


COPIA

## TRIBUNALE DI BRESCIA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva promossa da 

nei confronti di OMISSIS – OMISSIS

### Esecuzione immobiliare N. 1181/2011

Giudice dell'esecuzione Dr. Gianni Sabbadini

Decreto di nomina in data 29/02/2012

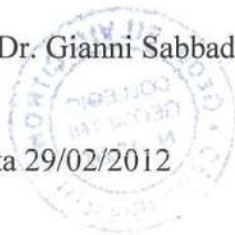
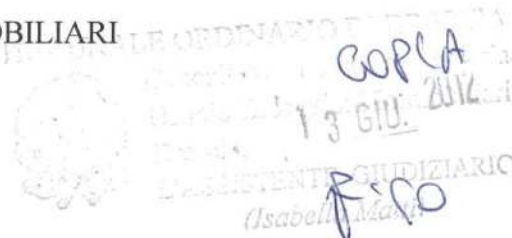
Si premette:

col decreto sopra citato al sottoscritto geometra Silvio Marcello Citroni, libero professionista con studio in Cevo (BS) Via Guglielmo Marconi,6, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Brescia al N. 4320, veniva conferito l'incarico per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva sopra evidenziata;

il sottoscritto prestava giuramento in data 13/03/2012;

l'incarico prevedeva l'espletamento delle seguenti operazioni:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 2) una sommaria descrizione del bene.
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.



5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Con lettera raccomandata in data 17/05/2012 il sottoscritto comunicava alle parti che in data 02 maggio 2012 avrebbe avuto luogo il sopralluogo all'immobile oggetto di stima sito in Breno, con invito a presenziare per consentire l'accesso e per produrre eventuali copie di disegni, planimetrie ecc.;

In data 02 maggio 2012 e successivamente in data 07 maggio 2012 il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo agli immobili siti in comune di Breno alla presenza dell'esecutato;

#### PERIZIA DI STIMA

#### a) IMMOBILI IN COMUNE DI BRENO

#### **Identificazione del bene, confini e dati catastali**



Sulla mappa del Catasto gli immobili sono individuati al Foglio 9 (logico) con:

- la particella n. 1747, Ente Urbano di mq. 1.391
- la particella n. 941, pascolo 3^ di mq. 100;
- la particella n. 1428, prato arborato classe 1^ di mq. 200;
- la particella n. 6240, prato arborato classe 2^ di mq. 3.500;
- la particella n. 12900, prato classe 2^ di mq. 3.220;
- la particella n. 12901, prato classe 2^ di mq. 173;

#### **Fabbricato particella 1747**

L'immobile in oggetto è ubicato in Comune Amministrativo e Censuario di Breno, in via Leonardo da Vinci ai civici 29 e 31, località Onera, catastalmente confina interamente con la viabilità comunale anche se di fatto, un tratto di viabilità risulta essere inesistente probabilmente da parecchi anni, essendo di fatto inglobata nella proprietà di cui alla perizia in argomento.

Al Catasto Fabbricati gli immobili sono censiti al Foglio 7 con:

Particella 1747 Subalterno 1, categoria A3, Classe 1, consistenza vani 4,5, Rendita €. 169,66;  
Particella 1747 Subalterno 2, categoria A3, Classe 1, consistenza vani 6,5, Rendita €. 245,06;  
Particella 1747 Subalterno 3, categoria A3, Classe 1, consistenza vani 6, Rendita €. 226,21;  
Particella 1747 Subalterno 4, categoria A3, Classe 1, consistenza vani 4, Rendita €. 150,81;  
Particella 1747 Subalterno 5, categoria C6, Classe 2, consistenza mq.22,00, Rendita €. 57,95;  
oltre alle parti comuni individuate con i subalterni 6 e 7 .

L'elaborato planimetrico e le schede planimetriche che si allegano sono state reperite presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

Si evidenziano alcune leggere discordanze fra la situazione catastale e la situazione reale, tali discordanze potranno essere eventualmente oggetto di aggiornamento catastale con apposita procedura presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

### **Sommara descrizione del bene**

Gli immobili oggetto di Perizia si trovano ad est rispetto all'abitato di Breno, in adiacenza alla ex strada statale 42 del Tonale e della Mendola in direzione di Edolo e ovviamente sono ben serviti dalla rete viabile principale, anche se l'accesso diretto alla proprietà, che avviene da un cancello pedonale e una carrale scorrevole in ferro è pericoloso a causa del notevole traffico stradale.



*(veduta d'insieme –ingresso)*

La realizzazione del complesso risale presumibilmente alla prima metà del secolo scorso, come casa colonica (datazione attribuibile 1938-1942).

L'immobile è composto da n. 4 appartamenti oltre all'autorimessa.

L'area circostante è completamente urbanizzata e servita da strada asfaltata, rete di distribuzione del gas, acquedotto, fognature illuminazione pubblica.



*(veduta del complesso dalla via Leonardo da Vinci)*

L'accesso all'immobile, come sopra descritto, avviene dalla via Leonardo da Vinci mediante cancello pedonale comune mentre all'autorimessa e all'ampio parcheggio e porticato si accede attraverso l'ampio cancello carrale scorrevole.





*(veduta generale fronte interno)*

L'area di pertinenza del fabbricato la cui superficie è molto più ampia rispetto a quanto indicato sia in mappa che nelle Planimetrie catastali in quanto ricomprende sia una porzione del mappale 12900, in comproprietà anch'esso degli esecutati, sia la ex viabilità comunale attualmente soppressa.

