti che dei relativi C.T.P. (non nominati).



Tanto premesso, compiuti i necessari rilievi e accertamenti, il sottoscritto rilascia la sottoestesa



RELAZIONE

Indice generale corrispondente ai punti del quesito:

N.B. I capitoli evidenziati in colore grigio sono identici a quelli dell'originaria perizia e quindi non sono stati modificati

§ 1 – IDENTIFICAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE	6
§ 1.1 – Inquadramento e descrizione dell'intero immobile di causa	6
§ 1.2 – Inquadramento catastale dell'intero immobile di causa	8
§ 1.3 – Descrizione delle singole unità immobiliari	10
§ 1.4 – Descrizione del terreno di pertinenza delle unità 1	12
§ 1.5 – Calcolo superfici commerciali del compendio immobiliare	13
§ 2 – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DELL'EDIFICIO	15
§ 2.1 – Inquadramento urbanistico nel vigente PGT	15
§ 2.2 – Descrizione dei titoli edilizi rilasciati fino alla data del mio incarico.....	16
§ 2.3 – Conformità ai titoli edilizi rilasciati.....	16
§ 2.4 – Descrizione richiesta di sanatoria presentata all'amministrazione comunale	16
§ 2.5 – Conformita' urbanistica ad oggi	17
§ 3 – RISPONDEZZA CATASTALE	18
§ 3.1 – Conformità ai documenti catastali	18
§ 4 – STATO DI POSSESSO DEL COMPENDIO IN OGGETTO	18
§ 4.1 – Titolo di provenienza	18
§ 4.2 – Stato di possesso del bene alla data di valutazione	18
§ 5 – RELAZIONE VENTENNALE	19
§ 6 – FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI	23
§ 7 – STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI E CRITERI ADOTTATI	25
§ 7.1 – Stima degli immobili in regime di libero mercato	25
§ 7.2 – Stima degli immobili in condizione di vendita forzata	27
§ 8 – CONCLUSIONI	28
§ 9 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RISPOSTE DEL C.T.U.	28
§ 10 – ALLEGATI.....	28



completate di divisori, impianti, ecc..

Da un punto di visto planimetrico ad oggi si riscontra quanto segue:

- l'edificio principale presenta il lato ovest in aderenza alla via Matteotti, il lato nord prospiciente in parte su giardino privato (mapp.40) ed in parte su edifici e giardini di altra proprieta', il lato est in aderenza con edifici e giardini di altra proprieta' ed infine il lato sud prospiciente sul cortile pavimentato di proprieta'
- l'autorimessa si trova in angolo sud-est della proprieta' in aderenza a est con fabbricato di altra proprieta' ed a sud con giardino di altra proprieta'.

Gli accessi pedonali e carrai sono posti tutti prospicienti sulla via Matteotti e piu' precisamente si riscontra:

- un accesso carraio e un accesso pedonale che fa accedere sia al cortile comune, sia alle unita' abitative e sia alle autorimesse
- un accesso carraio e un accesso pedonale che fa accedere al giardino privato (mapp.40) ed all'unita' immobiliare mappale 50 sub 1

Dal punto di vista dimensionale, l'edificio principale si presenta a due piani abitabili fuori terra oltre ad un piano sottotetto in lato ovest (coincidente con la sagoma dell'unita' abitativa individuata con il mappale 50 sub. 1), mentre il corpo autorimesse e' costituito da un fabbricato ad unico piano con accesso a raso cortile.

Strutturalmente, per quel che e' possibile vedere, anche alla luce degli spessori delle murature esistenti, si presuppone che la ristrutturazione del 1982 abbia salvato solo le vecchie murature in pietrame e mattoni in lato nord-ovest, ma si sia poi proceduto alla costruzione ex-novo con fondazioni in c.a., murature portanti in laterizio, solai in laterocemento, copertura con solaio in laterocemento e gronde in c.a. a vista.

Le finiture esterne del fabbricato, omogenee per tutte le unita', sono tipiche degli anni 80-90, e presentano intonaci di facciata al civile idoneamente tinteggiati, davanzali in pietra serena, canali di gronda in rame, manto di copertura in coppi, gronde in c.a. a vista, ante a griglia per le finestre, parapetti balconi in c.a. a vista.

Il cortile esterno a sud e' tutto pavimentato con masselli autobloccanti in cls, le recinzioni sono con muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio intervallata da pilastri in muratura.



