

CTU: SANDRINI LUCIANO architetto

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia n. 133 Cat. II Ind. anno 1986
Albo Ordine degli Architetti di Brescia n. 680
Darfo Boario Terme, Via Quarteroni n. 71
Tel. 0364.532348, arch.luciano_sandrini@tin.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1034/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A.

con sede legale in Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16

CONTRO:



INTERVENUTI

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

G.O.T. DELEGATO: Dr.ssa LIANA ZACCARA

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **19.02.2019**

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **19.06.2019**

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA del CTU

DATI GENERALI DEI BENI

LOTTO 1	Comune di Darfo Boario T. Viale Repubblica n.27	C.F. Sez.GOR Foglio 10 Particella 2246 sub.57	A/2	VALORE DI MERCATO € 108.000,00	VALORE DI REALIZZO € 102.000,00
LOTTO 2	Comune Gianico Via Carobe n. 103, 105	C.F. Foglio 2 Particella 2878 sub.8	D/7	VALORE DI MERCATO € 296.000,00	VALORE DI REALIZZO € 280.000,00
	Comune Gianico Via Carobe	C.F. Foglio 2 Particella 2878 sub.12	D/7		
LOTTO 3	Comune Gianico Via Carobe, n. 107, 109	C.F. Foglio 2 Particella 2878 sub.6	D/7	VALORE DI MERCATO € 656.000,00	VALORE DI REALIZZO € 622.000,00
	Comune Gianico (appezzamento di terreno)	C.T. Foglio 9 Particelle 2882, 2935, 3867, 3868			

RELAZIONE TECNICA - ESTIMATIVA dell'ESPERTO

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO
3. QUESITO

1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Luciano Sandrini con studio in Darfo Boario Terme (Brescia), Via Quarteroni n. 71, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 680 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia dall'anno 1986 al n. 133, categoria industriale II, con provvedimento d'udienza era nominato Esperto per la stima degli immobili della presente procedura.

Dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, di cui all'ordinanza, che trascrive sinteticamente:

A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc;

B) - Identificazione e descrizione attuale dei beni;

- Identificazione pregressa dei beni;

C) Stato di possesso;

D) Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale;

E) Regolarità edilizia ed urbanistica;

F) Formazione dei lotti;

G) Valore del bene e costi.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- In data 19.02.2019 prestavo il giuramento di rito;

- mi recavo presso l'Agenzia del Territorio, Sezione di Breno, per l'esame della situazione catastale; in tale occasione eseguivo le visure storiche per immobile, gli elaborati planimetrici e l'estratto mappa;

- in data 11.03.2019 eseguivo il sopralluogo;

- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gianico per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità che comportava n. 2 accessi;

- mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme per la ricerca dei titoli autorizzativi e del certificato di agibilità che comportava n. 2 accessi;

- eseguivo ricerche di mercato per immobili simili situati in loco ed in zone limitrofe;

- ho trasmesso per posta ordinaria agli Esecutati copia della presente relazione per le eventuali osservazioni.

Le operazioni peritali, da me condotte, sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di Legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Ritengo indispensabile, ai fini della chiarezza necessaria alla comprensione del lavoro fatto, esporre all'Ill.mo Sig. G.E., sommariamente, come si sono svolte le indagini.

Esse sono avvenute secondo l'ordine seguente:

- a) assunzione degli elementi di fatto che stanno alla base del lavoro peritale;
- b) valutazione ed interpretazione del materiale così raccolto in relazione al quesito posto dal G.E.;
- c) esposizione, nella relazione che segue, delle conclusioni raggiunte.

3. QUESITO

A) “VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ART.567 CPC”

RISPOSTA

- La documentazione agli atti è completa.
- Ho acquisito quattro Atti notarili.
- I certificati di stato civile sono già nel fascicolo.

B) “IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI”

RISPOSTA

Le unità immobiliari espropriande pignorate, sono ubicate:

a) --- nel Comune di Darfo Boario Terme (Bs), Viale Repubblica n. 27, nel condominio "Eleanna" costituito da sei piani fuori terra oltre all'interrato, ed è costituito da più appartamenti e attività commerciali al piano terra. L'appartamento in oggetto è ubicato al quinto piano ed è costituito da: soggiorno, n. due disimpegni, bagno e camera da letto.