L'ampio piazzale antistante il fabbricato è sistemato a ghiaietto e consente l'accesso diretto al porticato e all'autorimessa.

### **Caratteristiche strutturali del fabbricato**

il fabbricati si articolano su :

- un piano interrato limitato alla porzione centrale adibita a cantina, un piano terra adibito ad abitazione, cantine ed autorimessa nonché all'ampio portico antistante, un piano primo dove sono collocate tre unità immobiliari ad uso abitativo e il piano secondo adibito a sottotetto/deposito.

Strutturalmente il fabbricato è costituito da murature in pietrame e malta, solai in legno e in parte anche in latero-cemento.

Il tetto è in tondame di legno semplice con manto di copertura in tegole "marsigliesi".

Canali, frontalini e scossaline sono in lamiera, tutte le aperture sono ampie e ben proporzionate.

I balconi come le scale interne sono in calcestruzzo e protette con ringhiere in ferro.

I serramenti esterni sono in legno e risalgono all'epoca di costruzione.



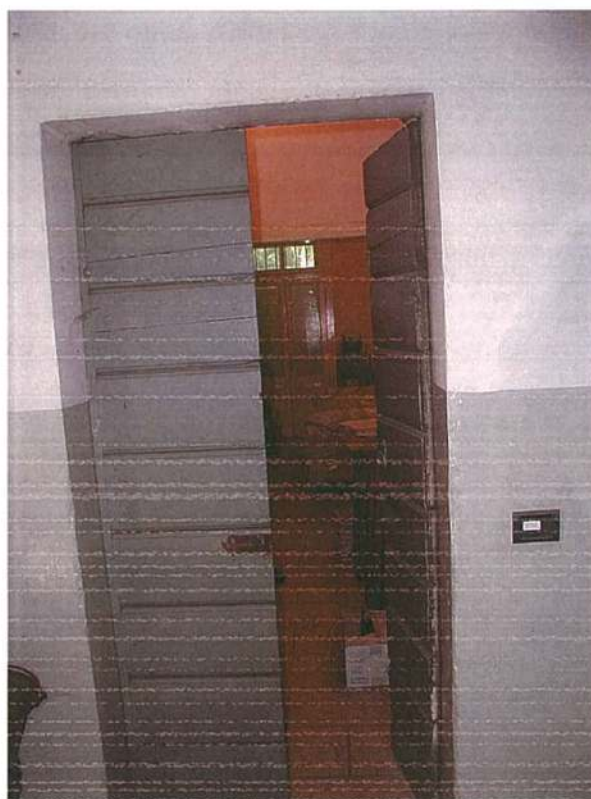
La recinzione perimetrale per una parte (quella retrostante) è con rete metallica romboidale in ferro sorretta da piantini in ferro conficcati nel terreno, mentre quella sul fronte strada su via Leonardo da Vinci è costituita da muretto in calcestruzzo avente l'altezza di circa 70 cm. con soprastante ringhiera in ferro zincato del tipo "orsogrill"

Nel complesso, il fabbricato esternamente si presenta in discrete condizioni generali anche se ovviamente risente del fatto che non sono stati fatti sostanziali interventi migliorativi successivi all'epoca di costruzione.

Dato atto che gli appartamenti individuati con i subalterni 1-2-3-4 sono praticamente nelle medesime condizioni, la descrizione è unica mentre successivamente la stima riguarderà ogni singolo appartamento precisando che gli appartamenti individuati con i subalterni 1 e 2 sono stati visitati, mentre ai subalterni 3 e 4 non è stato possibile accedervi.

Le unità immobiliari visitate sono una al piano terra e l'altra al piano primo ed ad esse si accede dal vano scala comune.

#### **Subalterno 1**



*(ingresso dal vano scale, in fondo si vede l'ingresso dal giardino)*

L'unità immobiliare si presenta in stato di abbandono/disuso anche se risulta abbandonata da poco tempo e tutto sommato anche ben conservata rispetto alla rimanente proprietà.

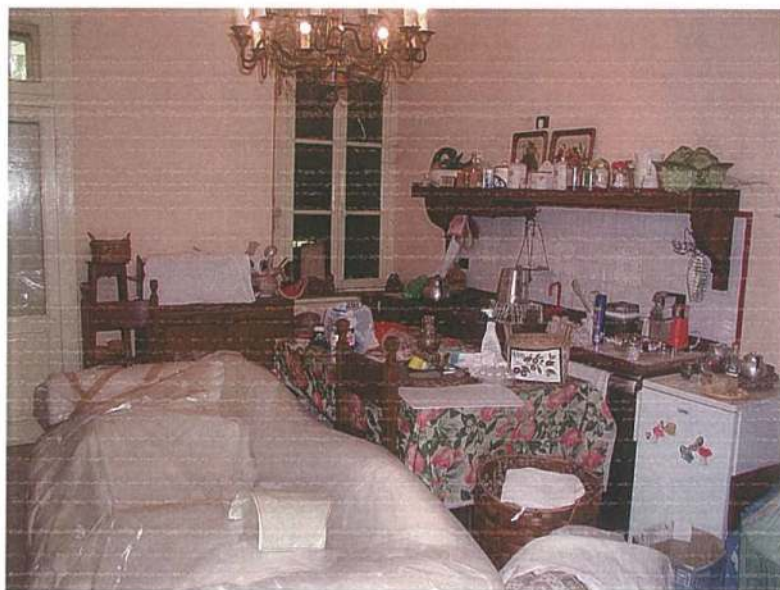
Dalla porta di ingresso si accede ad un piccolo atrio aperto che serve da disimpegno per l'accesso alla zona giorno e notte. In questa zona vi sono anche gli interruttori elettrici generali.