§ 1.2 – Inquadramento catastale dell'intero immobile in causa

Ad oggi, valutando la configurazione dei locali interni ed esterni, si possono desumere le seguenti entità catastali:

1) CATASTO FABBRICATI

- **un'unità abitativa completata ed abitata** identificata catastalmente:
Sez. NCT Fg. 10 Part. 50 Sub.1 Cat. A/2 Classe 5 Cons.8 vani Rendita 475,14€
Intestata a:
[REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/3
[REDACTED] per 2/18

Confini:

Nord: Giardino piantumato di proprietà (Fg.10 part.40)

Sud: Cortile comune pavimentato (Fg.10 part.50 sub.3)

Est: Altra unità immobiliare

Ovest: facciata prospiciente via Matteotti

- **un'unità abitativa al rustico** identificata catastalmente:
Sez. NCT Fg. 10 Part. 50 Sub.4 Cat. In corso di costruzione
Intestate a:
[REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/18
[REDACTED] per 2/3
[REDACTED] per 2/18

Confini:

Nord: Parte Giardino piantumato di proprietà (Fg.10 part.40) e parte altra proprietà

Sud: Cortile comune pavimentato (Fg.10 part.50 sub.3)

Est: Altra proprietà

Ovest: Altra unità immobiliare

- **un'autorimessa doppia** identificata catastalmente:
Sezione NCT Foglio 10 Part. 50 Sub.2 Cat. C/6 Classe 2 Cons.26m² Rendita 36,26€
Intestata a:
[REDACTED] per 2/18



[REDACTED]	per 2/18
[REDACTED]	per 2/3
[REDACTED]	per 2/18

Confini:

Nord: Cortile comune pavimentato (Fg.10 part.50 sub.3)

Sud: Altra proprietà

Est: Altra proprietà

Ovest: Cortile comune pavimentato (Fg.10 part.50 sub.3)

Le suddette unità hanno godimento sui seguenti spazi comuni:

- **cortile pavimentato in lato sud** identificato catastalmente:
al fg. 10 part. 50 sub 3

Confini:

Nord: Altre unità immobiliari (Fg.10 part.50 subb.1 e 4)

Sud: Altra proprietà

Est: Parte altra proprietà e parte altra unità immobiliare (Fg.10 part.50 sub.2)

Ovest: Via Matteotti

2) CATASTO TERRENI

- **giardino piantumato in lato nord** (di fatto pertinenza del suddetto Fg. 10 Part.50 sub.1) identificato catastalmente al catasto terreni:
Fg. 10 Part. 40 Qual. Seminativo Classe U Sup. 04are 70ca
Intestato a:

[REDACTED]	per 2/18
[REDACTED]	per 2/18
[REDACTED]	per 2/3
[REDACTED]	per 2/18

Confini:

Nord: Via Risorgimento

Sud: Altre unità immobiliari

Est: Altra proprietà

Ovest: Via Matteotti



§ 1.3 – Descrizione delle singole unità immobiliari

Il compendio immobiliare oggetto della comunione è costituito da

- Un'unità abitativa completa ed abitata (Fg.10 Part.50 sub.1)

Trattasi di porzione di fabbricato cielo terra, sviluppato su due livelli abitabili fuori terra (piano terra e primo) oltre a un sottotetto non abitabile di Hm=2,00m connessi tra loro da scala indipendente interna.

L'unità ha due ingressi pedonali e due carrai posti su via Matteotti: uno pedonale e uno carraio indipendenti situati a nord-ovest e uno pedonale e uno carraio in comune col sub. 4 a sud-ovest.

L'unità immobiliare è così costituita:

- A piano terra: Ingresso, soggiorno, cucina e bagno
- A piano primo: 3 camere, 2 bagni, e un disimpegno
- Sottotetto non abitabile: locale pluriuso e lavanderia

L'unità immobiliare è libera su tre lati (nord, sud e ovest) gode quindi di buona luminosità ed esposizione.

Le finiture sono tipiche degli anni 80/90 e tutt'ora hanno un buon grado di qualità generale e più precisamente:

Pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Serramenti in legno laccati bianchi con vetrata termoisolante, pavimenti in piastrelle di monocottura 60cmx60cm a piano terra, parquet in listoncini di rovere posati a lisca di pesce a piano primo, piastrelle in monocottura bicolore nel sottotetto, rivestimento in piastrelle di caolino smaltato nei bagni e scala di collegamento rivestita con granito brasiliano; davanzali in pietra serena spessore 6 cm e porte interne in legno laccato bianco. Impianto di riscaldamento autonomo a metano con radiatori in ghisa su tutti e tre i piani, caldaia murale e impianto di raffrescamento a split. Impianto elettrico sottotraccia a prima vista conforme alle normative vigenti.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile è da definirsi discreto.