Il soggiorno e il disimpegno della zona notte non sono delimitati da pareti verso nord in quanto l'unità immobiliare adiacente, di altra ditta, viene utilizzata come un unico appartamento.

b) --- nel Comune di Gianico (Bs), Via Carobe n.ri 103, 105, 107 e 109, nella zona artigianale denominata "San Rocco" ed è costituita da due edifici prefabbricati in c.a.p., a uso artigianale, laboratorio magazzino, deposito, uffici al piano terra e da un appezzamento di terreno sul retro degli stessi a uso cortile/deposito; sull'edificio di cui al civico 107 e 109 è installato un carroponete e macchine per la lavorazione del vetro che sono escluse della presente valutazione.

L'accesso alle unità immobiliari avviene da Via Carobe.

DATI CATASTALI:

CATASTO FABBRICATI:

--- Comune di Darfo Boario Terme (Bs) - Sezione Censuaria di Gorzone

Foglio 10 Sez. GOR

Mappale n. 2246 sub. 57, Viale Repubblica, n. 27, p. 5, Cat. A/2, Cl. 3, vani 4, RC Euro 289,22 (superficie catastale mq. 87).

Ai fini catastali si precisa che:

Il Mappale n. 2246/57 deriva dalla Denuncia di Variazione (per divisione e fusione) presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia in data 26 marzo 2015 n. 33262.1/2015 (protocollo n. BS0072640) relativamente al precedente Mappale di Catasto Fabbricati n.ro 2246/49.

Ditta Intestata:

[REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

--- Comune di Gianico (Bs) - Foglio 2

Mappale n. 2878 sub. 6, Via Carobe, n. 105, p. T, Cat. D/7, RC Euro 5.566,40.

Ai fini catastali, si precisa che detto immobile deriva dalla denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia in atti dal 27/02/2019 n. 7947.1/2019.

Ditta Intestata:

[REDACTED]

Il numero civico riscontrato all'esterno dell'edificio corrisponde al n. 107 e 109.

--- Comune di Gianico (Bs) - Foglio 2

Mappale n. 2878 sub. 8, Via Carobe, n. 109, p. T, Cat. D/7, RC Euro 1.680,00.

Ai fini catastali, si precisa che detto immobile deriva dalla denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia in atti dal 27/02/2019 n. 7948.1/2019.

Il su descritto Mappale n. 2878 sub. 8 deriva anch'esso dal Mappale n. 2878 sub. 7, ciò a seguito della denuncia di variazione (per frazionamento e fusione) n. D01376.1/1999 succitata.

Ditta Intestata:

Il numero civico riscontrato all'esterno dell'edificio corrisponde al n. 103 e 105.

--- Comune di Gianico (Bs) - Foglio 2

Mappale n. 2878 sub. 12, Via Carobe, n. 107, piano T, Cat. D/7, RC Euro 823,20.

Ai fini catastali, si precisa che detto immobile deriva dalla denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia in atti dal 27/02/2019 n. 7946.1/2019.

Il su descritto Mappale n.ro 2878/12 deriva dal precedente Mappale n. 2878/9, ciò a seguito di denuncia di variazione (per divisione) presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia il 15 gennaio 2014, n. 2539.1/2014 (protocollo n. BS0005533);

A sua volta il precedente Mappale n.ro 2878/9 deriva dal Mappale n. 2878 sub. 7, ciò a seguito di denuncia di variazione (per frazionamento e fusione)

presentata all'Ufficio del Territorio Sezione Catasto di Brescia il 23 aprile 1999
n. D01376.1/1999;

Ditta Intestata:

Non è stato riscontrato il numero civico poiché non ha accesso direttamente
dalla pubblica via, bensì attraverso il sub. 8 precedentemente indicato.

Oltre la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ai
sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per Legge.

CATASTO TERRENI:

terreni distinti nel Catasto Terreni al Foglio 9 con i Mappali n.ri:

2935, prato arbor, cl. 2, ha. 0.00.13, RD Euro 0,06, RA Euro 0,03;

2882, seminativo, cl. 2, ha. 0.00.65, RD Euro 0,25, RA Euro 0,17;

3867, seminativo, cl. 2, ha. 0.01.45, RD Euro 0,56, RA Euro 0,37;

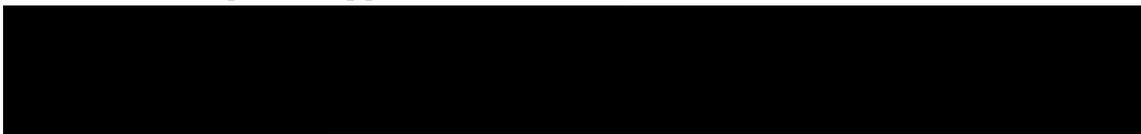
3868, prato arbor, cl. 2, ha. 0.00.20, RD Euro 0,09, RA Euro 0,05.

