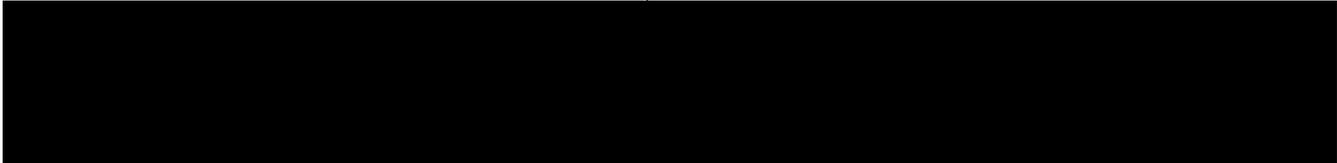


Gianico, 09/10/2019

**Oggetto: TRIBUNALE DI BRESCIA Ufficio esecuzioni civili
Procedura Esecutiva n. 166/2019**

Premesso che:



- che il giudice dell'esecuzione, dr.ssa Liliana Zaccara, sostituita dal giudice delegato dott. Daniele Foppa Vicenzini, con ordinanza in data 10/05/2019, ha nominato il sottoscritto geom. Lorenzo Feriti, con studio in Gianico (BS) via Broli n.35, regolarmente iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Brescia al N. 3080, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella procedura predetta;

- che al sottoscritto perito, , con la sopra citata ordinanza di nomina sono stati affidati i seguenti quesiti:

- A) **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;**
- B) **Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;**
- C) **Stato di possesso;**
- D) **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;**
- E) **Regolarità edilizia ed urbanistica**
- F) **Formazione dei lotti;**
- G) **Valore del bene e costi;**

Lo scrivente C.T.U. in data 28/05/2019 presso la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni imm.ri del Tribunale di Brescia, avanti il funzionario delegato, dichiarava di accettare l'incarico, e prestava giuramento di rito, prendendo atto che il termine assegnato per il deposito della perizia era fissato nell'ordinanza di nomina entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata il 18/09/2019. Il C.T.U. si riservava di riferire con relazione scritta. Esperite le incombenze preliminari e verificata la complessità della procedura, è stato necessario richiedere una proroga di sessanta giorni del termine assegnato che veniva concessa e che differiva il termine di deposito alla data del 20/10/2019 mentre l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita già fissata al 18/09/2019 veniva rinviata al 24/01/2020, ore 09.00.

RISPOSTE AI QUESITI

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

A.1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567,2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze o carenze.

R.:

La documentazione prescritta dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo in forma di certificazione notarile rilasciata dal Notaio Piccinelli Magnocavallo Achille in data



05/04/2019 ed è completa ed esaustiva.

A.2) *Acquisisca il titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.*

R.:

I beni oggetto di pignoramento sono parte di un più ampio complesso immobiliare realizzato in epoche diverse dai soggetti debitori a far data dal 1972, su terreno pervenuto agli stessi in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 27/12/1972, n. 20494/8270 di repertorio del Notaio Marco de Michelis di Breno, registrato a Breno in data 15/01/1973 al n. 110 vol. 170 e trascritto a Breno in data 18/01/1973 ai nn. 323/295 (**cf. All. 1**).
- Atto di compravendita per scrittura privata con autenticazione della firma delle parti, in data 24/02/1977, n. 3860/2218 di repertorio del Notaio Ruggero Pozzati di Ponte di Legno, registrato a Breno il 09/03/1977 al n. 1617 vol. 11 e trascritto a Breno il 15/03/1977 al n. 953/866 (**cf. All. 2**).

I sopra citati titoli di provenienza sono stati acquisiti dal sottoscritto presso l'archivio notarile di Brescia a seguito di richiesta effettuata il 12/07/2019 e ritiro effettuato il 17/07/2019;

A.3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

R.:

- a) Si è rilevato che agli atti della procedura è presente certificato di matrimonio tra Bressanelli Roberto Stefano n. il 09/01/1939 a Cedegolo e Boniotti Carla Benvenuta n. 28/06/1941 a Cedegolo rilasciato dal comune di Sellero il 18/02/2019, dal quale si evince che i coniugi, peraltro cointestatari per quota indivisa di ½ cadauno dei beni oggetto di esecuzione, non hanno effettuato annotazioni attestanti lo stato patrimoniale.
- b) Gli intestatari dei beni sono persone fisiche.

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;

B.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 e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti degli immobili pignorati e delle pertinenze.*



Dettaglio Via e n.civico

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



R.: Il sottoscritto CTU attesta che in data 15/07/2019, previo avviso dato con raccomandata R.R. ai debitori, effettuava il primo sopralluogo all'immobile sito in Sellero via Santa Maria n. 27, assistito dal tecnico ausiliario geom. Alessio Bonfadini (C.F. BNF LSS69S10B149B) in presenza dei proprietari/debitori Bressanelli Roberto Stefano e Boniotti Carla Benvenuta. In tale occasione è stato possibile accedere all'immobile ed effettuare le operazioni di rilievo e quelle fotografiche.

B1.1) Identificazione dei beni pignorati:

In atti risulta essere stato depositato il certificato notarile a firma del dott. Notaio Piccinelli Magnocavallo Achille, il quale riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;



Vista fabbricato da via s. Maria

B1.2) Situazione catastale:

L'attuale situazione catastale, rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente: Catasto fabbricati immobili, siti in via Santa Maria n. 27, nel Comune di Sellero Provincia di Brescia, distinti al foglio 17 sezione NCT come segue:
Particella 25 sub.4, p.T.categoria C2, classe 3, consistenza mq. 114, rendita euro € 153,08;
Particella 25 sub.5, p.S1.categoria C2, classe 4, consistenza mq. 260, rendita euro € 416,27;
Particella 25 sub.6, p.T.categoria C1, classe 4, consistenza mq. 107, rendita euro € 944,96;
Le sopra indicate unità sono attualmente intestate per quote indivise ai sigg. [REDACTED]

storiche rilasciate Agenzia Entrate il 26/06/2019). Gli immobili in parola sono contenuti in un più ampio complesso imm.re sinteticamente descrivibile come due principali corpi di fabbrica

prossimi alla strada comunale via S.Maria ed un retrostante fabbricato accessorio destinato ad autorimesse e centrale termica. Il compendio è stato edificato, in epoche diverse a partire dal 1972 in forza di titoli amministrativi che ne autorizzavano la realizzazione rilasciati dal comune di Sellero. In particolare si precisa che le unità imm.ri oggetto della presente e cioè i mappali nn. 25 sub. 4, 25 sub 5 e 25 sub 6, sono contenuti nel corpo di fabbrica realizzato con il primo titolo edilizio



