

Perizia

Esec.omm.re 1010/2018

PERIZIA

NOVEMBRE 2019

geom. Mauro Gnali



TRIBUNALE DI BRESCIA

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.1010/2018

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• PARTE RICORRENTE (Creditore):

████████████████████

• CONTROPARTE (Debitore) :

████████████████████

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Incarico ;
- Premessa ;
- Risposta ai quesiti ;
- Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina ;

ALLEGATO B: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO C: Verbale sopralluogo ;

ALLEGATO D: Rilievo planimetrico ;

ALLEGATO E: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO F: Documentazione fotografico ;

ALLEGATO G: Visura catastale ;

ALLEGATO H: planimetrie catastali;

ALLEGATO I: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO L: Istanza di liquidazione onorario CTU;

PROBLEMATICHE

Immobile sito in Concesio Via Casello n. 25

1) Nello stato di fatto emerso dalla visita si evince che le schede catastali in atti del 05/05/2006 sub 4;sub 5;sub 6;sub 11;sub13 sono difformi rispetto ai progetti autorizzati , più precisamente nella scheda catastale sub 4 sono assenti due finestre nel locale camera ; nella scheda catastale sub.5 è stata traslata la parete divisoria interna tra cucina/corridoio ; nella scheda catastale sub. 6 e stata realizzata nuova parete divisoria nel corridoio, ed scorporato il locale ripostiglio ad oggi proprietà di terzi; nella scheda catastale sub. 11 formazione nuova apertura vano scala, formazione nuovo wc nel locale stanza , demolizione parete divisoria tra corridoio/vano scala ; nella scheda catastale sub 13 il magazzino ha l'accesso dal bene sub 14 cioè altra particella; nella scheda catastale sub. 14 si evince che per accedere ai locali uffici è necessario accedere da proprietà di terzi.

A parere dello scrivente dalle analisi delle schede catastali e da progetti autorizzativi alcune unità risultano non conformi lo stato di fatto dei luoghi con quanto accatastalmente dichiarato a tutt'oggi , le 5 unità immobiliari catastralmente presentano un profilo dubbio dal punto di vista delle sottostanti procedure autorizzative e di effettiva fruibilità per lo stato di conservazione. Tali aspetti e profili dovranno essere meglio definiti per risolvere alcune incongruenze riscontrate dallo scrivente.

2) Nella serie di indagini e ricognizioni e richieste fatte presso il comune di Concesio e comunità montana è emerso nella serie di atti e documenti a me consegnati, un ordinanza comunale n. 34 del 04/04/2014 che revoca l'ordinanza di evacuazione n. 8 del 04/02/2014 riguardo una frana in via Casello , in comune di Concesio come documentata da relazioni nei riferimenti di seguito riportati:

- Relazione geologica del dott. Geol. [REDACTED] del 01/04/2014
- Parere della comunità montana della Valle Trompia del 27 mag. 1987
- Parere della Regione Lombardia del 9 aprile 1987 in cui si evincono le prescrizioni relative per messa in sicurezza del versante boschivo interessato da frana .

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

Tribunale di Brescia

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 1010/18

[REDACTED]

[REDACTED] nei

confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia , in data 27/06/2019 dal G. E. Dr.ssa LIANA ZACCARA **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L)**, nella procedura esecutiva N. 1010/18 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel **comune di Concesio** Via casello n. 25 , riportato al catasto fabbricati dell'omonimo comune (codice C948) Sez. NCT al fg. 17 particelle 124 sub 2; 3;4;5;6;11;13;14 ed a seguito dell'incarico ricevuto , ha provveduto a dare risposta ai quesiti elencati presentando la seguente relazione peritale tecnico - estimativa

PREMESSA

In data 27/06/2019 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 27/06/2019 invia alle parti originarie del procedimento nonché al sig. [omissis] comunicazione, tramite raccomandata A.R., di inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/07/2019 ore 9:30 presso gli immobili in Concesio oggetto di stima di [Omissis –esecutato].- In data 10/07/2019 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato.

Successivamente viene fissato il proseguimento delle operazioni peritali per il giorno 12/11/2019 ore 9:30 presso gli immobili oggetto di stima siti in Concesio di [Omissis esecutato].

In data 12/11/2019 all'incontro fissato risultava presente solo un delegato della banca [REDACTED].

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie nei due sopralluoghi effettuati, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali. Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato D), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima dell'immobile su di una scheda tecnica d'indagine. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico. (Allegato F)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate , emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare. In dettaglio sono

state operate formazione di nuovo wc, tramezzature divisorie interne; aperture di porte nel vano scala; chiusure di finestre.

Dal punto di vista si rimette la valutazione alla completezza degli uffici , autorizzazioni amministrative comunali.

- Nelle ricerche delle autorizzazioni non risulta presente l'agibilità degli immobili in oggetto .

L'esecutato riferisce che la copertura degli immobili non contiene amianto .

A mio parere si rimanda a una valutazione preliminare a persone competenti se necessario anche con campionamenti e analisi da eseguirsi in laboratori abilitati.

Si è rilevato che la documentazione dei beni immobili, acquisiti alla nota di trascrizione di pignoramento e messa a disposizione del CTU, risulta pienamente collimante con quanto registrato in catasto.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene comunale e regionale.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc ,

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c
- 2) Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già in atti).
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni dei beni,

- 1) proceda all'identificazione dei beni pignorati , previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale

identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore **e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individualizzazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente **al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi , altresì, in ordine alla** conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati registri immobiliari, onde rendere edotto, l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene , proceda solo **previa specifica autorizzazione di questo giudice** e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

A) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato

dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione - acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone , allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) determini il valore locativo del bene.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità:

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli ,riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 1) Accerti , anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di

competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.

2) Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942. In caso di costruzioni successive a tale data , indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (ed delle eventuali varianti) , ovvero successive a tale data. Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

In tal caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se ,siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i ..precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se **sia sanabile** a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso , ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi

giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R.380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 , n. 269, conv, con mod. in l .24 novembre 2003 n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche , i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale verificare cancellazione ex legge 724/94 , segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi , in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani

- F -

Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda , in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili in natura e proceda , in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dagli artt 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi , con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1 , relative

a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.
- Eventuale stato di occupazione per locazione , diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura , da valutarsi in ragione percentuale;
- Stato di conservazione dell'immobile;
- Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o l'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà , quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

4) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss . c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

5) Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art 173 – bis – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

QUESITO - B -

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati

catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Concesio rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

DATI CATASTALI Comune di Concesio

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
17	124	2	2	A/3	Vani 3,5	NCT	Euro 177,14
17	124	3	2	A/3	Vani 6,5	NCT	Euro 328,98
17	124	4	2	A/3	Vani 5	NCT	Euro 253,06
17	124	5	2	A/3	Vani 2,5	NCT	Euro 126,53
17	124	6	2	A/3	Vani 4,5	NCT	Euro 227,76
17	124	11	2	A/3	Vani 5,5	NCT	Euro 278,37
17	124	13	6	C/2	Vani 2,5	NCT	Euro 122,14
17	124	14	2	A/3	Vani 5	NCT	Euro 253,06

CONFINI:

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra. Esso confina a sud con piazzale antistante il fabbricato gravato da servitù di passaggio pedonale e carroio lungo una striscia larga 4 metri ; est/ nord/ ovest con altra ditta.

DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN CONCESIO

Si sono riscontrate carenze e difficoltà negli accertamenti e nella acquisizione dei documenti comprovanti l'esatta identificazione delle autorizzazioni comunali e dei dati catastali delle diverse unità immobiliari per esempio l'aggiornamento delle schede catastali. Alcune delle planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 2006 del 05 maggio, da cui si possono evincere il mancato aggiornamento delle unità immobiliari registrate ufficialmente.

Si riscontra nel confronto della planimetria dell'anno 2005 che gli appartamenti indentificati al fg 17 mappale 124 sub.4; 5; 6; 11; 13 non sono state aggiornate a confronto con i progetti autorizzati rilasciati dall'amministrazione comunale di Concesio.

La destinazione urbanistica è rimasta essenzialmente invariata .

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI

L'immobile viene edificato presumibilmente negli anni 60° come casa padronale, esso è di forma rettangolare piazzale antistante e gravato da servitù di passaggio .

I beni immobili facenti parte del fabbricato in oggetto di stima sito in comune di Concesio sono :

8 unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 2 viale Casello n. 25 piano terra categoria A/3 ,classe 2 consistenza vani 3,5 rendita Euro 177,14; (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 3 via Casello n. 25 piano terra categoria A/3 classe 2 consistenza vani 6,5 rendita Euro 328,98 (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 4 viale Casello n. 25 piano terra categoria A/3 ,classe 2 consistenza vani 5 rendita Euro 253,06; (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 5 via Casello n. 25 piano primo categoria A/3 classe 2 consistenza vani 2,5 rendita Euro 126,53 (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 6 viale Casello n. 25 piano primo categoria A/3 ,classe 2 consistenza vani 4,5 rendita Euro 227,76; (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 11 via Casello n. 25 piano terra categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5,5 rendita Euro 278,37 (quota 1/1)
- esclusa area scoperta di mq 121
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 13 viale Casello n. 25 piano terra categoria C/2 ,classe 6 consistenza 55 mq rendita Euro 122,14; (quota 1/1)
- sezione NCT foglio 17 mappale 124 subalterno 14 via Casello n. 25 piano terra categoria A/3 classe 2 consistenza vani 5 rendita Euro 253,06 (quota 7/9)
- esclusa area scoperta di mq 91

- quota proporzionale delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

L'area, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima, è ubicata in Comune di Concesio (BS) in via Casello n. 25.

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in zona distante km 0,500 dal centro storico ma comunque in una zona importante essendo in vicinanza della città di Brescia di qualità media; il complesso sorge in zona pianeggiante ed è composto da un unico corpo di fabbrica che si pone su 2 livelli fuori terra con piazzale comune; l'accesso ai vari piani del complesso edilizio avviene da piazzale antistante.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica forma rettangolare avente struttura portante in cemento armato, con copertura a quattro falde; tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in medio stato di conservazione e manutenzione; il complesso al numero civico 25, è senza ascensore;

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 2**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, è composto da una cucina, sala, camera, un W.C. un portico. Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di variazione catastale del 9 novembre del 2015.

Ha una superficie utile calpestabile pari a 52,20 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo portico) 61,03 mq.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	cucina	14,23	utile
P. terra	sala	14,84	utile
P. terra	W.C.	4,21	utile
P. terra	camera	18,92	utile
P. terra	Portico esclusivo	15,84	a riduzione 50% 7,92 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 52,20 mq, mentre la superficie commerciale globale compreso il portico è di 68,95 mq (**superficie ridotta**).. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L'immobile presenta pavimentazione in marmettoni (di vario formato) nel locale w.c ,è fornito di pezzi igienici, lavabo, turca con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; La porta di ingresso è normale e rivestita in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso, un pò datate le dotazioni interne.