Ai fini catastali si precisa che:

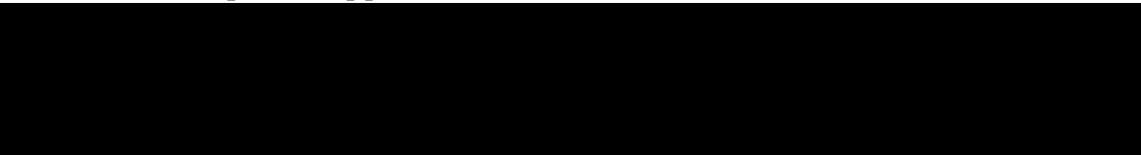
- il Mapp. n. 2935 deriva dal precedente Mappale n. 715 come da frazionamento del 31/12/1990 n. 9525.2/1990;
- il Mapp. n. 2882 deriva dal precedente Mappale n. 712 come da frazionamento del 31/12/1990 n. 9525.1/1990;
- il Mapp. n. 3867 deriva dal precedente Mappale n. 2936 come da frazionamento del 26/01/2007 n. 17258.1/2007, il quale Mappale n. 2936 deriva a sua volta dal precedente Mapp. n. 713 come da frazionamento del 31/12/1990 n. 9525.3/1990;

- il Mapp. n. 3868 deriva dal precedente Mappale n. 2880 come da suindicato frazionamento del 26/01/2007 n. 17258.1/2007, il quale Mappale n. 2880 deriva a sua volta dal precedente Mapp. n. 711 come da medesimo succitato frazionamento del 31/12/1990 n. 9525.1/1990.

Ditta Intestata per i mappali 2882 e 2935:



Ditta Intestata per i mappali 3867 e 3868:



Dall'esame della documentazione catastale sopra riportata risulta che successivamente all'Atto di pignoramento del 19.11.2018 e della Certificazione notarile del 14.01.2019 sono state depositate in data 26.02.2019 all'Agenzia delle Entrate tre planimetrie, in variazione, dell'immobile in Gianico.

Non si è ritenuto di richiedere il certificato di destinazione urbanistica per i terreni C.T. Gianico, mappali n. 2882, 2935, 3867 e 3868, poiché trattasi di piccolo appezzamento di terreno (sup. catastale mq 243) adiacente agli edifici, utilizzati come cortile di servizio e aventi la stessa destinazione urbanistica degli immobili a cui sono asserviti e privi di capacità edificatoria.

CONFINI

Salvo i più precisi e attuali e come meglio in fatto.

➤ Comune di Darfo Boario Terme.

Particella 2246 sub. 57 (appartamento):

- nord-est: altra U.I.U.;
- sud-est: prospetta su cortile condominiale;
- sud-ovest: particella 2246 sub. 58;
- nord-ovest: prospetta su cortile condominiale.

➤ Comune di Gianico Particella 2868 sub. 6:

- nord: particelle C.T. n. 2882, 2935, 3867 e 3868;
- est: particella 2878/11, 2879/1 e 2878/2;
- sud: parcheggio, particella 2878/12 e 2878/8;
- ovest: particelle 2878/4 e 2878/8.

➤ Comune di Gianico Particella 2868 sub. 8 e sub. 12:

- nord ed est: particelle 2878/6;
- sud: parcheggio, particella 2878/13;
- ovest: particelle 2878/13 e 2878/4.

➤ Comune di Gianico C.T. Particelle 2882, 2935, 3867 e 3868:

- nord: area demaniale;
- est: particella 3878;
- sud: mappale 2878;
- ovest: particelle 4060.

SISTEMI COSTRUTTIVI E FINITURE---- APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme Mapp. 2246 sub. 57Finiture esterne generali dell'edificio:

- tetto e gronde in C.A. con lattoneria;
- pareti esterne in muratura intonacate e tinteggiate;
- serramenti in alluminio con ante di legno.