Insieme edificio visto da Est

(L.E. n. 3/1972 prot. n. 1454) su area acquisita come da certificato notarile in atti, costituente un unico lotto attualmente allibrato al NCT di Sellero, Fg. 17, particella n. 25 come da denuncia di variazione per frazionamento e fusione presentata all'Ufficio del Territorio sezione Catasto di

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Brescia in data 05 ottobre 1987 n.5807.1/1987, protocolli nn. 5811,5812,5813. Il fabbricato consiste in un edificio organizzato su quattro livelli di cui uno seminterrato ed un sottotetto. In posizione est rispetto a tale edificio è presente un altro corpo di fabbrica, verosimilmente destinato a residenze e relativi accessori, anch'esso di quattro livelli, regolarmente censito ed indicato nell'elaborato planimetrico di subalternazione con gli identificativi nn. 7, 8, 12 e 13; si precisa che tali immobili **non** sono oggetto della presente perizia. Si annota infine che lo stesso elaborato di subalternazione (rilasciato al sottoscritto dall'Agenzia delle Entrate in data 09/07/2019 n. T293897) (cfr All. 6), riporta i vani accessori censiti con i subalterni 10 e 11 della principale particella 25 anch'essi **non** pignorati. Le pertinenze e le parti comuni delle unità pignorate sono costituite da: corte comune, di fatto tutta l'area scoperta del mappale n. 25, non occupata dal sedime degli edifici esistenti; da un piccolo (circa 10 mq lordi) locale caldaia, ora dismesso, situato al piano interrato, dalla scala comune e da un passaggio comune situato al piano rialzato che consente l'accesso al vano scala comune dal quale si accede, tra le altre, anche alle unità oggetto di pignoramento; il tutto è meglio rappresentato nelle allegate planimetrie catastali (cfr All. 7-8-9). Le altre parti comuni sono quelle condominiali come per legge. Non risulta al sottoscritto l'esistenza di un regolamento condominiale.

C) Stato di possesso;

C1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene all'uopo, acquisendo-se possibile-dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)*

R.: Gli immobili sono detenuti dai proprietari fin dalla data della loro costruzione. All'interno degli stessi vi si esercita l'attività di laboratorio di falegnameria al piano seminterrato, (mapp. n.25 sub. 5, mentre le due unità situate al piano terra sono destinate ad esposizione ed ufficio la n. 25 sub. 6 e a deposito la n. 25 sub. 4. Le attività descritte sono attualmente esercitate da [REDACTED] REA BS-433834.

[REDACTED] immobili e tutto il contenuto tecnologico di attrezzature e macchine così come l'azienda sono stati trasferiti per donazione ai figli fin dal dalla costituzione della suindicata azienda che indica la sede sociale presso i locali in parola già nel suo atto costitutivo del 20/12/2001, e come si evince dalla visura camerale effettuata in data 02/10/2019 in data 27/12/2001 viene dichiarato l'effettivo inizio dell'attività.

C2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione-acquisizione 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.*



Dettaglio interno laboratorio

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



R.: Il sottoscritto CTU, in data 10/07/2019, ha provveduto a formulare richiesta formale (**cf. All. 10**) al competente Ufficio territoriale di Breno presso l'Agenzia delle entrate al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione. La ricerca effettuata dall'Ufficio ha dato esito negativo come da allegata dichiarazione rilasciata dall'Ufficio in data 15/07/2019 prot. n. 105999 (**cf. All.11**).

C3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in merito alla custodia.

R.: La determinazione analitica del valore locativo dell'immobile è meglio precisata al capitolo sub. **G** "Valore del bene e costi" laddove l'analisi economica del valore dei cespiti estrae anche il loro valore locativo che viene indicato in:

- € 5.640,00/anno per l'unità destinata a laboratorio mapp. n. 25/5.

- € 4.280,00/anno per l'unità destinata a esposizione/ufficio mapp. n. 25/6.

Non viene invece indicato un valore locativo per l'unità n. 25/4, attualmente utilizzata come deposito in quanto la stessa benché formalmente censita al catasto e con attribuzione di rendita in realtà non è ultimata. Mancano pavimenti, intonaci ed impianti e pertanto non può essere dichiarata agibile. Per tale ragione l'immobile nelle condizioni date non può essere autonomamente utilizzato e ne tantomeno produrre reddito.

In ordine al secondo comma del quesito si precisa che gli immobili, come già indicato al precedente capitolo "C1", sono detenuti dai proprietari ed utilizzati da [REDACTED]

[REDACTED] che sono figli dei coniugi [REDACTED], i quali hanno comunicato al sottoscritto di aver ricevuto in uso dai genitori proprietari i locali in seguito ad atto di donazione dell'azienda in data 27/12/2001 del notaio Graziella Gregorini. L'indicazione della sede sociale della società, già al momento della sua costituzione, è stata fissata presso i locali di che trattasi continuativamente utilizzati per l'esercizio dell'attività.

D) Stato di possesso;

D1) *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 tipo 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:*

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



- *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.*

R.: In primo luogo si è provveduto ad accertare presso la competente conservatoria dei registri imm.ri, l'esistenza di formalità e vincoli; in relazione ai beni pignorati si è accertato che nel precedente ventennio non sussistono passaggi per donazione o successione e che vi è continuità delle trascrizioni. Alla data del 28/07/2019 i beni oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile consultare nei registri imm.ri ed agli atti presso il comune di Sellero, risultano liberi da pesi, oneri, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di qualsiasi natura, ad eccezione di:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Breno il 12/11/2013 RG 6131, RP 704, con atto pubblico notaio Francesca Sarotti rep. 3859/3359 in Cedegolo, a favore della Banca Popolare di Sondrio, Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio Via Garibaldi 16, per l'importo totale di € 306.000,00 a fronte della concessione di un prestito (mutuo fondiario) di € 180.000,00 della durata di anni 15 (con interessi e spese per €126.000,00) ai sigg. [REDACTED] Sellero (BS) in data 03/06/1965, debitore non datore e [REDACTED] (BS) in data 23/10/1968, debitore non datore. Datori di ipoteca: [REDACTED] nato a Cedegolo il 09/01/1939, C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà delle unità negoziali per la quota di ½ in regime di comunione legale e [REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà delle unità negoziali per la quota di ½ in regime di comunione legale (cfr doc.12).