- Unità abitativa al rustico

Trattasi di unità immobiliare in corso di costruzione che di fatto contempla le due originali unità abitative previste dalla C.E. n. 464 del 11-09-1982, entrambe porzioni di fabbricato cielo terra sviluppate su 2 piani fuori terra: piano terra e primo; ad oggi il piano primo risulta comunicante per via della mancata divisione delle unità.

Ingresso pedonale e carraio, in comune con il Fg.10 Part.50 sub.1, su via Matteotti.

Il tutto si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) e a differenza del sub.1 non hanno il sottotetto in quanto il soffitto del piano primo è costituito dalle falde



della copertura inclinate in c.a.

Esternamente il tutto è finito in quanto le facciate sono tinteggiate e completate con griglie in legno alle aperture, al contrario internamente troviamo le due unità al rustico esenti da qualsiasi tipo di finitura.

- Un'autorimessa doppia

Situata a piano terra si trova in zona sud-est ed è accessibile da cancello carrabile posto in via Matteotti.

Struttura in elevazione in c.a., tamponamenti in laterizio e solaio inclinato in c.a.. In lato nord è presente una porta che collega l'autorimessa al cortile comune ai sub.1 e 4.

Pareti e soffitto intonacati al civile, pavimento in grès rosso 6cmx12cm; è mancante di porte e gravato da notevoli infiltrazioni di umidità dei muri e del soffitto

- Cortile pavimentato lato sud

Trattasi di cortile comune ai sub. 1 e 4 posto in lato sud a piano terra, con pavimentazione in piastrelle di ghiaietto lavato in mediocre stato di conservazione per quasi tutta la superficie ad eccezione di una striscia a sud adibita a giardino.



§ 1.4 – Descrizione del terreno di pertinenza dell'unità 1

Trattasi di un giardino piantumato posto in lato nord al fabbricato principale e di fatto utilizzato come pertinenza del sub.1. I primi metri a contatto con l'abitazione sono pavimentati con piastrelle in cemento granigliato. È identificato al catasto terreni al Fg.10 part.40 ed è inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio come "nuclei antica formazione" (in allegato II C.D.U. o "certificato di destinazione urbanistica").

Il terreno risulta non edificabile per due motivi:

- Nell' art.4.8 comma 2 -Nuclei di Antica Formazione del vigente P.D.R. del comune di Comezzano Cizzago è specificato che: *"Nelle aree perimetrare come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico."*
- Ipotizzando anche una nuova costruzione con un futuro P.D.C.C. (Permesso di costruire Convenzionato) il rispetto delle distanze dalla strada e dai fabbricati esistenti non permetterebbe l'edificabilità della stessa.

Il terreno risulta ad oggi e da sempre, secondo lo stato dei luoghi, utilizzato esclusivamente dall'appartamento 1 per l'accesso pedonale all'unità immobiliare.

Confina a nord e a ovest con via Matteotti a sud con l'edificio oggetto di valutazione e a ovest con fabbricati di altra proprietà.



§ 1.5 – Calcolo superfici commerciali del compendio immobiliare

Consistenza: rilievo delle superfici diretto in loco eseguito dal Geom. ██████████ in data 15/05/2020

Criterio di misurazione: SEL (Superficie Esterna Lorda)

1) BENI UNITA' IMMOBILIARE ABITATA

Appartamento Fg.10 Part.50 sub.1

	m ² reali	Indice mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	m ² 86,65	100%	86,65
Piano primo	m ² 82,96	100%	82,96
Piano sottotetto	m ² 84,55	50%	42,27
Balconi	m ² 8,97	30%	2,69
			Totale m² 214,57

Terreno Fg.10 Part.40

	m ² reali	Indice mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	m ² 477,45	4%	19,10
			Totale m² 19,10

1) TOTALE M² COMMERCIALI UNITA' IMMOBILIARE ABITATA **m² 233,67**

2) BENI AL RUSTICO

Appartamenti al rustico Fg.10 Part.50 sub.4

	m ² reali	Indice mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	m ² 126,44	100%	126,44
Piano primo	m ² 96,45	100%	96,45
Balconi	m ² 6,82	30%	2,05
			Totale m² 224,94

Corte comune Fg.10 Part.50 sub.3

	m ² reali	Indice mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	m ² 299,65	4%	11,99
			Totale m² 11,99

2) TOTALE M² COMMERCIALI BENI AL RUSTICO **m² 236,93**



3) AUTORIMESSA**Autorimessa Fg.10 Part.50 sub.2**

	m ² reali	Indice mercantile	Sup. commerciale
Piano terra	m ² 31,14	50%	15,57
			Totale m² 15,47