Finiture interne:

Appartamento: i pavimenti sono in parquet, le pareti sono intonacate a gesso tinteggiato, le porte interne sono il legno laccato e il portoncino d'ingresso blindato. Il soffitto è inclinato a due falde con due finestre entro la falda del tetto. Il bagno è attrezzato di lavabo, bidet, vaso e doccia.

L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa mentre la caldaia si trova nella porzione d'immobile a fianco non oggetto della presente procedura, pertanto per il riscaldamento sarà necessario tenere conto di sezionare tale impianto sia per la produzione dell'acqua calda per i servizi igienici sia per il riscaldamento.

Stesso discorso per l'impianto elettrico, gas e acqua che dovranno essere sezionati e resi autonomo rispetto all'unità immobiliare a fianco della proprietà di altra ditta.

Il Condominio è dotato di ascensore sino al quarto piano e l'accesso al quinto piano dell'appartamento in oggetto avviene con due rampe di scale.

Non è stata rintracciata la certificazione relativa agli impianti e il certificato energetico.

Le altre caratteristiche e il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

---- EDIFICI ARTIGIANALI in Comune di Gianico, Mapp. 2878 sub. 6, 8 e 12

Finiture esterne generali dell'edificio:

- struttura prefabbricata in c.a.p.
- lattoneria;
- pareti esterne in pannelli prefabbricati;

- serramenti esterni in metallo.

Finiture interne

I pavimenti sono in calcestruzzo levigato, nel tetto sono presenti delle prese di luce, le pareti sono allo stato grezzo.

Gli uffici, con alcune pareti in vetro, sono dotati d'impianto di riscaldamento con caldaietta murale, pareti al civile, pavimenti in monocottura e impianto elettrico.

Non è stata rintracciata la certificazione relativa agli impianti, il certificato energetico, l'autorizzazione dei Vigili del Fuoco.

Le altre caratteristiche e il contesto, in cui sorge l'edificio, sono illustrati nel rilievo fotografico allegato.

B "IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI"

RISPOSTA

Il confronto rispetto alla descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze con la documentazione prodotta in atti dal creditore si segnalano le seguenti difformità emerse dalle indagini.

Difformità delle planimetrie rispetto allo stato di fatto.

---- APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme, Mapp. 2246 sub. 57

Non è rappresentato in planimetria catastale il pilastro (cm 30x30) che si trova nella camera (alla distanza dalle pareti di 50 cm verso il bagno e di 58 cm verso l'esterno) e l'accesso al soggiorno.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico-edilizio si rimanda al successivo punto E).

---- EDIFICIO ARTIGIANALE in Comune di Gianico, Mappale n. 2878 sub. 6

Mancata rappresentazione nella planimetria catastale della scala di accesso al piano soppalco (8.10 x 7.78 m), sovrastante la zona uffici a piano terra.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico-edilizio si rimanda al successivo punto E).

---- EDIFICI LABORATORIO-MAGAZZINO, DEPOSITO in Comune di Gianico

Mappale n. 2878 sub. 8 e 12

Errata rappresentazione nella planimetria catastale della porta piccola di collegamento tra i due subalterni.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico-edilizio si rimanda al successivo punto E.

Attualmente i suddetti mappali (n.n. 2878/8 e 2878/12) sono di proprietà di

[REDACTED] per la

quota di 1/2, ex art 178 c.c..

Si segnala che nel Catasto dei Fabbricati tali mappali sono intestati (impropriamente) a [REDACTED]

[REDACTED] e quindi sarà necessario provvedere all'allineamento dei dati.

C) "STATO DI POSSESSO"

RISPOSTA

Dall'esame dei Registri Immobiliari di Brescia i beni in oggetto sono di proprietà di:

---- APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme, Mapp. 2246 sub. 57

- in virtù di atto di compravendita in data 14 luglio 1995 n. 57527/6951 di repertorio del Notaio Giorgio Cemmi di Darfo Boario Terme, registrato a Breno

in data 18 luglio 1995 al n. 718 mod. 1V e trascritto a Breno in data 18 luglio 1995 ai n.n. 4220/3515, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] suddetto, divenivano titolari in regime di comunione legale dei beni, della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boaro Terme (BS) e individuata nel Catasto dei Fabbricati al Foglio 10 Sez. GOR. con il mappale n. 2246 sub. 49;