- **Eventuali Tributi Comunali non versati:** a fronte di richiesta del sottoscritto inviata tramite posta elettronica certificata al comune di Sellero il 29-07-2019 ed assunta agli atti in pari data con prot. 2660, questi, tramite il proprio funzionario responsabile, in data 1/08/2019, stesso mezzo, comunicava che per gli immobili oggetto della presente **"nulla è dovuto"** e pertanto non si rilevano pendenze economiche a carico degli immobili pignorati nei confronti del comune di Sellero.

Ciò detto, effettuati gli opportuni accertamenti, non sono emersi a carico dei beni oggetto della presente:

- 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 tipo e natura ad eccezione di quelle sopra indicate;
- Domande giudiziali e giudizi in corso ad eccezione della procedura di cui alla presente;
- Vincoli di ogni natura e tipo, salvo la presenza del vincolo ambientale ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. art. 142 c.1 lett. c per la ragione che il compendio imm.re nel suo insieme è ricompreso entro la fascia di tutela di 150 mt. del torrente "RE".
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Continuerà a gravare sul bene in vendita e quindi resterà a carico dell'aggiudicatario il

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



vincolo ambientale ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. art. 142 c.1 lett. c. Nessun altro vincolo, peso o gravame risulta ad oggi in capo alle unità oggetto della presente relativamente allo stato di possesso

D2) *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 etc,) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

R.: Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate fa capo alla stessa proprietà e verosimilmente per tale ragione non risulta che il fabbricato abbia mai assunto formalmente una gestione in qualche modo riconducibile alle forme condominiali. A quanto risulta i proprietari hanno sempre gestito gli immobili in economia diretta senza dotarsi di regolamenti condominiali e senza nomina di amministratori. Per opportuna informazione si precisa ad ogni buon conto che non esistono beni condominiali a servizio del complesso se non, come detto, quelli citati nei precedenti capitoli (scale, corte, acceso, ex loc. caldaia, copertura edificio e parti comuni dello stesso). Gli immobili pignorati sono liberamente utilizzabili, sono correttamente dichiarati, sono collocati in zona urbanistica compatibile con l'uso che viene fatto degli stessi e non risultano vincoli o limitazioni al loro utilizzo.

D3) *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 e attive*

R.: Non esistendo amministrazione condominiale non è possibile rispondere compiutamente al quesito. Tuttavia si può ritenere che le spese fisse siano quelle normalmente sostenute per il pagamento delle utenze a rete obbligatorie che variano in relazione ai consumi soggettivi e che attualmente non è possibile individuare distintamente per unità con una grandezza certa.

E) Regolarità edilizia ed urbanistica

E1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc, 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; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni 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.*

R.: In data 12/07/2019 il sottoscritto ha provveduto ad ispezionare i fascicoli relativi ai titoli autorizzatori custoditi presso il competente Ufficio Tecnico del comune di Sellero. Dal riscontro

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

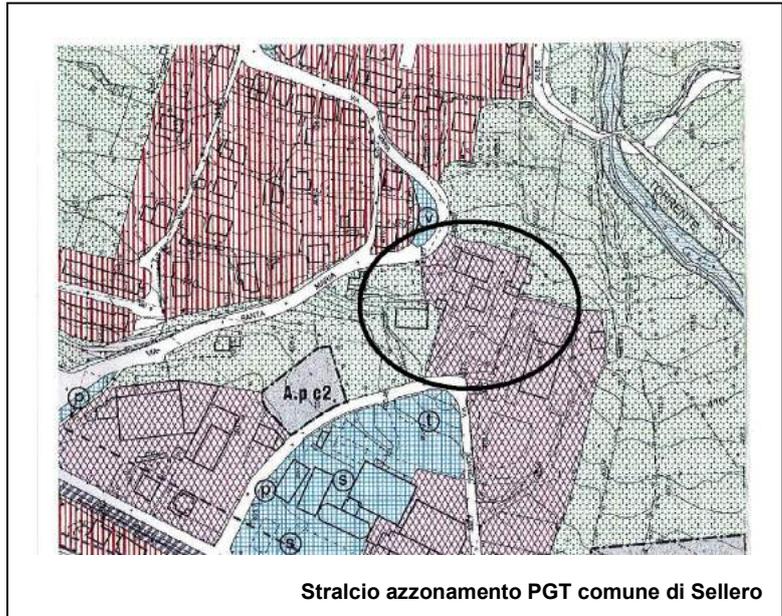
Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



degli atti si evince che:

- La costruzione dell'edificio che contiene le unità oggetto della presente è stata autorizzata in data 03/08/1972 con Licenza di Costruzione n. 3/1972 prot. n. 1454 (cfr All. 13);
- In data 28/03/1986 veniva proposta istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 prot. n. 763/86 (cfr All.14) intesa a sanare, tra l'altro, il locale caldaia e contiguo locale WC, il primo comune anche alle unità oggetto della presente il secondo invece accessorio esclusivo del laboratorio mapp. n. 25/5. Da precisarsi che l'istanza in parola non risulta tuttora evasa e pertanto sarà necessario perfezionarne l'iter al fine di ottenere il provvedimento autorizzatorio richiesto; nel merito si riferisce esaurientemente in altro capitolo.
- In data 22/09/95 veniva rilasciata ai proprietari richiedenti Concessione edilizia n. 24/95 prot. 3464/95 per costruzione di locali tecnologici che pur non essendo oggetto della presente procedura, in realtà sono stati realizzati sull'area comune e pertanto ne riducono la superficie disponibile di circa mq. 96,00 (cfr All. 15).
- Relativamente alla Licenza di Costruzione n. 3/1972 venivano rilasciati: in data 21/04/1975 autorizzazione all'Abitabilità n. 685 reg. cert. (cfr All. 16) ed in data 30/04/1975 certificato di Agibilità relativo al laboratorio situato al piano seminterrato e magazzini situati al piano terra (cfr All. 17); in pratica i locali oggetto della presente procedura.
- La destinazione d'uso dei locali risulta compatibile con quella prevista per la zona dal vigente strumento urbanistico e coerente con quella autorizzata nel titolo concessorio.