• **BENE AL PIANO TERRA SUB 3**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato nord/est, è composto da ingresso , cucina, pranzo , soggiorno, atrio, bagno, due camere. il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato come categoria A/3 a fronte di variazione del 9 novembre 2015.

Ha una superficie utile calpestabile pari a 86,24 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo portico) 99,51 mq .

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	ingresso	4,46	utile
P. terra	cucina	8,49	utile
P. terra	pranzo	12,43	utile
P. terra	soggiorno	22,24	utile
P. terra	Disimpegno	2,41	utile
P. terra	bagno	3,90	utile
P. terra	camera	15,71	utile
P. terra	camera	16,60	utile
P. terra	Portico esclusivo	44,15	a riduzione 50% 22,07 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 86,24 mq, mentre la superficie commerciale compreso portico è di 121,51 mq , (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate:
Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica monocottura (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è normale e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

• **BENE AL PIANO TERRA SUB 4**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato nord/est, è composto da cucina , atrio, ripostiglio, due camere , bagno . Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3 difforme alle autorizzazioni comunali. Ha una superficie utile calpestabile pari a 87,04 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo i balconi) 90,46 mq .

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	cucina	33,26	utile
P. terra	atrio	9,28	utile
P. terra	Bagno	4,40	utile

P. terra	camera	15,77	utile
P. terra	camera	16,35	utile
	ingresso	7,98	a riduzione 50% 3.99 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 87,04 mq, mentre la superficie commerciale compreso i balconi è di 94,45 mq , (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in marmettoni (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è normale e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso.

- **BENE AL PIANO PRIMO SUB 5**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato sud/est, è composto da cucina , due ripostiglio, ingresso . Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3 difforme alle autorizzazioni comunali.

Ha una superficie utile calpestabile pari a 35,45 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, (escludendo i balconi) 45,54 mq .

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	ingresso	8,80	utile
P. primo	ripostiglio	7,00	utile
P. primo	ripostiglio	5,86	utile
P. primo	cucina	13,79	utile
P. primo	balcone	8,00	a riduzione 50% 4.00 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 35,45 mq, mentre la superficie commerciale compreso i balconi è di 49,54 mq , (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in marmettoni (di vario formato) nei locali cucina ,ingresso, ripostiglio presenta pavimentazione in marmettoni, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è normale e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso.

• **BENE AL PIANO PRIMO SUB 6**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato sud, è composto da soggiorno , due camere, corridoio , bagno, una loggia. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3 difforme alle autorizzazioni comunali. Ha una superficie utile calpestabile pari a 58,88 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, escludendo loggia è di mq 68,73;

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno	16,20	utile
P. primo	Camera da letto 1	16,23	utile
P. primo	Camera da letto 2	15,98	utile
P. primo	corridoio	6,49	utile
P. primo	bagno	3,98	utile
P. secondo	loggia	36,83	a riduzione 50% 18,42 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 58,88 mq, mentre la superficie commerciale compreso loggiato è di 87,15 mq , (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in marmettoni (di vario formato) nei locali camera, soggiorno ,corridoio, bagno è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con

rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è normale e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso.

• **BENE AL PIANO TERRA SUB 11**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato sud/nord, è composto da stanza , wc, due camere , atrio, corridoio. il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato come categoria A/3 difforme alle autorizzazioni comunali. Ha una superficie utile calpestabile pari a 111,34 metri quadri mentre la superficie commerciale globale 127,81 mq .

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	stanza	25,82	utile
P. terra	wc	4,81	utile
P. terra	atrio	4,18	utile
P. terra	camera	15,92	utile
P. terra	camera	16,15	utile
P. terra	corridoio	8,85	utile
P. terra	ripostiglio	17,87	utile
P. terra	ripostiglio	17,74	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 111,34 mq, mentre la superficie commerciale compreso è di 128,87 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L' appartamento presenta pavimentazione in cemento nella stanza e ripostigli , marmettoni nei locali , camere ,atrio , il wc sono fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è in pessime condizioni.

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 13**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato nord, è composto da magazzino e uffici. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come deposito e ufficio. Ha una superficie utile calpestabile pari a 34,64 metri quadri escluso il magazzino .

Tutt'oggi accatastato come C/2 categoria non conforme catastalmente in merito agli uffici .

La distribuzione dei vani dei beni in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	magazzino	19,96	a riduzione 50% 9,98 mq
P. terra	ufficio	12,65	utile
P. terra	ufficio	17,00	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie commerciale globale è pari a 34,64 mq escluso in magazzino, mentre la superficie commerciale globale è compreso il magazzino è di 44,62 mq (**superficie ridotta**)..

Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

Gli uffici presenta pavimentazione in ceramica, e l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione .La porta di ingresso è in ferro; Lo stato generale di manutenzione degli interni degli uffici è in buone condizioni.

Nel magazzino sono state effettuate opere edili di cui nuova parete divisoria difforme ai progetti autorizzati. Presenta pavimentazione in cemento, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione. Lo stato generale di manutenzione degli interni del magazzino è in pessime condizioni.