3) TOTALE M² COMMERCIALI AUTORIMESSA**m² 15,47** pdfelement

§ 2 – REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DELL'EDIFICIO

§ 2.1 – Inquadramento urbanistico nel vigente PGT

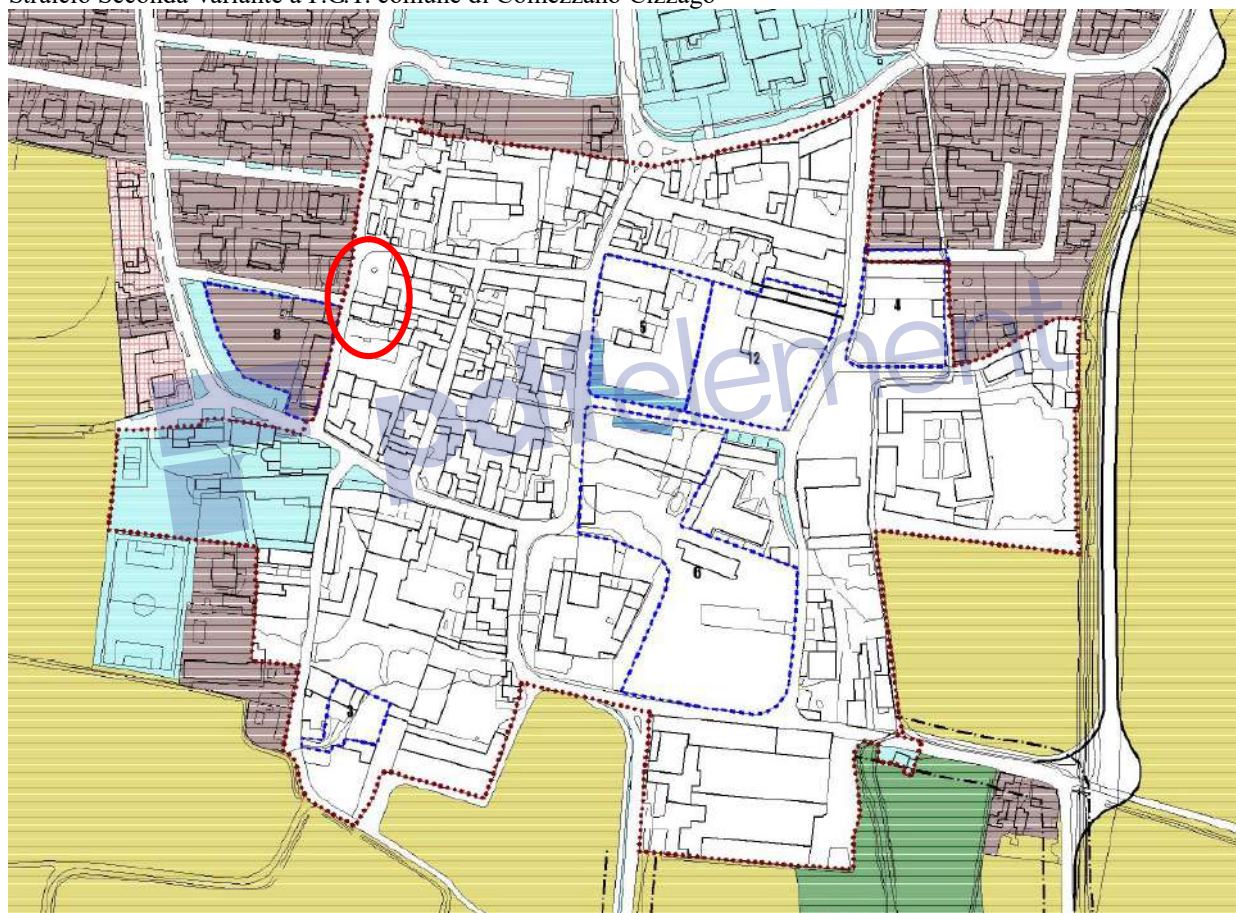
Nel comune di Comezzano Cizzago attualmente è in vigore la Seconda Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata il 26/01/2018.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "Nuclei di Antica Formazione" ed è regolamentata dall' art.4.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Detto ciò è importante sottolineare che nel compendio immobiliare non è possibile realizzare un ampliamento tanto meno eseguire una nuova costruzione nel giardino a nord.

Qui sotto si allega stralcio PGT con legenda per una maggiore comprensione.