- a seguito di atto di compravendita in data 6 marzo 2007 n. 105222/13719 di repertorio del Notaio Giorgio Cemmi di Darfo Boario Terme, registrato a Breno in data 8 marzo 2007 al n. 849 serie 1T e trascritto a Breno in data 12 marzo 2007 ai nn. 3163/2491, i coniugi signori [REDACTED]

[REDACTED] divenivano titolari in regime di comunione legale dei beni della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Comune di Darfo Boaro Terme (BS) e individuata nel Catasto dei Fabbricati al foglio 10 Sez. GOR. con il mappale n. 2246 sub. 48;

- di conseguenza i coniugi divenivano titolari dell'intero originario mappale n. 2246 sub. 45, dal quale avevano avuto origine i suddetti subalterni 49 e 48 con variazione del 16 giugno 1995 precisandosi che l'attuale Mappale n.ro 2246/57 in oggetto deriva dal precedente sub. 49);

- con Decreto in data 7 maggio 2009 emesso dal Tribunale di Brescia n. 5253/2009 R.G. e 10542/2009 cron. è stata omologata la separazione consensuale dei suindicati coniugi e in tale provvedimento, i coniugi medesimi si sono impegnati a procedere alla divisione tra loro degli immobili in questione;

- tale divisione era stipulata con atto in data 27 maggio 2015, N. 540/352 di

Raccolta di repertorio del notaio Achille Piccinelli Magnocavallo di Cazzago San Martino (BS), registrato a Brescia 2 in data 12 giugno 2015 al n. 21710 Serie 1T, trascritto a Breno il 12 giugno 2015 ai nn. 2904/2288, a seguito del quale il signor [REDACTED] diveniva unico ed esclusivo proprietario del Mappale n. 2246/57;

Attualmente il Mappale n. 2246/57 risulta di proprietà esclusiva di

---- EDIFICIO ARTIGIANALE in Comune di Gianico, Mappale n. 2878 sub. 6

detto immobile apparteneva in comproprietà in parti uguali ai coniugi signori [REDACTED] in virtù di cessione di cui alla scrittura privata in data 23 dicembre 1991 N. 30942/3511 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrata a Breno il 13 gennaio 1992, n. 117, Mod. 2V, trascritta a Breno il 22 gennaio 1992 ai n.ri 656/597, seguita da:

- rettifica di cui alla scrittura privata in data 12.11.1992, 16.11.1992, 1.2.1993, 1.3.1993 e 22.3.1993, n.ri 34622-34640-35315-35494-35642 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrata a Breno il 5 aprile 1993, n. 247 Mod. 2, trascritta a Breno il 20 aprile 1993 ai nn. 2173/1892 e di cui alle annotazioni eseguite a Breno (per quanto attiene la ditta di cui trattasi) in data 30 aprile 2010 ai nn. 3518/345 ed in data 4 aprile 2011 ai nn. 1966/235;

- avveramento di condizione di cui all'atto in data 17 febbraio 2011, n. 71211/14716 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrato a Brescia 1 in data 16 marzo 2011, n. 2367 serie 1T e di cui

all'annotazione eseguita a Breno (per quanto attiene la ditta di cui trattasi) in data 4 aprile 2011 ai nn. 1958/227.

- a seguito di successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED], giusta Dichiarazione di Successione registrata a Brescia 1 il 15 giugno 2015 al n. 1010 Vol. 9990 e trascritta a Breno in data 3 luglio 2015 ai nn. 3337/2627 e di rinuncia a eredità (da parte rispettivamente del coniuge, [REDACTED]

[REDACTED] con atto in data 17 aprile 2015 n. 492/316 Notaio Piccinelli, registrato a Brescia 2 il 29 aprile 2015 al n. 15467 Serie 1T e trascritto a Breno il 30 aprile 2015 ai nn. 2071/1645, e accettazione tacita di eredità da parte dell'unico erede, [REDACTED] trascritta a Breno il 16 novembre 2018 ai nn. 6627/5003, quest'ultimo diveniva proprietario della quota di 1/2 (un mezzo) dell'immobile in oggetto.

Attualmente il Mappale n. 2878/6 risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la
quota di 1/2.