• **BENE AL PIANO PRIMO SUB 14**

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato ovest, è composto da ingresso ,sala, camera , bagno, camera, cucina. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato come categoria A/3. Ha una superficie utile calpestabile pari a 75,62 metri quadri mentre la superficie commerciale globale è di 89,93 mq .

La distribuzione dei vani del rustico in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	ingresso	27,44	utile
P. terra	sala	11,86	utile
P. terra	camera	6,32	utile
P. terra	bagno	6,96	utile
P. terra	camera	7,06	utile
P. terra	cucina	3,04	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 75,62 mq, mentre la superficie commerciale compreso terrazzo e balcone è di 89,93 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro singolo normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in marmettoni (di vario formato) nei locali cucina ,sala , bagno è fornito di pezzi igienici, lavabo, e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in

ceramica, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso, un pò datate le dotazioni interne.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN CONCESIO

Anteriormente al ventennio detti immobili erano in diritto di proprietà dei signori:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 31 dicembre 1972 n. 11099/1923 di repertorio notaio ██████████ registrato a Brescia il 18 gennaio 1973 al n. 1932 Priv. E trascritto a Brescia l'8 febbraio 1973 ai nn. 5372/5141.

Di seguito successione di ██████████ deceduto a Brescia il ██████████ denuncia registrata a Brescia il 30 dicembre 1982 al n. 38 vol. 1819.

Successivamente con atto di compravendita del 4 luglio 2003 n. 77885/77892-23857 di repertorio notaio ██████████ registrato a Brescia il 8 luglio 2003 al n. 32759/19991.

Di seguito successione di ██████████ deceduto il ██████████ denuncia registrata a Brescia il 13 maggio 2005 al n. 3 vol. 103 trascritto a Brescia il 30 maggio 2006 al n. 9 vol. 129.

Con atto di permuta in data 28 novembre 2006 n. 85958/28918 dei rep. notaio ██████████ ██████████ registrato e trascritto a Brescia il 22.12.2006 ai n. 69775/39948

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliare dell'esecutato sono in scarso stato di manutenzione in parte occupato dalla figlia al piano terra.

L'agenzia delle entrate di Brescia dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato.

QUESITO - D -

ESISTENZA DI FORMALITA' , VINCOLI O ONERI ANCHE DI

NATURA CONDOMINIALE

Si riscontrano carenze o assenze di autorizzazioni e concessioni amministrative, per alcune variazioni urbanistiche intervenute.

Nessun attestato di agibilità è pervenuto nel fascicolo messo a disposizione dall'amministrazione comunale di Concesio .

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il giorno 13 dicembre 2018 ai n.ri 55135/34997

Iscrizioni

- Ipoteca legale iscritta a Brescia il giorno 19 giugno 2003 ai n.ri 29404/6983.
- A favore di [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Brescia in data 10 luglio 2008 n. 31866/7414 .
- A favore di [REDACTED]

QUESITO - E -

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni dei beni in Concesio.

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Concesio) si è riscontrato che i fabbricati in via Casello 25 sono stati costruiti in forza di :

- Pratica in sanatoria n. 617 /a del 10.06.978 prot. 7728
- Pratica in sanatoria n. 617 /b del 10.06.978 prot. 7729
- Pratica in sanatoria n. 617 /c del 10.06.978 prot. 7721
- Pratica in sanatoria n. 617 /d del 10.06.978 prot. 7724
- Pratica in sanatoria n. 617 /e del 10.06.978 prot. 7722
- Pratica in sanatoria n. 617 /f del 10.06.978 prot. 7723

QUESITO - F -

Formazione dei lotti

Sono divisibili in quanto per destinazione d'uso.

Si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 1010/18 del 18/06/2019 contro Omissis precisamente gli appartamenti identificati al catasto sez. NCT fg.17 mapp.124 sub 2;3;4;5;6;11;13;14 dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di Concesio presentano dei profili di eventuali irregolarità sia nell'accatastamento eseguiti in data 05/05/2006 prot. BS0122470 dal tecnico incaricato dai proprietari e urbanisticamente opere interne di modesta entità sanabili.

A parere dello scrivente la registrazione catastale come unità immobiliari ad uso abitazione/ufficio/magazzino particella 124 sub 4;5;6;11;13 risulta carente e sottostante documentazione autorizzativa da parte dell'amministrazione comunale.

A seguito di tutto ciò si può ipotizzare che le unità immobiliari individuate sono viziate da irregolarità pertanto sono da regolarizzare, in tale ipotesi difficilmente mandate in esecuzione.

Corre l'obbligo allo scrivente di segnalare al giudice dell'esecuzione che nella successiva sezione di stima dei valori dei beni delle unità immobiliari si provvederà alla stima dei beni e diritti esattamente come individuati e consegnati nei pignoramenti allo scrivente nei singoli valori e nel valore complessivo sommativo, considerando l'ipotesi di azzerare le unità immobiliari viziate nella registrazione catastale e quindi un ritorno

alla situazione pregressa di unità immobiliari destinazione d'uso A/3 e C/2 , si ipotizzerà una formazione di lotti da porre in vendita per un valore complessivo

- G -

Valore del bene e costi

STIMA DEI BENI IN BRESCIA

Valutazione estimativa

L'immobile che si trova ubicato nel comune di Concesio collocato a circa 1 km dal centro.

Il complesso in cui è inserito l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di basso livello , di fascia bassa.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione circa 1976 e lo stato di conservazione dell'immobile, pertinenze comuni, destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente sud/nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di medio valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Divisibilità

Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi dal punto di vista dell'essere funzionalmente collegati .