Stralcio Seconda Variante a P.G.T. comune di Comezzano Cizzago



Legenda



nuclei di antica formazione



§ 2.2 – Descrizione dei titoli edilizi rilasciati fino alla data del mio incarico

Come già' esposto nella perizia originaria, premesso che l'immobile è stato costruito antecedentemente al 1967, si evince che dopo tale data e fino ad oggi sono intercorsi i seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal comune di Comezzano Cizzago ed elencati qui sotto in ordine cronologico:

Ristrutturazione complessiva

- Concessione Edilizia con contributo prot.464 del 11-09-1982(completata solo in parte)

Creazione locale commerciale ad uso lavanderia (mai realizzato)

- Concessione Edilizia n.1462 prot. n. 2137 del 01-10-1999
- Si evidenzia la mancanza della richiesta di agibilità.

§ 2.3 – Non conformità rilevate ai titoli edilizi rilasciati

Alla luce delle suestese pratiche edilizie, il CTU accertava, sempre nell'originaria perizia, opere non conformi al progetto autorizzato e pertanto segnalava la non conformità urbanistica che richiedeva permesso di costruire in sanatoria.

Alla luce dell'incarico oggetto della presente perizia, il CTU, entrava nel merito delle difformità provvedendo prima ad eseguire un rilievo strumentale dettagliato dell'immobile e conseguentemente a elaborare le nuove tavole di rappresentazione dell'edificio nella sua consistenza attuale abbinate a tavole che esponevano il confronto tra l'approvato ed il realizzato.

Nel confronto si sono evidenziate parziali difformità, rispetto al titolo edilizio originario (di cui le più gravi consistono in piccoli aumenti di volume).

Diventa difficile in questa perizia descrivere analiticamente le difformità rilevate e pertanto, si ritiene più consono consultare l'allegato alla presente contenente tutta la documentazione presentata all'amministrazione comunale per ottenere il provvedimento di sanatoria.

§ 2.4 – Descrizione richiesta di sanatoria presentata all'amministrazione comunale.

Alla luce delle suestese rilevazioni, il CTU ha provveduto a depositare richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria.

L'amministrazione dopo attenta valutazione ha ricondotto le opere eseguite come non conformi alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione del permesso di costruire in sanatoria.

Per quanto sopra , l'unica strada percorribile al fine di evitare la demolizione delle opere abusive e' stata quella della cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso" prevista dall'art. 34 comma 2 de DPR 380/2001 che di fatto consente, mediante il pagamento di una sanzione amministrativa, di evitare la demolizione delle opere eseguite abusivamente.



In data 10-03-2023 il comune di Comezzano-Cizzago ingiungeva il pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria pari ad Euro 5.008,37 che il sottoscritto CTU provvedeva a pagare direttamente.

Di seguito, ai sensi del predetto art. 34 comma 2, il comune in data 31-03-2023 prot. 42961 non ha rilasciato permesso di costruire in sanatoria ma una presa d'atto dell'assolvimento della sanzione amministrativa che di fatto impedisce la demolizione delle opere abusive.

Tale presa d'atto si allega in copia alla presente perizia.

§ 2.5 – Conformita' urbanistica ad oggi .

Alla luce di quanto sopra rilasciato, il CTU attesta ad oggi la conformita' urbanistica-edilizia degli immobili oggetto di causa.



§ 3 – RISPONDEZZA CATASTALE

§ 3.1 – Conformità ai documenti catastali

La scheda catastale dell'unità immobiliare completata e dei beni al rustico corrisponde allo stato dei luoghi e pertanto non sono necessarie rettifiche catastali.

§ 4 – STATO DI POSSESSO DEL COMPENDIO IN OGGETTO

§ 4.1 – Titolo di provenienza

Gli immobili di causa risultano di proprietà degli attuali intestati a seguito dei seguenti titoli:

- compravendita per scrittura privata autenticata del 27.01.1982 n. 16987/5570 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia, registrata a Brescia il 12.02.1982 al n. 1386 e trascritta, a Brescia, in data 19.02.1982 ai nn. 4048/2922
- successione legittima in morte della [REDACTED] registrata a Chiari il 24.04.1986 al n. 46 Vol. 337 e trascritta, a Brescia, in data 12.05.1987 ai nn. 12307/8613;
- verbale di conciliazione traslativo del 30.11.1992 n. 7359 Repertorio Tribunale di Brescia, registrato a Brescia in data 1.12.1993 al n. 11654 e trascritto, a Brescia, in data 1.02.1994 ai nn. 2952/2248.
- Con sentenza di confisca beni del 16.09.2013 n. 997 Repertorio Tribunale di Brescia trascritto, a Brescia, in data 23.09.2014 ai nn. 30427/20346 il [REDACTED] [REDACTED] suddetto trasferisce la quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago a:
- "[REDACTED]".