*(atrio d' ingresso)*

Dall'atrio si accede ai locali cucina-soggiorno che risultano uniti a seguito della demolizione di una porzione di murature interne che di fatto ne determina l'unicità di tutti i locali, camera compresa.

La cucina è praticamente limitata ad un angolo cottura nel locale catastalmente individuato come sala.



*(locale cucina)*

Il locale zona soggiorno si affaccia sulla parte di giardino rivolta verso la via Leonardo da Vinci ed in pratica è stato ricavato, nel tempo, a seguito della chiusura con muratura di un tratto dell'originario porticato.



*(il locale soggiorno)*

Il locale cucina soggiorno è collegato direttamente con il locale adibito a camera che peraltro serve anche da accesso al locale bagno



*(la stanza da letto vista dalla cucina)*

Il locale bagno, munito di antibagno ha accesso dalla camera e risulta dotato di lavello, W.C., vasca e bidet in ceramica bianca con rubinetti monocomando per acqua calda e fredda. Il rivestimento è in piastrelle di ceramica fino all'altezza di m. 1,80. Sia bagno che antibagno sono dotati di finestra che si affaccia sul cortile.





*(il bagno)*



Questa unità immobiliare è presumibilmente stata oggetto di interventi di sistemazione ed adeguamento che hanno riguardato in maniera particolare i pavimenti, parte degli impianti elettrici, gli intonaci e le tinteggiature che si presentano in buono stato. L'appartamento come il resto degli altri appartamenti è completamente privo di impianto di riscaldamento e i locali venivano riscaldati con stufe a legna.

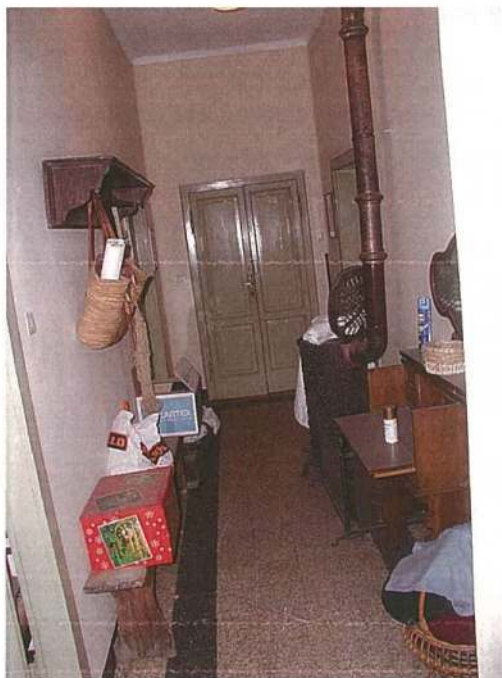
L'unità immobiliare è altresì dotata di un ampio locale cantina posto al medesimo livello che però non è stato possibile visitare.

La superficie commerciale dai locali, desunta dalle planimetrie catastali e da parziale rilievo in loco è di circa mq. 77,00 , mentre la cantina è di circa mq. 26,00 oltre ad 1/4 del portico pari a mq. 22 e 1/3 del sottotetto corrispondenti a circa mq. 63 oltre al giardino e scale comuni.

### **Subalterno 2**

L'appartamento individuato con il subalterno 2 è posto al piano primo e è sopra il subalterno 1 con la medesima esposizione e rispecchia complessivamente anche lo stato delle altre unità immobiliari.

Ad esso si accede dal vano scala comune ed è composto dal corridoio d'ingresso che sostanzialmente funge da spazio distributivo.



*(l'atrio d'ingresso)*

A destra, rispetto all'ingresso, vi era la zona giorno composta da due stanze adibite a sala e cucina, ora tutti i locali risultano adibiti a stanze da letto tranne il locale posto in fondo al corridoio a sinistra che è adibito a soggiorno.



*(il soggiorno)*

In fondo al corridoio vi è il locale bagno che presenta indiscutibilmente i segni del tempo e l'epoca di costruzione con la sola presenza della vasca da bagno, del lavello e le pareti prive di rivestimenti.



*(il Bagno)*

Gli altri locali sono adibiti tutti a stanza da letto segno che caratterizza il fatto che le stanze presumibilmente fossero state precedentemente affittate .



*(una camera)*



L'unità immobiliare si presenta in stato di completo abbandono e disuso.

Oltre a quanto sopra l'unità immobiliare in argomento è dotata di un'ampio balcone rivolto verso

la via Leonardo da Vinci.

L'unità immobiliare è altresì dotata di un ampio locale cantina posto al piano seminterrato, non è stato possibile visitare.

Il suddetto appartamento, come tutti gli altri appartamenti hanno i pavimenti in piastrelle di graniglia levigata, i serramenti esterni sono in legno laccato di tinta chiara, privi di guarnizioni di tenuta ed a un singolo vetro in cattivo stato di manutenzione e risalenti all'epoca di costruzione.. Gli scuri sono del tipo ad anta-persiana in legno di colore verde. Le finiture interne sono tutte con intonaco al civile tinteggiato prevalentemente di colore bianco. I serramenti interni risalgono all'epoca di costruzione e sono tutti tinteggiati prevalentemente con vernice di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento delle suddette unità immobiliari è con stufe alimentate a legna.