Si propone la vendita divisione in lotti di seguito riportati per congruenza e funzionalità.

L'immobile “ BENE sub 2; sub3 appartamento uso abitativo piano terra”

Unità immobiliari n 2 individuati in catasto come A/3 (civile abitazione) -- rispettivamente di mq 68,95,00 mq; 121,51 mq ; e globalmente mq 190,46 – nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d' uso A/3 dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Concesio. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 700 euro per un valore di 133.322,00 euro come da tabella sotto indicata

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore
Sub 2 P.T°	68,95 MQ	700,00	€ 48.265,00
Sub 3 P.T°	121,51 MQ	700,00	€ 85.057,00
TOTALE	<u>190,46 MQ</u>		€133.322,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1			<u>€ 133.322,00</u>

L'immobile “ BENE sub 4; sub11 appartamento uso abitativo entrambi al piano terra”

Unità immobiliari n 2 individuati in catasto come A/3-C/2 -- rispettivamente di mq 94,45 sub4; mq 128,87 sub 11; e globalmente mq 223,32 – nel contesto del medesimo corpo di fabbrica di cui sopra . Tali beni, fermo restando tutti i dubbi per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari a destinazione di uso abitativo/uffici/magazzino e lo

stato di fatto cioè la scarsa manutenzione, le opere in difformità comparate con le autorizzazioni comunali si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro mq di 300 euro per un valore di 66.996,00 euro come da tabelle sotto indicate.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore
Sub 4 P.T°	94,45 MQ	300,00	€ 28.335,00
Sub 11 P.T°	128,87	300,00	€ 38.661,00
TOTALE	<u>223,32 MQ</u>		€ 66.996,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1			<u>€ 66.996,00</u>

**L'immobile “ BENE sub 5; sub 6 appartamento uso abitativo
entrambi al piano primo”**

Unità immobiliari n 2 individuati in catasto come A/3 -- rispettivamente di mq 49,54 sub 5; mq 87,15 sub 6; e globalmente mq 136,69 – nel contesto del medesimo corpo di fabbrica di cui sopra . Tali beni, fermo restando tutti i dubbi per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari a destinazione di uso abitativo e lo stato di fatto cioè la scarsa manutenzione, le opere in difformità comparate con le autorizzazioni comunali si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro mq di 500 euro per un valore di 68.345,00 euro come da tabelle sotto indicate.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore

Sub 4 P.T°	49,54 MQ	500,00	€ 24.770,00
Sub 11 P.T°	87,15	500,00	€ 43.575,00
TOTALE	<u>136,69 MQ</u>		€ 68.345,00
TOTALE V _{sp} esecutato 1/1			<u>€ 68.345,00</u>

L'immobile “ BENE sub 13; uso ufficio / magazzino entrambi al piano terra”

Unità immobiliari n 1 individuati in catasto come C/2 -- rispettivamente di mq 34,64 somma superficie lorda degli uffici , il magazzino di mq 9,98 (**superficie ridotta**).. ; e globalmente mq 44,62 – nel contesto del medesimo corpo di fabbrica di cui sopra . Tali beni, fermo restando tutti i dubbi per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari a destinazione di uso ufficio/magazzino e lo stato di fatto in buono stato gli uffici, e scarsa manutenzione del magazzino, le opere in difformità comparate con le autorizzazioni comunali si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro mq di 700 euro per un valore di 31.234,00 euro come da tabelle sotto indicate.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore
Sub 13 P.T°	44,62 MQ	700,00	€ 31.234,00
TOTALE	<u>44,62 MQ</u>		€ 31.234,00
TOTALE V _{sp} esecutato 1/1			<u>€ 31.234,00</u>

L'immobile “ BENE sub 14; uso abitativo al piano terra”

Unità immobiliari n 1 individuati in catasto come A/3 -- globalmente di mq 89,93– nel contesto del medesimo corpo di fabbrica di cui sopra . Tale bene, fermo restando tutti i

dubbi per l'ottenimento dell'agibilità dell' unità immobiliare a destinazione di uso abitazione , lo stato di fatto cioè scarsa manutenzione , si può stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro mq di 700 euro per un valore di 62.951,00 euro come da tabelle sotto indicate.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Euro/mq	Valore
Sub 13 P.T°	89,93 MQ	700,00	€ 62.951,00
TOTALE	<u>89,93 MQ</u>		€ 62.951,00
TOTALE V _{sp} esecutato 7/9			<u>€ 48.961,88</u>

Considerando l'ipotesi in cui l'ordinanza n. 10 del 07/02/2014 evasa dall'amministrazione comunale di Concesio in cui ordina l'immediata messa in sicurezza dei luoghi interessati dalla frana prescrivendo di realizzare un muro di contenimento al confine di proprietà per una lunghezza pari a 50 metri, e considerando anche la difficoltà di ordine giuridico di chi deve contribuire economicamente alla realizzazione del muro, di seguito allego computo metrico estimativo per un tratto di circa 22 metri di proprietà dell'esecutata oggetto di realizzazione muro di contenimento.

Ovviamente non compete allo scrivente determinare chi deve contribuire economicamente alla realizzazione del muro di contenimento a confine.

CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. Liana Zaccara nella procedura esecutiva 1010/18 contro il sig. Omissis, si fa presente l'incertezza sia della definizione della situazione autorizzativa degli interventi edilizi effettuati e della loro sanabilità o meno, sia l'attribuzione dei costi da sostenere per la realizzazione del muro di contenimento.