E2) *In 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 423/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 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 120 giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R.380/01 questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*



R.: In relazione al quesito E2) sopra riportato, si sono effettivamente riscontrate alcune difformità che i relazione alle unità oggetto di procedura e solo a quelle, configurano due violazioni facilmente distinguibili:

- a) Una prima difformità è relativa alle dimensioni effettive riscontrate in occasione delle rilevazioni effettuate dal sottoscritto che risultano complessivamente inferiori a quelle autorizzate con L.E. n. 3/72; più precisamente: si è riscontrato che il piano interrato (unità n. 25 sub. 5) presenta dimensioni reali in pianta pari a lordi ml 23,08 x ml 12,05 laddove invece il grafico allegato al provvedimento autorizzatorio indica rispettivamente ml 25,00 x ml 12,00. Pertanto una riduzione di superficie lorda pari a mq. 21,89 (invariata l'altezza utile). Parimenti al piano terra dove sono collocate le unità n. 25 sub. 4 e 6, si riscontrano dimensioni reali lorde pari a ml. 21,06 x ml 12,05 a fronte di ml 20,90 x ml 12,00 indicati nella L.E. , in questo caso con un modesto aumento di superficie di mq. 2,97.
- b) Una seconda difformità è invece relativa alla realizzazione, al piano seminterrato, del locale centrale termica e wc per i quali è stata proposta istanza di condono edilizio ex lege 47/85 in data 28/03/1986 (prot. 763/86) , inevasa, ma accompagnata dalla documentazione di rito compreso accatastamento e planimetrie catastali e ricevute a comprova del versamento delle oblazioni all'epoca dovute.

Per entrambe le posizioni il sottoscritto ha formalmente richiesto al comune di Sellero, indata 27/08/2019 con posta elettronica ordinaria ed in data 02/10/2019 con posta elettronica certificata, se le difformità fossero sanabili e a prezzo di quali oneri da corrispondersi per il conseguimento dei titoli autorizzatori definitivi. Il responsabile dell'Ufficio, dichiarandosi particolarmente oberato di impegni informava telefonicamente il sottoscritto che le irregolarità sono sanabili e che i costi complessivi per il conseguimento dei titoli autorizzatori potrebbero ammontare approssimativamente a circa **“700/800€”**.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che le difformità illustrate siano sanabili in relazione allo strumento urbanistico vigente, e condonabili a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento a mente degli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R.380/01 e pertanto sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

- Ciò precisato per quanto attiene la condizione intrinseca delle unità oggetto di procedura, debbasi rilevare che nell'area pertinenziale al fabbricato, censita in planimetria catastale come corte comune e pertanto pertinente pro quota indivisa anche alle unità



Dettaglio fabbricato accessorio

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



in parola, in relazione alla concessione edilizia n. 24/95 prot. 3464/95 ottenuta dagli esecutati il 22/09/95 veniva realizzata, in ampliamento del fabbricato accessorio presente sul confine a nord del lotto (n.di m. 25/11) la costruzione di locali tecnologici che **non sono oggetto** della presente procedura, in realtà, oltre agli assentiti 31,24 mq di superficie coperta realizzati al piano seminterrato, sono stati edificati sull'area comune ulteriori mq 65,16; più precisamente il corpo edificato in tale occasione rappresenta un organismo edilizio ben identificabile di circa 96 mq sviluppato al piano seminterrato e terra. La presenza di tale organismo edilizio induce le seguenti considerazioni:

- a) Il sedime del fabbricato riduce di pari superficie (mq 96,40) la superficie dell'area comune pertinente al fabbricato.
- b) Il volume realizzato è palesemente e sostanzialmente difforme dalla costruzione autorizzata con la c.e. n. 24/95. Le ricerche d'archivio effettuate in comune unitamente al responsabile dell'Ufficio Tecnico **non** hanno consentito di rinvenire titoli autorizzativi, ancorché in variante al provvedimento originario, che legittimassero tali sostanziali variazioni;
- c) Essendo l'immobile collocato in zona di vincolo ambientale ex L. 42/2004 e s.m.i. non potrà ottenere la sanatoria in quanto è palese l'aumento di superficie e volume e pertanto il futuro acquirente, ove tale condizione fosse confermata, potrà chiedere al responsabile dell'abuso la demolizione della parte di fabbricato con conforme al fine di ripristinare la corretta consistenza della corte comune. La porzione residua di edificio, cioè quella legittimamente realizzata, potrà permanere in essere e l'acquirente avrà facoltà di chiederne la comunione per la quota pertinente alla alle unità pignorate tramite l'istituto dell'accessione invertita, art. 934 c.c. e s.m.i., pagando il corrispettivo pertinente alla quota.

E3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate 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 cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

R.: Come già indicato al capitolo precedente i costi amministrativi per il conseguimento della sanatoria ammonterebbero complessivamente a euro 516,00 dovuti per sanzione ai sensi del c. 1 dell'art. 37 d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. salvo diversa determinazione dell'Ufficio competente mentre per il perfezionamento della pratica di condono edilizio n. prot. 763/86 si tratterebbe di corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e per smaltimento rifiuti, in vigore al momento della richiesta e rivalutati alla data di corresponsione, per la quota pertinente alle unità oggetto di pignoramento. La determinazione puntuale è piuttosto complessa e l'acquirente dovrà rimettersi alle determinazioni dell'Ufficio; tuttavia una approssimativa valutazione consente di ipotizzare un importo relativamente modesto e compreso tra 100 e 200 €. Per altro le unità oggetto della presente procedura non presentano opere non suscettibili di sanatoria e pertanto non si ravvisano costi per opere di demolizione e, parimenti, non sono in corso procedure di acquisizione al patrimonio comunale.