Le unità immobiliari 1-2-3 hanno come parte comune oltre alle scale anche un ampio solaio avente le caratteristiche per poter essere reso abitabile



*(il solaio)*

La superficie commerciale dai locali riferiti al subalterno 2 , desunta dalle planimetrie catastali e da parziale rilievo in loco è di circa mq. 100,00 , mentre la cantina interrata è di circa mq. 50,00 , il balcone mq.8,00, oltre ad 1/4 del portico pari a mq. 22 e 1/3 del sottotetto corrispondenti a circa mq. 63 oltre al giardino e scale comuni.

### **Subalterno 5 Autorimessa**

L'autorimessa è posta al piano terra, in adiacenza al portico



*(l'autorimessa)*

Alla medesima si accede tramite un portone di legno a due battenti in pessime condizioni di manutenzione.

L'interno è con finiture al rustico in muratura non intonacata e pavimento in battuto di cls.

La superficie commerciale dell' autorimessa è di circa mq. 28,00.

### **Subalterno 3 – appartamento al piano primo**

La superficie commerciale dai locali, desunta dalle planimetrie catastali e da parziale rilievo in loco è di circa mq. 87,00 , mentre la cantina è di circa mq. 26,00, il balcone mq 7, oltre ad 1/4 del portico pari a mq. 22 e 1/3 del sottotetto corrispondenti a circa mq. 63 oltre al giardino e scale comuni.

### **Subalterno 4 - appartamento al piano primo**

La superficie commerciale dai locali, desunta dalle planimetrie catastali e da parziale rilievo in loco è di circa mq. 48,00 , mentre la cantina è di circa mq. 16,00, il balcone mq 5, oltre ad 1/4 del portico pari a mq. 22 e al giardino comune.

### **Terreni in comune di Breno particelle 1428, 12900, 12901,**

Trattasi di terreni che costituiscono adiacenza e pertinenza del fabbricato sopra descritto individuato con la particella 1747. La giacitura è pianeggiante, in parte è sistemato a giardino ed inglobato nel terreno della casa e in parte risulta incolto. Attualmente il suddetto terreno risulta

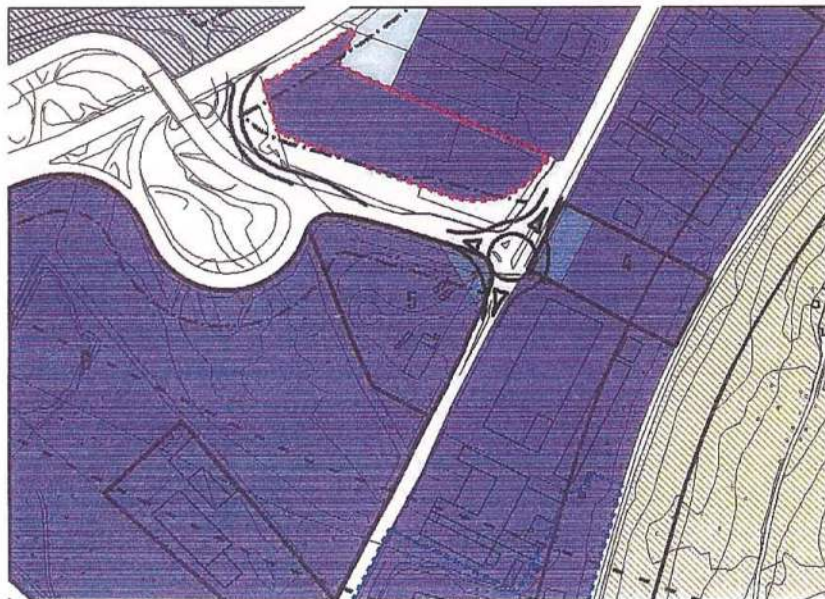
privo di un suo accesso autonomo e questo potrebbe causarne la scarsa commerciabilità.

Esso è delimitato a nord dalla Strada Statale 42 e dalla relativa bretella e svincolo d'uscita e d'ingresso del paese di Breno, a sud/ovest con i mappali 12883 e 1741 mentre a est confinano con la strada comunale che contorna la restante proprietà degli esecutati .

In realtà, tale strada comunale, nonostante risulti indicata in mappa è di fatto inesistente in quanto occupata ed utilizzata a giardino da parte della proprietà del fabbricato map. 1747.

A seguito di informazioni assunte, sembra che tale area fosse stata promessa in vendita all'atto della cessione dell'area per la strada statale ma di fatto mai perfezionata. La soluzione delle cose allo stato attuale potrebbe essere la vendita onerosa da parte del comune.

Nella stima successiva, i terreni in argomento saranno comunque legati a quella del fabbricato principale in quanto si ritiene che diversamente, anche in funzione del loro attuale utilizzo, sarebbe difficile prevederne l'esatto stralcio e divisione tra la parte che potrebbe avere un'autonoma destinazione rispetto alla parte di effettiva spettanza del fabbricato esistente. Tutto ciò è anche avvalorato dal fatto che urbanisticamente gli immobili hanno la medesima destinazione d'uso.



(estratto PGT – lotto 5)

### **Terreni in comune di Breno particelle 941 e 6240**

Trattasi il primo, di un reliquato di terreno a nord dell'abitato di Breno, nei pressi del fiume Oglio, esso è una scarpata molto ripida a valle della strada consorziale, individuata in classe 4 del piano geologico comunale, proprio per l'eccessiva pendenza e l'inagibilità. Il secondo terreno, si

trova nelle vicinanze del fabbricato di via Leonardo da Vinci ed è praticamente una scapata attualmente completamente a bosco ceduo confinante a valle con la ferrovia Brescia Iseo Edolo, ha una larghezza media di m. 17,50 per una lunghezza di circa 200 m.