Valore stimato dei beni in oggetto è pari a un totale di **Euro 348.858,00** .

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 47 (quarantaquattro) pagine dattiloscritte, oltre a N 25 (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

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

Villa Carcina, 19/11/2019

RILIEVO FOTOGRAFICO

Vista ingresso carraio lato sud



Vista lato est



Vista lato ovest



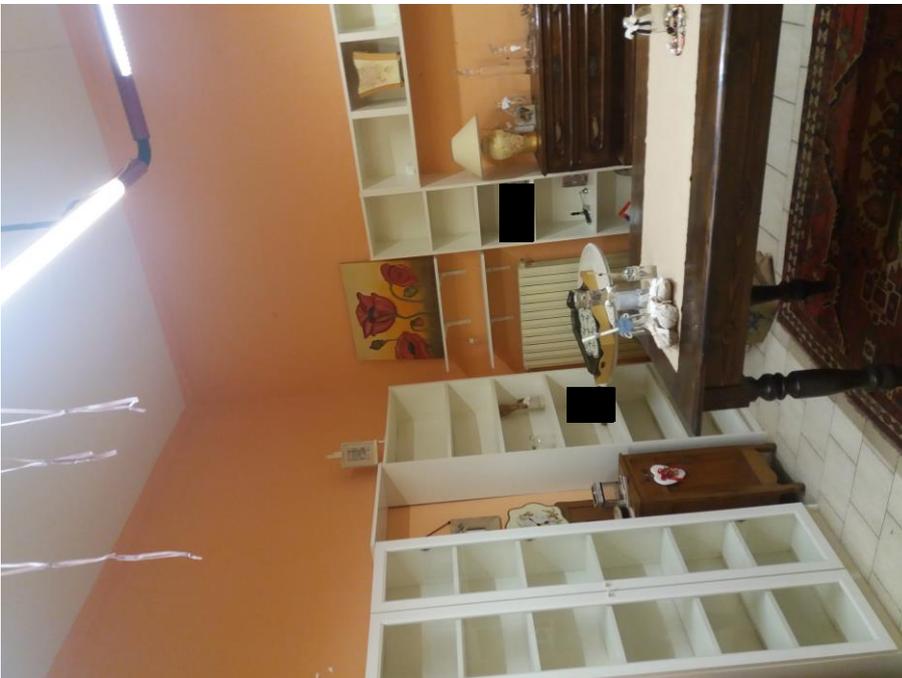
Vista lato ovest/nord frana



Vista lato ovest frana



Vista interno uffici



Vista ripostiglio interno



Vista locale stanza sub 11



Vista immobile esterno lato est



Vista immobile esterno lato sud



Computo metrico estimativo

Sommario delle opere edili da eseguire presso l'immobile siti in Concesio via casello 25

Descrizione	unità di misura
-------------	-----------------

euro

OPERE DI DEMOLIZIONE CORPI DI FABBRICA PERICOLANTE

I prezzi si intendono sempre comprensivi di spese generali ed utile per forniture eseguite applicando la miglior tecnica, idonea manodopera e materiali di ottima qualità in modo che il manufatto risulti completo e finito a regola d'arte. Inoltre i prezzi sono compresi di spese per il rilascio della dichiarazione di conformità come previsto dalla Legge 46/90. Nei prezzi sono incluse le opere da imprenditore Edile il profitto d'impresa. 'Criteri di misurazione e valutazione delle opere', e eventuali costi sulla sicurezza in fase di esecuzione)

<u>PRIMA SEZIONE</u>	<u>Q.tà</u>	<u>unitario</u>	<u>euro</u>
----------------------	-------------	-----------------	-------------

Costo di costruzione muro di contenimento

Preparazione e consegna al Committente della documentazione di legge comprendente:
oneri comunali;
spese tecniche Progetto esecutivo e relazione di calcolo delle strutture in c.a. fornite;
estratto del registro prove materiali;
consegna al direttore lavori del progetto ;
opere edili preliminari e di completamento, ponteggi;
muri in elevazione;
pavimentazione;
recinzioni;
tinteggiature;
imprevisti 10%;

Costi per la realizzazione muro di contenimento

	Mt	largh.	H	mc	
Costo di sbancamento terreno	= 22,00	x 2,50	x 5	= 275	x € 50,00 = € 13.750,00
Costo fondazione	= 22,00	x 0,50		= 22	x € 250,00 = € 5.500,00
Costo realizzazione muro	= 22,00	x 0,50		= 22	x € 350,00 = € 7.700,00
Costo ripristino	= 22,00	x 2,50	x 5	= 275	x € 30,00 = € 8.250,00
Spese tecniche					= € 4.000,00
Spese ing. + collaudo+ geologo					= € 3.000,00
TOTALE					= € 42.200,00

Perizia

Esec.omm.re 1010/2018

Tavola architettonica 2

NOVEMBRE 2019

geom. Mauro Gnali



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122405 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 2

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

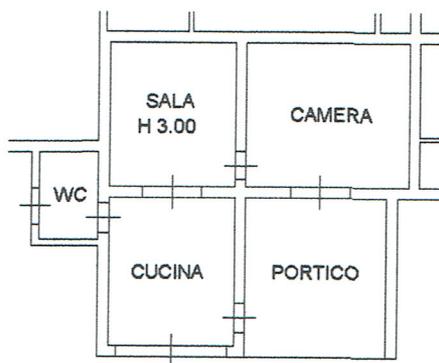
Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 2 >
VIA CASELLO piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T176730 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122405 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 3