§ 4.2 – Stato di possesso del bene alla data di valutazione

All'atto del sopralluogo, l'intero compendio immobiliare risulta essere abitato/occupato dalla [REDACTED], la quale si è identificata come moglie del defunto [REDACTED].

Tale possesso, risulta privo di qualsiasi rapporto contrattuale in quanto, dopo verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Chiari, è emerso che alla data odierna non esiste alcun contratto di locazione e/o comodato in corso relativo a tutte le unità immobiliari oggetto del compendio (vedasi in allegato dichiarazione ufficio Agenzia delle Entrate).



§ 5 – RELAZIONE VENTENNALE

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI BRESCIA

UTE DI BRESCIA

Aggiornata al 21.04.2020

Visura ipotecaria ventennale riguardante beni immobili posti in Comune di **COMEZZANO-CIZZAGO** e precisamente le unità immobiliari censite:

* al **foglio 10** della **Sezione Urbana NCT** del NCEU come segue:

- **mappale 50/1**, Via Giacomo Matteotti n. 6/A, piano T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8, RC Euro 475,14;
- **mappale 50/2**, Via Giacomo Matteotti n. 6/A, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 26, RC Euro 36,26;
- **mappale 50/4**, Via Giacomo Matteotti n. 6/A, piano T-1, categoria F/3 - unità in corso di costruzione;
- **mappale 50/3**, Via Giacomo Matteotti n. 6/A, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 1,2 e 4;

* al **foglio 10** del CT come segue:

- **mappale 40** di are 4.70.

Il fabbricato ai mappali 50/1, 50/2, 50/3 e 50/4 risulta così costituito in forza di den. di nuova costruzione del 10.03.2008 n. 2159 (Prot. n. BS0103147) e sorge su area distinta al CT, foglio 10, mappale 50 ente urbano di are 5.70, derivante, in forza di Tipo Mappale del 29.02.2008 n. 90904, per passaggio all'urbano del mappale 50 fabbricato rurale di are 5.70.

Attualmente in ditta a:

- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 12/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà.

Al ventennio l'originario **mappale 50 fabbricato rurale** di are 5.70 ed il **mappale 40** di are 4.70 del **foglio 10** del CT di Comezzano-Cizzago erano di proprietà dei signori:

- [redacted], per quota 12/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà;
- [redacted], per quota 2/18 di piena proprietà;



in forza di:

- compravendita per scrittura privata autenticata del 27.01.1982 n. 16987/5570 Repertorio Notaio [REDACTED] di Brescia, registrata a Brescia il 12.02.1982 al n. 1386 e trascritta, a Brescia, in data 19.02.1982 ai nn. 4048/2922, con la quale la [REDACTED] suddetta acquistava con la [REDACTED] gli originari mappali 50 fabbricato rurale di are 5.70 ed il mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago; Prezzo pagato e dichiarati liberi da gravami;

- successione legittima in morte della [REDACTED] registrata a Chiari il 24.04.1986 al n. 46 Vol. 337 e trascritta, a Brescia, in data 12.05.1987 ai nn. 12307/8613;

- verbale di conciliazione traslativo del 30.11.1992 n. 7359 Repertorio Tribunale di Brescia, registrato a Brescia in data 1.12.1993 al n. 11654 e trascritto, a Brescia, in data 1.02.1994 ai nn. 2952/2248.

- Con sentenza di confisca beni del 16.09.2013 n. 997 Repertorio Tribunale di Brescia trascritto, a Brescia, in data 23.09.2014 ai nn. 30427/20346 il [REDACTED] suddetto trasferisce la quota 2/18 di piena proprietà dei **mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT** del NCEU e del **mappale 40** di are 4.70 del **foglio 10** del CT di Comezzano-Cizzago a:

- [REDACTED]

Alla data del 21.04.2020 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] suddetti per quota 2/18 di piena proprietà cadauno e [REDACTED] suddetta per quota 12/18 di piena proprietà.