Il lotto, dagli accertamenti effettuati risulta intercluso e privo di accesso.

## **b) IMMOBILI IN COMUNE DI NIARDO**

### **Identificazione del bene, confini e dati catastali**



Sulla mappa del Catasto gli immobili sono individuati al Foglio 9 (logico) con:

- la particella n. 1973 bosco alto classe 2<sup>^</sup> di mq. 8960 R.D. €. 16,20 R.A. €. 2,78
- la particella n. 2418 bosco misto classe 1<sup>^</sup> di mq. 18850 R.D. €. 53,54 R.A. €. 8,76
- la particella n. 2421 incolto prod. classe 1<sup>^</sup> di mq. 1290 R.D. €. 0,20 R.A. €. 0,07
- la particella n. 4869 prato arborato classe 2<sup>^</sup> di mq. 5349 R.D. €. 16,58 R.A. €. 13,81
- la particella n. 4870 prato arborato classe 2<sup>^</sup> di mq. 331 R.D. €. 1,03 R.A. €. 0,85
- la particella n. 4873 bosco ceduo classe 2<sup>^</sup> di mq. 4189 R.D. €. 2,81 R.A. €. 1,30
- la particella n. 4874 bosco ceduo classe 2<sup>^</sup> di mq. 81 R.D. €. 0,05 R.A. €. 0,03

Le particelle 1973, 2418 e 2421 si trovano in montagna, lungo il versante che si trova sopra l'abitato di Niardo e presentano notevoli pendenze, di fatto peraltro i suddetti immobili risultano privi di una viabilità di accesso sia con mezzi fuoristrada che trattori. Nella planimetria allegata della Carta tecnica regionale è indicata la loro collocazione.

I mappali 4870 e 4874, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, fanno parte della viabilità comunale, per cui di fatto in possesso da parte del comune di Niardo e quindi non valutabili.

Le particelle 4869 e 4873 si trovano immediatamente a monte dell'abitato di Niardo e sono state oggetto di frazionamento a causa dell'allargamento della strada comunale che ha generato le particelle 4870 e 4874 occupate dalla viabilità. Catastalmente, sulla mappa, il mappale 4869 non è stato riportato ma risulta ancora il mappale 2046 che invece risulta soppresso in banca dati e sostituito con il 4869. Bisognerà fare apposita istanza per la sistemazione dell'incongruenza.



(terreni 4869 e 4873 )



Questo terreno risulta tutto a monte della viabilità, con una buona pendenza e una coltura a bosco ceduo. Sono peraltro evidenti le opere di allargamento stradale e il relativo nuovo muro di sostegno.

**Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

All'atto del sopralluogo tutti gli immobili non risultano occupati e sostanzialmente inutilizzati. Dalla nota di riscontro rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno risultano i seguenti contratti registrati in data antecedente il 15/11/2011:

n. 1177 serie 3 registrato 12/11/1997 – non oggetto di proroga per cui di fatto ampiamente scaduto

n. 1113 serie 3 registrato il 18/05/2001 – non oggetto di proroga per cui di fatto ampiamente scaduto

**Formalità, vincoli e oneri, non opponibili all'acquirente**

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale, dalle ispezioni catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio sia ai servizi Catastali che ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri immobiliari) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria** a favore della [redacted] con sede in [redacted] iscritta in data 11/12/2001 ai nn. 6466/938 ed a carico



dell'esecutata Omissis per la quota indivisa di 44,45/100 e di Omissis per la quota di 55,55/100 derivante da concessione a garanzia della somma complessiva di Lire 600.000.000, pari a €. 309.874,14. Tale ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in comune di Breno, censito al catasto fabbricati, foglio 7 con le particelle 1747 subalterni 1,2,3,4,5 oltre alle parti comuni

2) **Ipoteca volontaria** a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e che ha eletto domicilio in Brescia, via Gramsci,39 , iscritta in data 11/08/2008 ai nn. 6180/841 ed a carico dell'esecutata Omissis per la concessione a garanzia della somma complessiva di €. 60.000,00. Tale ipoteca colpisce la proprietà di 4/9 del fabbricato in comune di Breno, censito al catasto fabbricati, foglio 7 con le particelle 1747 subalterni 1,2,3,4,5 oltre alle parti comuni e in catasto terreni al foglio 9 (logico) con i mappali 941, 1428, 12900, 12901, 6240 e la quota di ¼ indivisa dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 4869, 4870, 4873, 4874.

3) **Ipoteca giudiziale** a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta in data 20/01/2011 ai nn. 378/55 ed a carico dell'esecutato Omissis, per la somma complessiva di €. 75.000,00. Tale ipoteca colpisce la proprietà di 1/8 indivisa dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 4869, 4870, 4873, 4874, la proprietà di 1/4 indivisa dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 1973, 2418 e 2421.