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

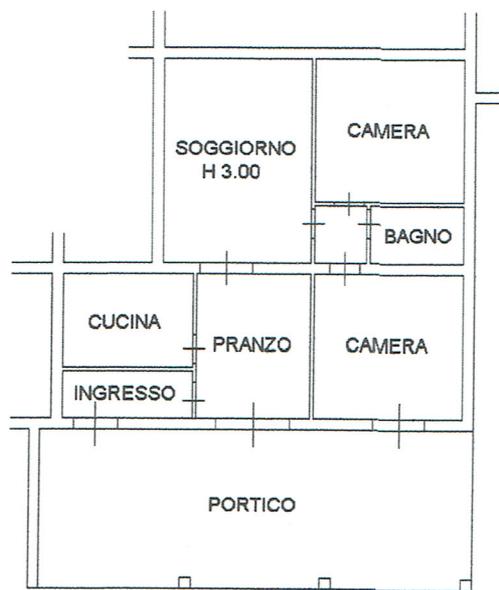
Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 3 >
VIA CASELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179366 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0122405 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 4

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

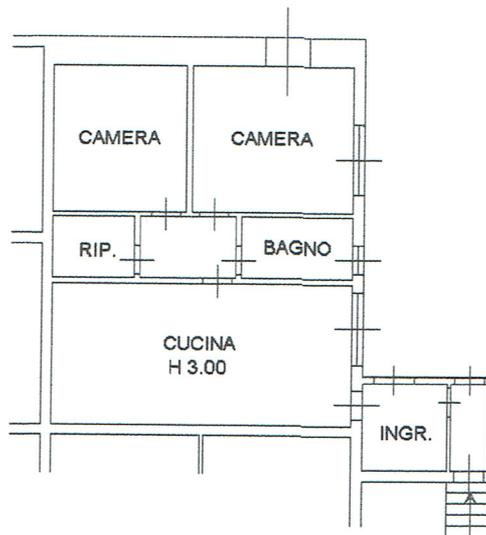
Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 4 >
VIA CASELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179445 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122405 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 5

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

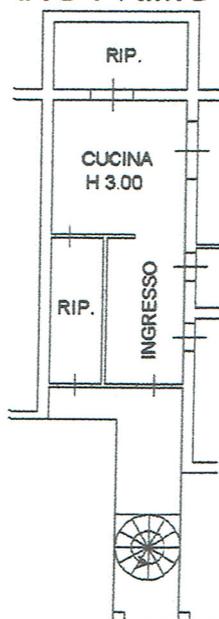
Prov. Brescia

N. 3083

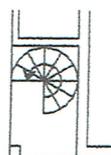
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



ima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179514 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

ale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 5 >
VIA CASELLO piano: I;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122405 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 6

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

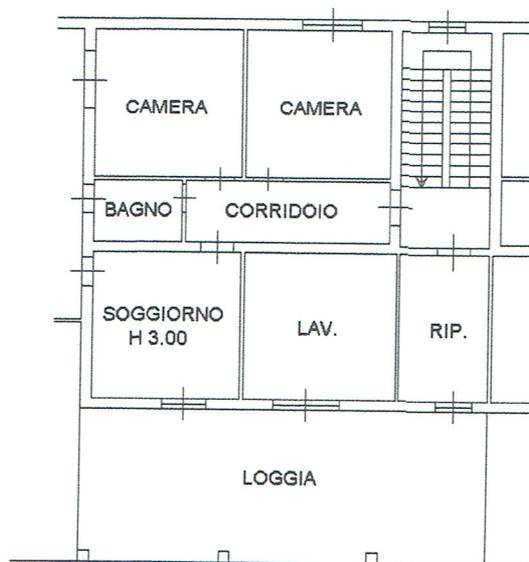
Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 6 >
VIA CASELLO piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179618 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122462 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 11

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

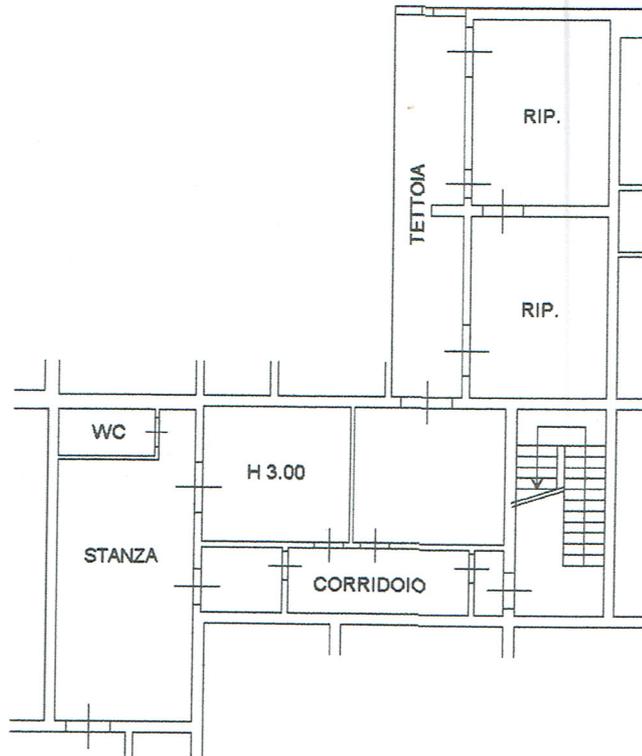
Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 11 >
VIA CASELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179678 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0122439 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 13