E4) *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, indicando la*

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e s.m.i., 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

R.: Le unità oggetto di procedura sono regolarmente censite al catasto fabbricati e per tale ragione il quesito di cui alla lett. E4) nella sostanza non è evadibile.

E5) *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

R.: Non è stato possibile reperire una specifica certificazione o verbale di fine lavori, tuttavia l'autorizzazione all'abitabilità n. 685 reg. cert. (cfr **All.16**) da atto dell'avvenuto collaudo delle opere in c.a. in data 04/10/1974 (cfr **All.18**) e riporta come data di **ultimazione dei lavori il 31/12/1974.**

F) Formazione dei lotti;

F1) *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.*

R.: Si tratta di tre distinte unità immobiliari, una prima al piano seminterrato e due al piano immediatamente superiore o terra, regolarmente censite, autonome e distintamente accessibili attraverso le parti comuni condominiali. È pertanto possibile vendere i beni pignorati anche in tre lotti corrispondenti alle singole unità immobiliari sotto identificate:

Catasto fabbricati immobili, siti in via Santa Maria n. 27, nel Comune di Sellero Provincia di Brescia, foglio 17 sezione NCT come segue:

Lotto1): Particella 25 sub.4, p.T.categoria C2, classe 3, consistenza mq. 114, rendita euro € 153,08;

Lotto2): Particella 25 sub.5, p.S1.categoria C2, classe 4, consistenza mq. 260, rendita euro € 416,27;

Lotto3) Particella 25 sub.6, p.T.categoria C1, classe 4, consistenza mq. 107, rendita euro € 944,96;

F2) *Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili 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 e 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.*



R.: Non sarà necessario identificare quote e relativi costi in quanto gli immobili sono stati pignorati per intero e pertanto, sotto questo profilo, sono liberamente negoziabili.

F3) *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingue i rispettivi valori.*

R.: Non ricorre la fattispecie in quanto gli immobili sono costituiti da n. tre unità imm.ri urbane.

F4) *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).*

R.: Le unità pignorate, benché godano di un'ampia corte comune condominiale, non constano di autorimesse o posti auto pertinenziali.

G) Valore del bene e costi

G1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come 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 opponibilità 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.*

R.: La determinazione del valore commerciale dei beni verrà effettuata in modo distinto per ognuna delle tre unità immobiliari costituenti potenzialmente i tre lotti. Il rapporto di valutazione che il sottoscritto rilascia è frutto delle sotto riportate considerazioni.



Premesse:

Per rapporto di valutazione si intende un documento che illustra in dettaglio l'ambito di applicazione, le principali assunzioni adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione professionale riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli Standard Europei per la Valutazione. Il Rapporto di Valutazione contiene le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo anche i dettagli degli elementi di raffronto che sono stati utilizzati. Spiegherà inoltre quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presenterà le informazioni che hanno supportato tali processi. Il rapporto di valutazione presenterà un giudizio chiaro e inequivocabile riguardo al valore ed alla data della valutazione, con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi concordati con il cliente nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobile non possa essere travisata.

- **La finalità della valutazione:**

La valutazione è finalizzata ad attribuire ai beni sopra elencati il più probabile valore di mercato al fine di consentire al giudice di disporre delle indicazioni utili per definire il processo di vendita dei beni pignorati.

- **La base di valutazione e metodo di stima:**

Per quanto attiene le unità oggetto di stima, si da atto che la ricognizione del mercato immobiliare della zona, anche dei comuni limitrofi, data la sua scarsa vivacità, non ha fornito sufficienti riscontri per il corretto l'utilizzo del metodo del Market Comparison Approach (MCA). Non si sono riscontrati elementi sufficientemente attendibili per determinarne il valore attraverso il metodo della comparazione, che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili trattati, compravenduti ovvero offerti in vendita in tempi relativamente prossimi e di prezzi e caratteristiche ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di analisi. Si è pertanto optato per l'applicazione del **metodo del costo deprezzato (Cost approach)** il più affidabile dei metodi residuali che anche in relazione alla peculiarità del bene, si presta alle soluzioni ricercate. Il processo di analisi prevede in sostanza di stabilire il valore al nuovo dell'immobile e di ridurne poi il prezzo in relazione all'obsolescenza delle diverse



parti che lo compongono quali ad esempio strutture, impianti, finiture.

- **Limitazioni:**

Le unità oggetto di valutazione costituiscono immobili che in relazione alle loro dimensioni e dotazioni non sono frequentemente presenti nel tessuto urbano. Inoltre come già accennato, la sfavorevole congiuntura economica ha reso impossibile trovare beni realmente simili recentemente compravenduti comparabili con il bene oggetto di stima. È tuttavia presente nella vetrina delle offerte imm.ri un certo numero di proposte, anche se non precisamente nello stesso comune, che possono fornire informazioni utili per ricostruire i valori a base delle analisi economiche. Si ritiene pertanto di poter procedere con il metodo indicato.

- **La data della valutazione:**

La valutazione è da riferirsi alla data del 30/09/2019.

- **La data del rapporto:**

Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del 30/09/2019.

b. Indagini effettuate

- **Tipo di ispezioni:**

Sono state effettuate le opportune ispezioni presso l'Ufficio territorio dell'agenzia delle entrate come attestato dalle allegate visure catastali.

- **Data dell'ispezioni ed accertamenti:**

Le visure sono state acquisite il 26/06/2019.

- **Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:**

La rilevazione delle consistenze superficiali è stata effettuata sulla base di accurati rilievi metrici effettuati anche con attrezzature elettroottiche a cura del sottoscritto perito. Si precisa che il calcolo delle consistenze verrà sviluppato utilizzando la superficie esterna lorda (Sel) misurata in pianta all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento comprendendo le murature interne ed esterne quando esclusive ed al 50% quando condivise con il confinante.

- **Descrizione dei cespiti:**

Si tratta di tre distinte unità imm.ri, con relative parti comuni condominiali, destinate ad laboratorio di falegnameria al piano seminterrato, un deposito ed un locale esposizione al piano terra; tutte contenute in un fabbricato che consta di altri due livelli superiori non oggetto della presente valutazione.