---- EDIFICI LABORATORIO-MAGAZZINO, DEPOSITO in Comune di Gianico

Mappale n. 2878 sub. 8 e 12

- in virtù di:

* cessione d'immobile artigianale a socio da parte di cooperativa artigiana, portata dall'atto in data 23 dicembre 1991, n. 30943/3512 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni Notaio di Darfo Boario Terme, registrato a Breno il 13

gennaio 1992, n. 118 Mod. 2V, trascritta a Breno il 22 gennaio 1992 ai n.ri 657/598;

* rettifica di cui all'atto in data 12.11.1992, 16.11.1992, 1.2.1993, 1.3.1993 e 22.3.1993, n.ri 34622-34640-35315-35494-35642 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrato a Breno il 5 aprile 1993, n. 247 Mod. 2, trascritto a Breno il 20 aprile 1993 ai nn. 2173/1892;

* avveramento di condizione di cui all'atto in data 9 settembre 2010, n. 70874/14502 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrato a Brescia 1 in data 27 settembre 2010, n. 1350 Serie 1T e di cui alle annotazioni eseguite a Breno in data 29 settembre 2010 ai nn. 6823/733 - 6824/734, la "COOPERATIVA DI INTERVENTO PRODUTTIVO SAN ROCCO A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Gianico vendeva alla [REDACTED] Impresa Individuale" l'unità immobiliare distinta con il Mappale n.ro 2878 sub. 7 (Mappali da cui sono stati originati gli attuali Mappali nn 2878/8 e 2878/12, come sopra meglio precisato).

Per quanto riguarda l'attuale proprietà di cui ai Mappali 2878/12 e 2878/8, in capo ai signori [REDACTED], si precisa infine quanto segue: all'epoca dell'acquisto di cui sopra (cessione d'immobile di cui all'atto in autentica Notaio Paola Ghidoni in data 23 dicembre 1991 succitato), i signori [REDACTED] si trovavano coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni, (ma il bene veniva destinato all'azienda individuale di [REDACTED] [REDACTED] successivamente:

a) con atto pubblico a rogito Notaio Dr. Giorgio Cemmi in data 24 novembre

2008, n. 107293/14591 di repertorio, i coniugi [REDACTED]
[REDACTED] il cui matrimonio era stato contratto in data [REDACTED]
[REDACTED], convenivano che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni;

b) con sentenza del Tribunale di Brescia in data 29 aprile 2009, omologata in data 7 maggio 2009, i coniugi addivenivano alla separazione consensuale e quindi:

Attualmente i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12 risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2, ex art 178 c.c.;

Si segnala che attualmente in Catasto dei Fabbricati i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12 sono ancora intestati (impropriamente) a [REDACTED] [REDACTED].

---- APPEZZAMENTO di TERRENO in Comune di Gianico

Mappale n. 2882, 2935, 3867 e 3868

- in virtù di compravendita portata dalla scrittura privata autenticata dal Notaio P. Ghidoni di Darfo Boario Terme in data 19 dicembre 1987, n. 16654/1860 di rep., registrata a Breno l'8 gennaio 1988, n. 51, mod. 2V, trascritta a Breno il 13 gennaio 1988 ai nn. 118/95, la Società "COOPERATIVA DI INTERVENTO PRODUTTIVO SAN ROCCO A RESPONSABILITA' LIMITATA in liquidazione", con sede in Gianico (BS), diveniva proprietaria degli immobili in oggetto;
- con atto di permuta in data 25 febbraio 2002, N. 57563/8875 di repertorio del notaio Paola Ghidoni di Darfo Boario Terme, registrata a Breno in data 18

marzo 2002 al n. 218 Serie 2V e trascritto a Breno in data 22 marzo 2002 ai nn. 2065/1644 e 2066/1645, il Comune di Gianico acquistava, a titolo di permuta, dalla società "COOPERATIVA DI INTERVENTO PRODUTTIVO SAN ROCCO A RESPONSABILITA' LIMITATA in liquidazione", con sede in Gianico (BS), tra gli altri, gli immobili in oggetto;

- con atto di compravendite in autentica Notaio F. Trapani in data 20 settembre 2007, n. 80642/9141 di repertorio, registrato a Brescia il 10 ottobre 2007, n. 10444 Serie 1T, trascritto a Breno in data 15 ottobre 2007 ai nn. 9321/6831, il Comune di Gianico vendeva ai coniugi signori [REDACTED] [REDACTED] gli immobili in oggetto;

- a seguito di Successione legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] di rinunzia a eredità (da parte rispettivamente del coniuge, [REDACTED] [REDACTED] sopra descritta, e di accettazione di eredità, sopra descritta, [REDACTED] [REDACTED] diveniva proprietario della quota di 1/2 (un mezzo) dei terreni in oggetto;

Attualmente i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868 risultano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2.