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 13 >
VIA CASELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/07/2019 - n. T179756 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0122470 del 05/05/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Concesio

Via Casello

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 17

Particella: 124

Subalterno: 14

Compilata da:

Adami Ricci Piergiuseppe

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3083

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2019 - Comune di CONCESIO (C948) - < Sez.Urb.: NCT - Foglio: 17 - Particella: 124 - Subalterno: 14 >
VIA CASELLO piano: T;

Ultima planimetria in atti

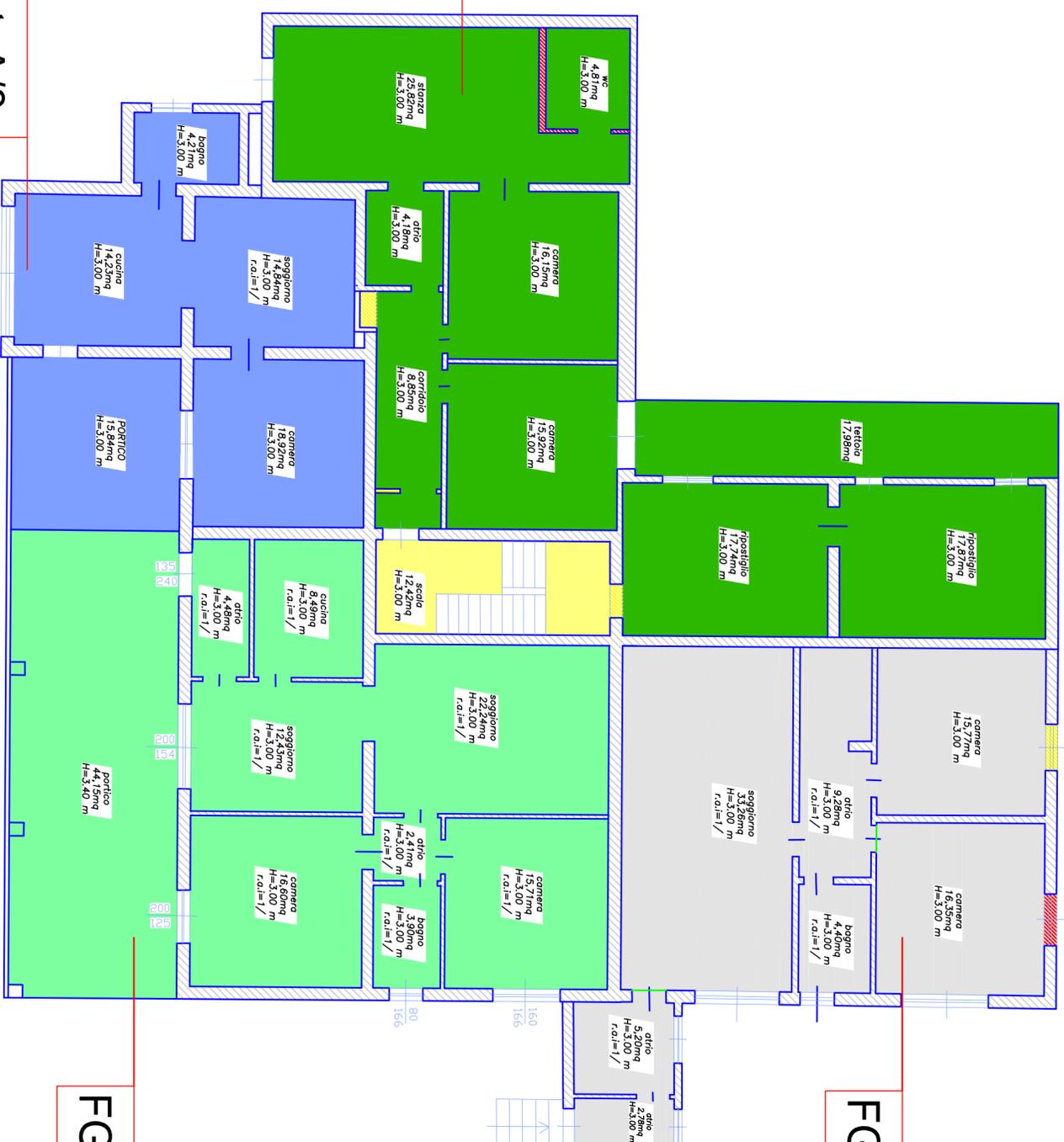
Data: 30/07/2019 - n. T185606 - Richiedente: GNLMRA68D07B157S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

UNITA'
OGGETTO DI STIMA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE
- PROPRIETA' SUB 2
- PROPRIETA' SUB 3
- PROPRIETA' SUB 4
- PROPRIETA' SUB 11

FG 17 Mapp. 124 Sub. 11 cat. A/3



FG 17 Mapp. 124 Sub. 2 cat. A/3

FG 17 Mapp. 124 Sub. 4 cat. A/3

FG 17 Mapp. 124 Sub. 3 cat. A/3

COMUNE DI CONCESIO

LOC. PIEVE

Proprietario

Via CASSELLO n° 25

STUDIO TECNICO
geom. MAURO GNALI
CELL. 320 2150645

RILIEVO
PIANTA PIANO TERRA

TAV.

1

SCALA 1:100

DATA 19/11/2019