Il laboratorio artigianale (mapp. n. 25 sub, 5) che misura mq. lordi 278, è situato al piano seminterrato con accesso dal cortile/parcheggio condominiale che immette nella zona produttiva (altezza utile. mt. 4,00); Sempre al seminterrato ma ad una quota leggermente inferiore e con



Dettaglio laboratorio

accesso indipendente è presente un locale ripostiglio/sgombero di circa 13 mq. lordi, già indicato come locale centrale termica comune ed ora invece effettivamente ripostiglio/deposito ed un piccolo locale WC di circa 4 mq. lordi, dalla cui collocazione sulla planimetria catastale si evince la esclusiva pertinenza al laboratorio; Il laboratorio è collegato al vano scala comune che connette verticalmente i vari livelli dell'edificio.

Il deposito (mapp. n. 25 sub, 4)

la cui superficie lorda al netto delle parti comuni non censibili risulta essere di mq. 120 per un'altezza netta di mt. 3,10, collocato al piano terra è accessibile dal vano scala comune a cui si perviene anche tramite percorso pedonale che connette l'ingresso all'edificio



Dettaglio deposito

con l'ingresso carraio alla corte comune (mapp. 25 sub 15) percorrendo il marciapiede/terrazzo (mapp. 25 sub 14) classificato come *“bene comune non censibile”* (cfr All. 19) .



Il locale esposizione commerciale e (mapp. n. 25 sub, 6) è situato anch'esso al piano terra, può essere raggiunto, come per il



magazzino dal vano scala, ovvero sempre per il marciapiede sub. 14 sul fronte principale (Sud) anche attraverso l'ingresso principale contenuto in un ampio infisso vetrato che insieme ad altre due aperture vetrate coinvolge su quel fronte quasi tutta la facciata. La superficie lorda è stata rilevata e misura mq. 107 e altezza netta di mt. 3,00.

- **Condizioni e stato di conservazione:**

L'edificio, le cui strutture verticali sono in muratura di laterizio e pilastri in c.a. con solai in laterocemento, si presenta in buono stato di conservazione in relazione all'epoca di edificazione.

Laboratorio (mapp. n. 25 sub, 5): Le finiture sono ordinarie per l'epoca di realizzazione del nucleo originario (primi anni "70) e sono costituite da pavimento in battuto di cemento intonaci al semicivile. Il riscaldamento è ottenuto per mezzo di termoconvettori, nel locale sono presenti i macchinari per la lavorazione del legno ed un diffuso impianto di aspirazione costituito principalmente da tubazioni semirigide in lamiera o flessibili di connessione alle macchine e finalizzato all'espulsione delle polveri di legno prodotte nel ciclo di lavorazione. Impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti al neon, adduzione acqua potabile ed impianto idrosanitario nel Wc al piano inferiore. I serramenti sono in metallo (apparentemente acciaio) e vetro in discrete condizioni.

Deposito (mapp. n. 25 sub, 4):

I locali, attualmente utilizzati come deposito, in realtà non sono stati ultimati in quanto realizzati al "rustico" sono cioè costituiti dalle partizioni verticali e murature perimetrali in laterizio vivo, da intonacare. Mancano le pavimentazioni ma sono presenti i serramenti sulle



pareti perimetrali talché dall'esterno il fabbricato appare comunque omogeneo e non si percepisce alcuna differenza nei livelli di finitura.

Locale esposizione commerciale (mapp. n. 25 sub, 6)

I locali sono ultimati e correntemente utilizzati come ufficio ed esposizione di serramenti direttamente prodotti dalla Falegnameria dei F.lli Bressanelli o da essa commercializzati. I pavimenti sono in piastrelle, gli intonaci al civile, serramenti in legno e vetrocamera di buona qualità. È evidente l'impianto elettrico con prese di forza e corpi illuminanti, mentre non sono presenti elementi fissi per il riscaldamento dei locali di cui pur presumendosi l'esistenza dell'impianto, questo non è stato completato con l'installazione dei corpi radianti.

- **Il mercato immobiliare**

Identificazione del mercato nel quale ricade l'immobile considerato (segmento di mercato):

“.....il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione...” (linee guida ABI). Ai fini dell'analisi economica, per quanto utile alla valutazione, i principali parametri di riferimento sono la localizzazione, le caratteristiche del sito, la destinazione funzionale degli immobili, la tipologia edilizia, le dimensioni, il filtering e la fase e la forma del mercato imm.re. di norma i parametri del segmento di mercato vengono espressi in termini numerici e/o termini letterali. Nel ns caso le informazioni relative al segmento di mercato sono variamente contenute nei capitoli precedenti salvo per il filtering che è di fatto nullo, per la forma di mercato che è di tipo oligopolista e per fase di mercato che allo stato, come riportato dai borsini imm.ri e dall'osservatorio del mercato imm.re, è in recessione (i prezzi ed i numeri delle transazioni diminuiscono).

- **La valutazione**

- **Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per i locali considerati e destinati all'attività di laboratorio ovvero di esposizione e deposito non trovandosi immobili con caratteristiche simili oggetto di offerta o di compravendite recenti ed essendo altresì impossibile utilizzare il metodo della capitalizzazione dei redditi in quanto i locali sono detenuti ed utilizzati dal proprietario ovvero da famigliari del proprietario, non resterà che applicare il metodo del costo di costruzione deprezzato come meglio precisato nell'introduzione.

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-





• **SVILUPPO ANALITICO DELLA STIMA**

1) **LABORATORIO (mapp. n. 25 sub, 5)**

TABELLA 1 - Cost Approach

DATI	
Diritti edificatori [mq]	282,00
Incidenza prezzo terreno [€/mq]	140,00
costo per la demolizione	0
Valore terreno	€ 39.480
Rapporto complementare	31,35%

DESCRIZIONE
Fabbricato con destinazione mista produttiva/terziaria/residenziale contenente il bene in valutazione che nello specifico è rappresentato da un'unità funzionale adibita a laboratorio artigianale. Mapp. n. 25/5

Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.) compreso Wc	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario raggugliato €/mq	Costo
1 Ufficio e Laboratorio H 4,00	282,00	600,00	1,00	600,00	€ 169.200,00
					0,00
	282,00				

