

Geom. Mauro Gnali

25069 Villa carcina (BS)

Via Adamello n.7

Tel/fax 030/801698 – 320/2150645

C.F. GNMRA68D07B157S- P.IVA: 02618270983

Villa Carcina Li 09/11/2023

G.D. : Alessandro Perringotto

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.1010/2018

Perizia C.T.U.

Integrazione alla perizia del 19/11/2019

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• **PARTE RICORRENTE** (Creditore):

██

• **CONTROPARTE**(Debitore):

██



INTEGRAZIONE

Nota integrativa richiesta nell'udienza del 19/09/23 relativa agli interventi necessari per il superamento delle criticità con quantificazione delle relative spese da sostenere, riguardo alla particella individuata catastalmente al fg 17 mappale 124 sub. 13 comune di Concesio (BS)

PREMESSA

Lo scrivente intende rendere noto che:

Da recenti ricerche, informazioni, raccolta di documentazione ritenuta necessaria per il superamento delle criticità per la messa in vendita di un bene staggito nell'anno 2019, ho recuperato due atti di compravendita dell'anno 2003 identificati al rep.77885-77892 racc. 23857 in cui si evincono a pag. 599; 600; 604, "**QUINTA VENDITA**", la porzione di fabbricato critica evidenziata in planimetria sotto la lettera C; le rispettive licenze edilizie e sanatorie rilasciate in data 30.09.1986 n. 10799 di prot., in data 16.04.2003 n. 010481 di prot. N. 225/86 di reg. costr e 716 di prat.; che il piazzale è gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla particella.

Nell'atto del 21 dicembre 2006 di **VENDITA E PERMUTE** rep. 85958 racc. 28918 a pg. 364;365 "**QUARTA PERMUTA**" si evince che la particella che presenta criticità individuata al catasto fabbricati al fg 17 mappale 124 sub. 13 è stata correttamente costituita in forza di denuncia di variazione n. 43819.1/2006 presentata al U.T.E di Brescia in data 05/05/2006 n. BS012439 di prot. per trasferimenti di diritti, .



Pertanto si rende noto che da ulteriore sopralluogo effettuato in data 03/11/23, in presenza del custode dell' IVG, dell'esistenza di una porta di passaggio tra il magazzino individuato al mappale 124 sub.13 e l'abitazione al mappale 124 sub.14, di un'altra porta tra il magazzino mappale 124 sub.13 verso il magazzino mappale 124 sub.12 di proprietà [REDACTED]. Ovviamente l'acquirente dovrà presentare una pratica telematica CILA all'amministrazione comunale di Concesio per la chiusura definitiva di entrambi aperture porte verso altra ditta.

Per quanto riguarda l'accesso agli uffici si informa tenuto conto quanto suddetto, che in base all'art. 1062 c.c. si è costituito la servitù di passaggio " del padre di famiglia" accedendo tramite il mappale 124 sub 12 di proprietà [REDACTED]

Onde evitare complicazioni in sede di vendita il C.T.U. suggerisce di effettuare n. due fori di dimensioni 0,80x 2,10 metri quadrati tra il magazzino riportato nella scheda catastale fg 17 mappale 124 sub. 13 e gli uffici del medesimo subalterno affinché tale particella può essere messa in vendita senza alcuna criticità.

Dal preventivo consegnatomi per le suddette opere, che allego, si evince che la sola demolizione parziale della parete divisoria in laterizio per il passaggio tra magazzino e uffici dimensioni 0,80x2,10 metri **è pari a € 600,00**

Onorario geometra per presentazione pratica CILA e nuovo accatastamento pari a Euro 1.150,00 + spese 200,00 totale **Euro 1.350,00**



CONCLUSIONI

Si ritiene che il costo da sostenere per le opere edili pari a Euro 600,00 e spese pratica CILA è da sommare al valore di mercato finale del bene riportato nella perizia del 19/11/2019.

Quindi valore finale periziato pari a Euro 31.234,00 + 600,00+ 1.350,00 = **Euro 33.184,00**

valore finale per la vendita della particella fg 17 mappale 124 sub 13

Si segnala che tutte le altre particelle periziate come già evidenziato in perizia del 19/11/2019 hanno l'accesso indipendente, pertanto non riportano criticità in fase di vendita, ovviamente escludendo le difformità già evidenziate in perizia del 19/11/2019.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

Si allegano n. due atti notarili ; Preventivo

Villa Carcina, 08/11/2023

Documento firmato digitalmente