Dal ventennio sino alla data del 21.04.2020 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **ipoteca legale** iscritta, a Brescia, in data 3.11.2009 ai nn. 46240/10520 (atto amministrativo del 14.10.2009 n. 14454 Repertorio [REDACTED]);
a favore: [REDACTED];
contro: [REDACTED] suddetto;
somma iscritta: Euro 28.361,90;
somma capitale: Euro 14.180,95;



grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 22.03.2012 ai nn. 10655/1626 (decreto ingiuntivo dell'8.03.2012 n. 1897 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

somma iscritta: Euro 250.000,00;

somma capitale: Euro 226.105,15;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 9.07.2012 ai nn. 24230/4016 (decreto ingiuntivo del 16.06.2012 n. 3622 Repertorio Tribunale di Verbania);

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

somma iscritta: Euro 290.000,00;

somma capitale: Euro 287.002,26;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **sequestro preventivo** trascritto, a Brescia, in data 25.06.2013 ai nn. 21533/14978 (atto giudiziario del 18.06.2013 n. 14628 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

[REDACTED];

[REDACTED];

[REDACTED];

sino alla concorrenza di Euro 17.754.072,18;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 18.09.2013 ai nn. 31341/21797 (atto giudiziario del 3.07.2013 n. 9745 Repertorio Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED] suddetto;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **citazione** trascritta, a Brescia, in data 22.02.2019 ai nn. 7786/4918 (domanda giudiziale del 13.12.2018 n. 147 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] suddetta;

contro: [REDACTED];

tendente ad ottenere la divisione giudiziale dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago;

- **citazione** trascritta, a Brescia, in data 29.05.2019 ai nn. 23973/15095 (domanda giudiziale del 4.04.2019 n. 4783 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED];



contro: [REDACTED]

[REDACTED];
tendente ad ottenere il riconoscimento di piena proprietà per avvenuta usucapione per possesso ultravventennale dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Comezzano-Cizzago.

 pdfelement



§ 6 – FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI

Sugli immobili oggetti di compendio immobiliare gravano le seguenti formalità, vincoli e oneri:

a) Iscrizioni e trascrizioni

- **ipoteca legale** iscritta, a Brescia, in data 3.11.2009 ai nn. 46240/10520 (atto amministrativo del 14.10.2009 n. 14454 Repertorio [redacted]);

a favore: [redacted];

contro: [redacted] suddetto;

somma iscritta: Euro 28.361,90;

somma capitale: Euro 14.180,95;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 22.03.2012 ai nn. 10655/1626 (decreto ingiuntivo dell'8.03.2012 n. 1897 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted];

contro: [redacted];

somma iscritta: Euro 250.000,00;

somma capitale: Euro 226.105,15;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **ipoteca giudiziale** iscritta, a Brescia, in data 9.07.2012 ai nn. 24230/4016 (decreto ingiuntivo del 16.06.2012 n. 3622 Repertorio Tribunale di Verbania);

a favore: [redacted];

[redacted];

contro: [redacted];

somma iscritta: Euro 290.000,00;

somma capitale: Euro 287.002,26;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **sequestro preventivo** trascritto, a Brescia, in data 25.06.2013 ai nn. 21533/14978 (atto giudiziario del 18.06.2013 n. 14628 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted];

contro: [redacted];

[redacted];

sino alla concorrenza di Euro 17.754.072,18;

grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 18.09.2013 ai nn. 31341/21797 (atto giudiziario del 3.07.2013 n. 9745 Repertorio Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted];

contro: [redacted] suddetto;



grava in capo alla quota 2/18 di piena proprietà dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 di are 4.70 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago, più altri beni non oggetto di relazione;

- **citazione trascritta**, a Brescia, in data 22.02.2019 ai nn. 7786/4918 (domanda giudiziale del 13.12.2018 n. 147 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted] suddetta;
contro: [redacted];

tendente ad ottenere la divisione giudiziale dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e del mappale 40 del foglio 10 del CT di Comezzano-Cizzago;

- **citazione trascritta**, a Brescia, in data 29.05.2019 ai nn. 23973/15095 (domanda giudiziale del 4.04.2019 n. 4783 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [redacted]
contro: [redacted];

tendente ad ottenere il riconoscimento di piena proprietà per avvenuta usucapione per possesso ultraventennale dei mappali 50/1, 50/2 e 50/4 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Comezzano-Cizzago.



§ 7 – STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI E CRITERI ADOTTATI

§ 7.1 – Stima degli immobili in regime di libero mercato

Per giungere ad una valutazione economica delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente valutazione.

Il momento storico, economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di crisi, stallo e stagnazione (ulteriormente aumentato dallo stato di pandemia generale globale), allo stato attuale la situazione non genera valori commerciali ottimistici. Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economiche/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di operatori del settore, la verifica di annunci immobiliari di immobili simili e comparabili, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale.

Nello specifico, per arrivare al prezzo di mercato di tutto il compendio immobiliare, considerato che siamo di fronte a beni finiti ed abitabili e a beni al rustico, si è proceduto nella valutazione dei comparabili distinguendo le due analisi di prezzo a m² e più precisamente:

A) BENI FINITI

Ai fini delle valutazioni sopra esposte sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili finiti dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di 900,00 €/mq.