Totale costo di costruzione a nuovo

€ 169.200,00

CATEGORIE D'OPERA 1 UFFICIO LABORATORIO	%	Obsolescenza eliminabile * formu	costo			deprezzamento			* %
			costo	n	t	deprezzamento	OK	%	
Opere murarie(€)	80,00%	a	€ 135.360,00	80,00	40,00	€ 67.680,00	OK	10%	
Impianti(€)	5,00%	a	€ 8.460,00	45,00	40,00	€ 7.520,00	OK	20%	
Rifiniture(€)	15,00%	a	€ 25.380,00	45,00	40,00	€ 22.560,00	OK	70%	
Risultato(€)	100,00%		€ 169.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		€ 97.760,00		100%	

TOTALE	TOT. DEPREZZAMENTI	€ 97.760,00
---------------	---------------------------	--------------------

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00	Dato non disponibile in quanto l'immobile è detenuto in sostanziale comodato gratuito dai congiunti dei proprietari e non produce reddito immediatamente riscontrabile.
Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00		
Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%		
Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0,00		

TOTALE	€ 169.200,00	TOT. DEPREZZAMENTI	€ 97.760,00	% DEP.TOT	57,78%
---------------	--------------	--------------------	--------------------	-----------	---------------

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	6%	€ 10.152,00	€ 4.286,40
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	8%	€ 13.536,00	€ 5.715,20
Totale oneri		€ 23.688,00	€ 10.001,60
Profitto del promotore(%)	7%	€ 11.844,00	€ 5.000,80
Costo costruzione		€ 204.732	€ 86.442,40

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)	€ 39.480	€ 39.480
Costo di costruzione(€)	€ 204.732	€ 86.442,40
Totale (€)	€ 244.212	€ 125.922,40
VALORE FINALE NETTO	ARROTONDATO	€ 126.000,00

VALORE DI LOCAZIONE	€ 20,00/Mq * mq. 282	€ 5.640,00	4,48%
----------------------------	-----------------------------	-------------------	--------------

EVENTUALI ANNOTAZIONI FINALI	
	L'indicazione del valore tiene conto della posizione del fabbricato particolarmente favorevole in relazione al contesto ed al fatto che apparentemente l'immobile, benchè realizzato nei primi anni "70" è stato correttamente mantenuto. I valori di ricostruzione a nuovo tengono invece conto della qualità costruttiva e del livello di finiture di cui il fabbricato dispone e normali per l'epoca di realizzazione. La valutazione tiene in considerazione altresì le parti comuni non censibili.





2) DEPOSITO (mapp. n. 25 sub, 4)

TABELLA 1 - Cost Approach

DATI		DESCRIZIONE	
Diritti edificatori [mq]	120,00	Fabbricato con destinazione mista produttiva/terziaria/residenziale contenente il bene in valutazione. Nello specifico un deposito magazzino finito solo al rustico, senza finiture interne al civile e pertanto formalmente non agibile in quanto mancante, tra l'altro, di pavimenti, intonaci ed impianti interni. Mapp. n. 25/4.	
Incidenza prezzo terreno [€/mq]	140,00		
costo per la demolizione	0		
Valore terreno	€ 16.800,00		
Rapporto complementare	26,07%		

Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.) compreso Wc	Costo unitario €/mq	Rapporto mercant	Costo unitario raggugliato €/mq	Costo
1 Deposito	120,00	700,00	1,00	700,00	€ 84.000,00
					0,00
	120,00				
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 84.000,00

CATEGORIE D'OPERA	%	formu	costo			deprezzamento			* %
			costo	n	t	deprezzamento	OK		
1 UFFICIO LABORATORIO	Obsolescenza eliminabile *							0,00	
	Opere murarie(€)	90,00%	a	€ 75.600,00	80,00	40,00	€ 37.800,00	OK	10%
	Impianti(€)	5,00%	a	€ 4.200,00	45,00	40,00	€ 3.733,33	OK	20%
	Rifiniture(€)	5,00%	a	€ 4.200,00	45,00	40,00	€ 3.733,33	OK	70%
	Risultato(€)	100,00%		€ 84.000,00	DEPREZZAMEN		€ 45.266,67		100%
TOTALE			TOT. DEPREZZAMENTI			€ 45.266,67			

OBOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00	Dato non disponibile in quanto l'immobile è detenuto in sostanziale comodato gratuito dai congiunti dei proprietari e non produce reddito immediatamente riscontrabileabile.			
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00				
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%				
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0,00				
TOTALE		€ 84.000,00	TOT. DEPREZZAMEN	€ 45.266,67	% DEP. TOT	53,89%

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	6%	€ 5.040,00	€ 2.324,00
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 8.400,00	€ 3.873,33
Totale oneri		€ 13.440,00	€ 6.197,33
Profitto del promotore(%)	7%	€ 5.880,00	€ 2.711,33
Costo costruzione		€ 103.320	€ 47.642,00

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)	€ 16.800,00	€ 16.800,00
Costo di costruzione(€)	€ 103.320,00	€ 47.642,00
Totale (€)	€ 120.120,00	€ 64.442,00
VALORE FINALE NETTO	ARROTONDATO	€ 64.000,00

VALORE DI LOCAZIONE	Non determinabile causa inagibilità dei locali
---------------------	--

EVENTUALI ANNOTAZIONI FINALI	L'indicazione del valore tiene conto della posizione del fabbricato particolarmente favorevole ma anche dello scarso livello di finiture dell'unità che viene utilizzata benchè non ultimata all'interno. I valori di costruzione a nuovo tengono invece conto della qualità costruttiva di cui il fabbricato dispone nell'insieme e normali per l'epoca di realizzazione.
------------------------------	--





3) LOCALE ESPOSIZIONE (mapp. n. 25 sub, 6)

TABELLA 1 - Cost Approach

DATI		DESCRIZIONE	
Diritti edificatori [mq]	107,00	Fabbricato con destinazione mista produttiva/terziaria/residenziale contenente il bene in valutazione che nello specifico è rappresentato da un'unità funzionale destinata ad esposizione ed ufficio. Mapp. n. 25/6.	
Incidenza prezzo terreno [€/mq]	140,00		
costo per la demolizione	0		
Valore terreno	€ 14.980,00		
Rapporto complementare	17,87%		