4) **Ipoteca giudiziale** a favore della [REDACTED] iscritta in data 20/01/2011 ai nn. 379/56 ed a carico dell'esecutata Omissis, per la somma complessiva di €. 34.600,00. Tale ipoteca colpisce la proprietà di 2/8 indivisa dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 4869, 4870, 4873, 4874, la proprietà di 4/9 di competenza dell'esecutata Omissis del fabbricato in comune di Breno, censito al catasto fabbricati, foglio 7 con le particelle 1747 subalterni 1,2,3,4,5 oltre alle parti comuni e in catasto terreni al foglio 9 (logico) con i mappali 941, 1428, 12900, 12901, 6240 Per la verità i mappali 12900 e 12901 sarebbero ipotecati per 5/9 ma di fatto la proprietà dell'esecutata è di soli 4/9 indivisa.

5) **Ipoteca giudiziale** a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta in data 13/05/2011 ai nn. 2989/470 ed a carico dell'esecutata



Omissis e Omissis, per la somma complessiva di €. 94.000,00. Tale ipoteca colpisce la proprietà di 3/8 indivisa (2/8 di Omissis e 1/8 di Omissis) dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 4869, 4870, 4873, 4874, la proprietà di 1/4 indivisa di Omissis dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 1973, 2418 e 2421, la proprietà di 4/9 indivisa di Omissis, del fabbricato in comune di Breno, censito al catasto fabbricati, foglio 7 con le particelle 1747 subalterni 1,2,3,4,5 oltre alle parti comuni e in catasto terreni al foglio 9 (logico) con i mappali 941, 1428, 12900, 12901, 6240.

6) **Pignoramento immobiliare** a favore della

iscritta in data 15/11/2011 ai nn. 7039/5253, a carico dell'esecutato Omissis per la somma di €. 48.020,12 oltre interessi e spese, e dell'esecutata Omissis per un credito di €. 32.458,13 oltre interessi e spese, il pignoramento colpisce la proprietà di 3/8 indivisa (2/8 di Omissis e 1/8 di Omissis) dei terreni in comune di Niardo di cui alle particelle del foglio 9 (logico) distinte con i nn. 4869, 4870, 4873, 4874, la proprietà di 4/9 di competenza dell'esecutata Omissis, del fabbricato in comune di Breno, censito al catasto fabbricati, foglio 7 con le particelle 1747 subalterni 1,2,3,4,5 oltre alle parti comuni e in catasto terreni al foglio 9 (logico) con i mappali 941, 1428, 12900, 12901, 6240 Per la verità i mappali 12900 e 12901 sarebbero pignorati per 5/9 ma di fatto la proprietà dell'esecutata è di soli 4/9 indivisa.

Non esistono nel ventennio e comunque anteriormente al 15/04/2011 altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**

Dalla richiesta effettuata in data 02 maggio 2012 e dalle successive ispezioni avvenute, presso l'Ufficio Tecnico di Breno e Niardo non risultano in essere o rilasciate autorizzazioni e licenze edilizie sugli immobili in argomento.

In particolare, per quanto riguarda il fabbricato in via Leonardo da Vinci a Breno, essendo stato realizzato negli anni 30/40 del secolo scorso, non vi era la necessità di alcun provvedimento autorizzativo essendo peraltro precedente alla prima Legge urbanistica italiana n. 1150 risalente al 17 agosto 1942

Per le stesse motivazioni di cui sopra, non vi è traccia del certificato di agibilità.

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica si fa presente che lo stesso è stato

richiesto dal sottoscritto ai comuni di Breno e Niardo in data 02/05/2012 e si evidenzia che gli immobili sono così azionati :

Comune di Breno :

mappale 941 – *ambito agricolo di valore paesistico ambientale*

mappale 6240 - *ambito agricolo di valore paesistico ambientale*

mappali 1747,1428,12900,12901 – *parte in ambito di trasformazione n.5 a destinazione produttiva e parte (colore azzurro dell'estratto di PGT) in servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti*

Comune di Niardo

Mappali 4869, 4870, 4873, 4874, 1973, 2418 e 2421 – *Zona E2 Agro Pastorale Boschiva Parco Adamello*

### **Certificazione energetica**

Dalle indagini effettuate si è rilevata l'inesistenza della certificazione energetica, ai sensi della DGR 22/12/2008 n. 8/8785 Regione Lombardia.

### **Situazione proprietaria**

Da un esame della documentazione esistente e specificatamente dalla relazione ventennale del notaio A. Broli, i titoli di provenienza degli immobili corrispondono, con la sola eccezione della quota di 5/9 delle particelle in comune di Breno contraddistinte con i n. 12000 e 12901 in quanto dalle verifiche effettuate, tale quota di proprietà dell'esecutata Omissis risulta essere di soli 4/9 (quattro noni) e pertanto riepilogando:

Esecutata **Omissis** è proprietaria di 4/9 dei seguenti immobili in Comune di Breno:

Catasto terreni foglio 9 (logico)

- la particella n. 941, pascolo 3<sup>^</sup> di mq. 100;
- la particella n. 1428, prato arborato classe 1<sup>^</sup> di mq. 200;
- la particella n. 6240, prato arborato classe 2<sup>^</sup> di mq. 3.500;
- la particella n. 12900, prato classe 2<sup>^</sup> di mq. 3220;
- la particella n. 12901, prato classe 2<sup>^</sup> di mq. 173;

Catasto fabbricati al Foglio 7 con:

Particella 1747 Subalterno 1;

Particella 1747 Subalterno 2;

Particella 1747 Subalterno 3;

Particella 1747 Subalterno 4;



Particella 1747 Subalterno 5:

Esecutata **Omissis** è proprietaria di 2/8 indivisi dei seguenti immobili in comune di Niardo

- particella n. 4869
- particella n. 4870
- particella n. 4873
- particella n. 4874

Esecutato Omissis è proprietario di 1/4 indiviso dei seguenti immobili in comune di Niardo

- particella n. 1973
- particella n. 2418
- particella n. 2421

Esecutato Omissis è proprietario di 1/8 indiviso dei seguenti immobili in comune di Niardo

- particella n. 4869
- particella n. 4870
- particella n. 4873
- particella n. 4874



A tutt'oggi non risultano mutamenti di proprietà.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Alla luce di quanto precedentemente precisato e descritto, si procede alla valutazione dei beni in considerazione, in base alle reali ed oggettive condizioni minimali di vendita.