A) VALORE BENI UNITA' IMMOBILIARE ABITATA (Fg.10 part.50 sub.1 con annessa giardino part.40)	
SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE ABITATA (VEDI CALCOLO PAG. 19)	233,67 mq
PREZZO AL M ²	900,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	210.303,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DEI BENI DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATA	210.303,00 €

A) VALORE AUTORIMESSA (Fg.10 part.50 sub.2)	
SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA	15,47 mq
PREZZO AL M ²	900,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	13.923,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DELL'AUTORIMESSA	13.923,00 €



B) BENI AL RUSTICO

Per quanto riguarda il valore dei beni al rustico, considerato che non sono presenti sul mercato recenti compravendite da comparare, si è stabilito il prezzo al m² in base a queste considerazioni:

- Considerato che il prezzo medio di vendita di unità abitative nuove nel comune di Comezzano Cizzago è compreso tra 1.400 €/m² e 1.600 €/m².
- Considerato che per completare gli immobili al rustico simili a quello in oggetto sono stati calcolati dal sottoscritto 760€/m².
- Sottraendo al prezzo del nuovo (1500 €/m²) il prezzo per terminare il bene (760 €/m²) si ottiene un valore del rustico pari a 740 €/m² ad oggi.
- Considerato che la struttura dell'immobile oggetto di valutazione ha, ad oggi, 38 anni
- Considerato che la vita media di una struttura in c.a. realizzata discretamente è di circa 80 anni.

Premesso tutto ciò, dopo attente valutazioni si è assegnato un decremento del valore del rustico pari a circa 290 €/m² e pertanto il valore è di 450 €/m²

B) VALORE BENI AL RUSTICO (Fg.10 part.50 sub.4 con annessa corte esclusiva Fg. 10 part.50 sub.3)	
SUPERFICIE COMMERCIALE BENI AL RUSTICO (VEDI CALCOLO PAG. 19)	236,93 mq
PREZZO AL M²	450,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	106.618,50 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DEI BENI AL RUSTICO	106.618,00 €

Pertanto, i valori del compendio immobiliare in regime di libero mercato risulta essere quindi il seguente:

VALORE COMPLESSIVO (A+B)		
A	VALORE DI MERCATO DEI BENI DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATA (Fg.10 part.50 sub.1 con annessa giardino part.40)	210.303,00 €/mq
	VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA (Fg. 10 part.50 sub.2)	13.923,00 €/mq
B	VALORE DI MERCATO DEI BENI AL RUSTICO (Fg.10 part.50 sub.4 con annessa corte esclusiva Fg.10 part.50 sub.3)	106.618,00 €/mq
	VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	330.844,00 €



§ 7.2 – Stima degli immobili in condizione di vendita forzata

Anche se non richiesto dal quesito, mi permetto di indicare anche il valore di vendita forzata nel caso l'immobile dovesse essere alienato con procedure che prevedono aste pubbliche.

Premesso che il valore ricavato al capitolo precedente rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare richiesto dal quesito, si ritiene che il valore di vendita forzata si ottenga deprezzando di una percentuale variabile tra il 10% e il 20%.

Il deprezzamento applicato, in questo caso, per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 18%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 del compendio immobiliare è di:

330.844,00 € – 18% = 271.292,08 € approssimato a 271.000,00 €

VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	271.000,00 €
---	---------------------

 pdfelement



§ 8 – CONCLUSIONI

Di seguito riporto in sintesi le conclusioni tratte dall'integrazione alla perizia originaria:

- 1) Così come ben evidenziato al punto 2 della presente perizia, l'immobile risulta ad oggi conforme dal punto di vista urbanistico .
- 2) Si è proceduto, pertanto, al capitolo 7, ad aggiornare i valori degli immobili rimuovendo le deduzioni applicate nella perizia originaria relative agli oneri per la sanatoria.

§ 9 – OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RISPOSTE DEL C.T.U.

Visto che le parti non hanno nominato i rispettivi C.T.P. non si riscontrano osservazioni.

§ 10 – ALLEGATI

Per una migliore identificazione e visualizzazione delle unità in esame si allegano:

- Documentazione presentata per richiesta pdc in sanatoria
- Risposta del comune
- Integrazioni presentate
- Notifica di ingiunzione di pagamento della sanzione amministrativa
- Presa d'atto dell'assolvimento della sanzione amministrativa che di fatto impedisce la demolizione delle opere abusive

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Palazzolo sull'Oglio lì 07.04.2023

IL C.T.U.
geom. Germano Signoroni
(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)