Categoria D'opera	Superficie (S.E.L.) compreso Wc	Costo unitario €/mq	Rapporto mercantile	Costo unitario raggugliato €/mq	Costo
1 Ufficio e Laboratorio H 4,00	107,00	1.100,00	1,00	1.100,00	€ 117.700,00
					0,00
	107,00				
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 117.700,00

CATEGORIE D'OPERA 1 UFFICIO LABORATORIO	%	Obsolescenza eliminabile *	formu	costo			deprezzamento			* %
				n	t					
Opere murarie(€)	70,00%	a		€ 82.390,00	80,00	40,00	€ 41.195,00	OK	10%	
Impianti(€)	10,00%	a		€ 11.770,00	45,00	30,00	€ 7.846,67	OK	20%	
Rifiniture(€)	20,00%	a		€ 23.540,00	45,00	30,00	€ 15.693,33	OK	70%	
Risultato(€)	100,00%			€ 117.700,00	TOT. DEPREZZAMENTI 1		€ 64.735,00		100%	
TOTALE				TOT. DEPREZZAMENTI			€ 64.735,00			

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0,00	Dato non disponibile in quanto l'immobile è detenuto in sostanziale comodato gratuito dai congiunti dei proprietari e non produce reddito immediatamente riscontrabile.	
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0,00		
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1,00%		
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0,00		
TOTALE		€ 117.700,00	TOT. DEPREZZAMENTI € 64.735,00	% DEP. TOT 55,00%

	percentuale	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Oneri per costruzione e urbanizzazione	10%	€ 11.770,00	€ 5.296,50
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	10%	€ 11.770,00	€ 5.296,50
Totale oneri		€ 23.540,00	€ 10.593,00
Profitto del promotore(%)	10%	€ 11.770,00	€ 5.296,50
Costo costruzione		€ 153.010	€ 68.854,50

	Valore a nuovo	Valore deprezzato
Valore del terreno(€)	€ 14.980	€ 14.980,00
Costo di costruzione(€)	€ 153.010	€ 68.854,50
Totale (€)	€ 167.990	€ 83.834,50
VALORE FINALE NETTO	ARROTONDATO	€ 84.000,00

VALORE DI LOCAZIONE	€ 40,00/Mq * mq. 107	€ 4.280,00	5,10%
---------------------	----------------------	------------	-------

EVENTUALI ANNOTAZIONI FINALI	L'indicazione del valore tiene conto della posizione del fabbricato particolarmente favorevole in relazione al contesto ed al fatto che apparentemente l'immobile, benchè realizzato nei primi anni "70" ha subito successivi interventi di riassetto sembrerebbe anche recenti che ne hanno rigenerato l'aspetto funzionale ed estetico. I valori di costruzione a nuovo tengono invece conto della qualità costruttiva e del livello di finiture di cui il fabbricato dispone e normali per l'epoca di realizzazione. Sono considerate le superfici ed accessori indicati come beni comuni non censibili.
------------------------------	---

G2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno

STUDIO FERITI & ASSOCIATI

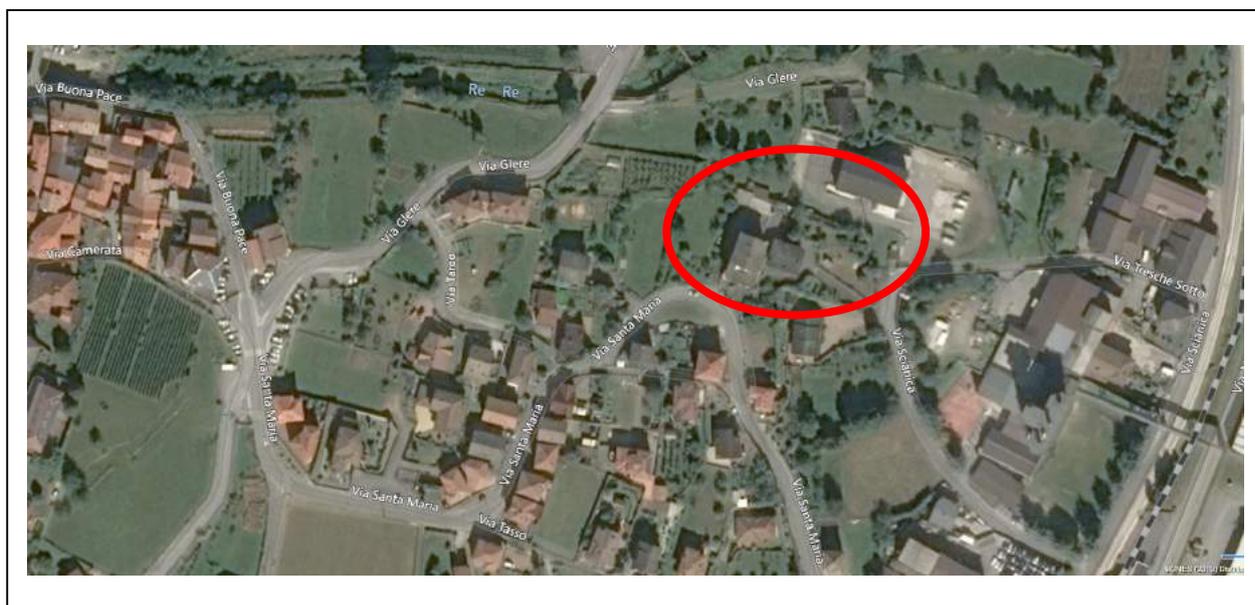
Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



e/o dell'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. Indicgerà quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

R.: Posto che per le considerazioni svolte nella risposta al quesito di cui alla precedente lett. **E3)** I costi amministrativi per la regolarizzazione della posizione degli immobili potrà in totale assommare a circa 700euro (€ 516+200) si ritiene che il valore complessivo dei cespiti pignorati al netto di tali costi assommi a € (126.000,00+84.000,00+64.000,00) – 700 = **273.300,00 (duecentosettantatremilatrecento/00)**. In caso di vendita in lotti distinti le spese potranno essere valutate in proporzione ai valori delle singole unità.



G3) 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.

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 giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese di condominio insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015". Omissis...

R.: Non ricorre la fattispecie. Le unità sono pignorate per intero, correttamente identificate e distinte al punto da poter essere autonomamente compravendute.