#### **Criterio di stima**

Per determinare il valore di stima degli immobili in oggetto si è seguito il criterio del "più probabile valore di mercato degli immobili" considerata poi, l'estrema difficoltà di procedere alla stima in via analitica, si è proceduto per via sintetica per confronto diretto e comparazione con edifici simili di cui sono noti i recenti prezzi di mercato, tenuto conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti, efficienza dei servizi pubblici ecc.) e delle condizioni intrinseche (esposizione, vetustà, finiture, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, distribuzione interna, dimensione dei locali, eventuali servitù situazioni delle parti comuni in genere, ecc.)

Le indagini sono state condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni locali specializzate e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, risalendo ai beni simili per categoria catastale siti nel comune di Breno, Niardo e comuni limitrofi.

Quale parametro si è scelto il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie

commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento, compresi i muri interni e quelli verso l'esterno - al 50 % se verso altre unità immobiliari - delle porzioni omogenee delle unità immobiliari, come misurate in loco e dedotte graficamente dalla documentazione catastale e da misure in loco.

A seguito delle considerazioni precedentemente esposte, del criterio di stima adottato e degli elementi accertati, stabilito un valore medio di mercato compresi tra gli 800,00 e i 1.000,00 Euro a m2 di superficie lorda commerciale. È stato altresì adottato un coefficiente di ragguglio rispetto ai suddetti valori, di 0,33 a balconi e cantina interrata, 0,50 al sottotetto e al portico e all'autorimessa.


Per i terreni non edificabili, si è preso come riferimento il valore agricolo medio in funzione del tipo di coltura determinato dalla commissione provinciale espropri di Brescia per l'anno 2011 apportando gli opportuni correttivi in funzione della loro ubicazione ed accessibilità.

Con stretto riferimento ai suddetti elementi di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti dell'indagine, come sopra evidenziato, si è giunti al più probabile valore di mercato, in seguito indicato, più semplicemente, "valore" comunque considerato "a corpo" e riferito alle singole parti valutabili, nello stato di fatto in cui si trovano attualmente e suddivise.

Ovviamente il valore degli immobili potrebbe avere una migliore commerciabilità se l'intero patrimonio fosse diviso con la proprietà e conseguentemente con i relativi assegni divisionali che prevedano l'intera proprietà dei singoli subalterni e dei terreni e non in quote come allo stato di fatto.

## Calcoli di stima

particella 1747 subalterno 1



| Descrizione             | Piano   | Superficie<br>mq. | Coefficiente<br>correttivo | Superficie<br>ragguagliata | Prezzo<br>unitario | Valore               |
|-------------------------|---------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>appartamento</b>     | Terra   | 77,00             | 1                          | 77,00                      | €. 1000,00         | €. 77.000,00         |
| <b>Cantina</b>          | Terra   | 26,00             | 0,5                        | 13,00                      | €. 1000,00         | €. 13.000,00         |
| <b>Quota sottotetto</b> | secondo | 63,00             | 0,5                        | 31,50                      | €. 800,00          | €. 25.200,00         |
| <b>Quota portico</b>    | terra   | 22,00             | 0,33                       | 7,26                       | €. 800,00          | €. 5.808,00          |
| <b>Quota giardino</b>   |         | 270,00            | 1                          | 270,00                     | €. 100,00          | €. 27.000,00         |
| <b>TOTALE</b>           |         |                   |                            |                            |                    | <b>€. 145.408,00</b> |

Quota di proprietà dell'esecutata Omissis pari a 4/9

€. **64.625,78**

particella 1747 subalterno 2

| Descrizione             | Piano     | Superficie<br>mq. | Coefficiente<br>correttivo | Superficie<br>ragguagliata | Prezzo<br>unitario | Valore               |
|-------------------------|-----------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>appartamento</b>     | primo     | 100,00            | 1                          | 100,00                     | €. 800,00          | €. 80.000,00         |
| <b>Cantina</b>          | interrato | 50,00             | 0,33                       | 16,50                      | €. 800,00          | €. 13.200,00         |
| <b>balcone</b>          | primo     | 8,00              | 0,33                       | 2,64                       | €. 800,00          | €. 2.112,00          |
| <b>Quota sottotetto</b> | secondo   | 63,00             | 0,5                        | 31,50                      | €. 800,00          | €. 25.200,00         |
| <b>Quota portico</b>    | terra     | 22,00             | 0,33                       | 7,26                       | €. 800,00          | €. 5.808,00          |
| <b>Quota giardino</b>   |           | 270,00            | 1                          | 270,00                     | €. 100,00          | €. 27.000,00         |
| <b>TOTALE</b>           |           |                   |                            |                            |                    | <b>€. 153.320,00</b> |