Si segnala che :

- i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868 non venivano inseriti nella Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] sopra descritta;
- in Catasto dei Terreni attualmente i medesimi sono erroneamente intestati a [REDACTED] proprietà per 1/1 comunione de residuo",

quindi si sarà necessario procedere all'allineamento dei dati.

Infine si precisa che gli immobili suddetti, dalle informazioni ricevute dall'esecutato [REDACTED], sono utilizzati dallo stesso.

D) "L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE"

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente, tutti sopra meglio descritti, sono liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità che sono appresso indicate, precisando che l'ispezione ipotecaria eseguita dal CTU ha riguardato i tre esecutati ed è stato eseguito in data 15 maggio 2019.

La certificazione notarile, presente nel fascicolo, ha compreso, nell'ispezione ipotecaria, anche il Sig. [REDACTED] estraneo alla presente procedura e quindi è riportata, pari pari, di seguito.

---- ipoteca legale (ex art. 77 DPR 29709/1973 Num. 602) iscritta a BRENO in data 12 dicembre 2002 ai nn. 7784/1114, a favore di: "ESATRI SPA", con sede in Milano, e Contro: [REDACTED], per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 24.250,10 (ventiquattromiladuecentocinquanta virgola dieci) - per capitale di Euro 12.125,05 (dodicimilacentocinquante virgola zero cinque) - a seguito di Atto Amministrativo in data 2 dicembre 2002 N. 673 emesso da Esatri SPA, con sede in Milano, gravante l'originario mappale n. 2246/48 per quota 1/2, attualmente Mappale 2246/57,

---- ipoteca legale (derivante da norma art. 77 DPR 29709/1973 Num. 602)

iscritta a BRENO in data 19 maggio 2005 ai nn. 4025/646, a favore di: "ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.", con sede in Milano, e Contro: [REDACTED] menzionato, per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 31.290,02 (trentunomiladuecentonovanta virgola zero due) - per capitale di Euro 15.645,01 (quindicimilaseicentoquarantacinque virgola zero uno) a seguito di Atto Amministrativo in data 11 maggio 2005 N. 8411/22 emesso da ESATRI ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Milano, gravante l'originario mappale n. 2246/48 per quota 1/2, attualmente Mappale 2246/57;

---- ipoteca volontaria iscritta a BRENO in data 24 agosto 2007 ai nn. 8419/1288, a favore di: "BANCA DI VALLE CAMONICA - SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Breno, e contro: [REDACTED] [REDACTED] per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) - per capitale di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) a seguito di atto di mutuo in data 10 agosto 2007 N. 105783/13956 di repertorio del Notaio Giorgio Cemmi di Darfo Boario Terme della durata di anni 15 (quindici), gravante l'originario mappale n. 2246/49, attualmente Mappale 2246/57;

---- ipoteca volontaria iscritta a BRENO in data 10 agosto 2012 ai nn. 5212/552, a favore di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Sondrio, e Contro: [REDACTED] [REDACTED] (QUALI PARTI DATRICI D'IPOTECA), per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 680.000,00 (seicentottantamila virgola zero zero) - per capitale di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) - a seguito di atto di mutuo in data 9 agosto 2012 N. 72216/15383 di repertorio del Notaio Paola Ghidoni di Iseo, registrato a Brescia in data 9

agosto 2012 al N. 7588 Serie 1T, gravante il Mappale n. 2878/6

e i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868;

---- ipoteca volontaria iscritta a BRENO in data 23 gennaio 2017 ai nn. 520/69, a favore di: "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Sondrio, e Contro: (In qualità di DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED] e (In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA) [REDACTED] per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero), - per capitale di Euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) - a seguito di atto di mutuo in data 13 gennaio 2017 N. 1676/1114 Notaio Piccinelli, registrato a Brescia 2 il 23 gennaio 2017 al n. 2600 Serie 1T, gravante i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12;

---- ipoteca volontaria iscritta a BRENO in data 23 gennaio 2017 ai nn. 521/70, a favore di: "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Sondrio, e Contro: (In qualità di DEBITORE IPOTECARIO) [REDACTED] e (In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA) [REDACTED] e (In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA) [REDACTED] per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero), a seguito di atto di mutuo in data 13 gennaio 2017 N. 1677/1115 Notaio Piccinelli, registrato a Brescia 2 il 23 gennaio 2017 al n. 2601 Serie 1T, gravante, tra gli altri, i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12 e il Mappale 2246/57;