Quota di proprietà dell'esecutata Omissis pari a 4/9

€. **68.142,22**



particella 1747 subalterno 3

| Descrizione             | Piano   | Superficie<br>mq. | Coefficiente<br>correttivo | Superficie<br>ragguagliata | Prezzo<br>unitario | Valore               |
|-------------------------|---------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>appartamento</b>     | primo   | 87,00             | 1                          | 87,00                      | €. 800,00          | €. 69.600,00         |
| <b>Cantina</b>          | terra   | 26,00             | 0,50                       | 13,00                      | €. 800,00          | €. 10.400,00         |
| <b>balcone</b>          | primo   | 7,00              | 0,33                       | 2,31                       | €. 800,00          | €. 1.848,00          |
| <b>Quota sottotetto</b> | secondo | 63,00             | 0,5                        | 31,50                      | €. 800,00          | €. 25.200,00         |
| <b>Quota portico</b>    | terra   | 22,00             | 0,33                       | 7,26                       | €. 800,00          | €. 5.808,00          |
| <b>Quota giardino</b>   |         | 270,00            | 1                          | 270,00                     | €. 100,00          | €. 27.000,00         |
| <b>TOTALE</b>           |         |                   |                            |                            |                    | <b>€. 139.856,00</b> |

Quota di proprietà dell'esecutata Omissis pari a 4/9

€. **62.158,22**

particella 1747 subalterno 4

| Descrizione           | Piano | Superficie<br>mq. | Coefficiente<br>correttivo | Superficie<br>ragguagliata | Prezzo<br>unitario | Valore              |
|-----------------------|-------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>appartamento</b>   | primo | 48,00             | 1                          | 48,00                      | €. 800,00          | €. 38.400,00        |
| <b>Cantina</b>        | terra | 16,00             | 0,50                       | 8,00                       | €. 800,00          | €. 6.400,00         |
| <b>balcone</b>        | primo | 5,00              | 0,33                       | 1,65                       | €. 800,00          | €. 1.320,00         |
| <b>Quota portico</b>  | terra | 22,00             | 0,33                       | 7,26                       | €. 800,00          | €. 5.808,00         |
| <b>Quota giardino</b> |       | 270,00            | 1                          | 270,00                     | €. 100,00          | €. 27.000,00        |
| <b>TOTALE</b>         |       |                   |                            |                            |                    | <b>€. 78.928,00</b> |

Quota di proprietà dell'esecutata Omissis pari a 4/9 €. **35.079,11**

particella 1747 subalterno 5

| Descrizione        | Piano | Superficie<br>mq. | Coefficiente<br>correttivo | Superficie<br>ragguagliata | Prezzo<br>unitario | Valore              |
|--------------------|-------|-------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>autorimessa</b> | primo | 28,00             | 0,50                       | 14,00                      | €. 800,00          | €. 11.200,00        |
| <b>TOTALE</b>      |       |                   |                            |                            |                    | <b>€. 11.200,00</b> |

Quota di proprietà dell'esecutata Omissis pari a 4/9 €. **4.977,78**

Terreni in Comune di Breno

| Numero mappa  | Superficie<br>Mq. | Prezzo<br>unitario. | Valore indiviso | Valore quota eseguita -<br>4/9 Omissis |
|---------------|-------------------|---------------------|-----------------|--|
| <b>941</b>    | 100               | €. 5,00             | €. 500,00       | €. 222,22                              |
| <b>6240</b>   | 3.500             | €. 5,00             | €. 17.500,00    | €. 7.777,78                            |
| <b>1428</b>   | 200               | €. 80,00            | €. 16.000,00    | €. 7.111,11                            |
| <b>12900</b>  | 3220              | €. 80,00            | €. 257.600,00   | €. 114.488,89                          |
| <b>12901</b>  | 173               | €. 80,00            | €. 13.840,00    | €. 6.151,11                            |
| <b>TOTALE</b> |                   |                     |                 | <b>€. 135.751,11</b>                   |



Terreni in Comune di Niardo

| Numero mappa | Super. Mq. | Prezzo unitario. | Valore indiviso | Valore quota<br>esecutato<br>Omissis | Valore quota eseguita -<br>Omissis |
|--------------|------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 1973         | 8960       | €. 1,30          | €. 11.648,00    | €. 2.912,00                          | -                                  |
| 2418         | 18850      | €. 1,00          | €. 18.850,00    | €. 4.712,50                          | -                                  |
| 2421         | 1290       | €. 0,50          | €. 645,00       | €. 161,25                            | -                                  |
| 4869         | 5349       | €. 5,00          | €. 26.745,00    | €. 3.343,13                          | €. 6.686,25                        |
| 4873         | 4189       | €. 5,00          | €. 20.945,00    | €. 2.618,13                          | €. 5.236,25                        |
| 4870         | 81         | strada           | -               | -                                    | -                                  |
| 4874         | 331        | strada           | -               | -                                    | -                                  |
| TALE         |            |                  | €. 48.335,00    | €. 13.747,00                         | . 11.922,50                        |

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO ESPOSTO, CON I LIMITI E LE RISERVE DEL CASO EVIDENZIATE NELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, RITENGO SI POSSA ATTRIBUIRE AGLI IMMOBILI CITATI PER LA SOLA QUOTA DI COMPETENZA DEGLI ESECUTATI IL PROBABILE VALORE DI MERCATO DI

€. 396.403,72 (diconsi Euro trecentonovantaseimilaquattrocentoet/72)

Tanto giudica il sottoscritto perito ad evasione dell'incarico ricevuto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Data 11 giugno 2012



**IL PERITO**  
(Geom. Silvio Marcello Citroni)