---- ipoteca giudiziale iscritta a BRENO in data 17 febbraio 2017 ai nn. 1139/151, a favore di: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Brescia, e Contro: [REDACTED]

██████████ e Contro: ██████████ per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), - per capitale di Euro 23.880,65 (ventitremilaottocentottanta virgola sessantacinque) oltre a interessi e spese - a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Brescia in data 10 febbraio 2017 N. 922/2017, gravante, tra gli altri:

i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12

il Mappale 2246/57,

i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868;

il Mappale n. 2878 sub. 6,

---- ipoteca giudiziale iscritta a BRENO in data 26 aprile 2017 ai nn. 2556/309, a favore di: "UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.", con sede in Bergamo, e Contro: ██████████ per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 205.000,00 (duecentocinquemila virgola zero zero) - per capitale di Euro 202.002,60 (duecentoduemiladue virgola sessanta) oltre a interessi e spese, a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 10 aprile 2017 N. 2291/2017, gravante, tra gli altri, i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12 e il Mappale 2246/57;

---- ipoteca giudiziale iscritta a BRENO in data 5 giugno 2017 ai nn. 3413/396, a favore di: "CED CONSULTING S.R.L.", con sede in Milano, e Contro: ██████████ e Contro: ██████████ ██████████, per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) - per capitale di Euro 15.331,55 (quindicimilatrecentotrentuno virgola cinquantacinque), oltre a interessi e spese - a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data

25 maggio 2017 N. 3171/2017,

gravante, tra gli altri, i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12, il Mappale 2246/57

i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868; il Mappale n. 2878 sub. 6;

---- ipoteca giudiziale iscritta a BRENO in data 5 giugno 2017 ai nn. 3414/397, a favore di:

[REDACTED] per la

concorrenza ipotecaria fino a Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) -
pr capitale di Euro 37.896,10 (trentasettemilaottocentonovantasei virgola
dieci) oltre a interessi e spese - a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Brescia in data 25 maggio 2017 N. 3159/2017, gravante, tra gli
altri:

i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12

il Mappale 2246/57

i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868;

il Mappale n. 2878 sub. 6;

---- ipoteca giudiziale iscritta a BRENO in data 11 settembre 2017 ai nn.

5452/691, a favore di: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BRESCIA -
SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Brescia, e Contro:

[REDACTED], per la concorrenza

ipotecaria fino a Euro 22.000,00 (ventiduemila virgola zero zero) - per capitale
di Euro 15.595,80 (quindicimilacinquecentonovantacinque virgola ottanta) - a
seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Brescia in
data 6 settembre 2017 N. 5190/2017, gravante, tra gli altri :

i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12

e il Mappale 2246/57;

---- Ipoteca derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo iscritta a BRENO in data 15 dicembre 2017 ai nn. 7517/960, a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", con sede in Roma e Contro: [REDACTED] [REDACTED] per la concorrenza ipotecaria fino a Euro 893.175,88 (ottocentonovantatremilacentosettantacinque virgola ottantotto) - capitale di Euro 446.587,94 (quattrocentoquarantaseimilacinquecentottantasette virgola novantaquattro)-, a seguito di Atto emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma, in data dicembre 2017 N. 3035/2217, gravante, tra gli altri :

i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868;

il Mappale n. 2878 sub. 6;

---- Verbale di pignoramento d'immobili trascritto a BRENO in data 13 dicembre 2018 ai nn. 7250/5462, a favore di: "BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI", con sede in Sondrio, e Contro: [REDACTED] [REDACTED] e seguito di Verbale di Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 28 novembre 2018 N. 13585/2018, gravante :

i Mappali nn. 2878/8 e 2878/12

il Mappale 2246/57

i Mappali nn. 2935, 2882, 3867 e 3868;

il Mappale n. 2878 sub. 6;

Per quanto concerne l'APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme

Mappale n. 2246 sub. 57, l'Amministratore Condominiale Geom. Pennati Carmen ha comunicato per e-mail che il debito residuo gravante sullo stesso per spese condominiali è di € 5.250,98 e che il condominio ha promosso RICORSO PER INTERVENTO nella procedura esecutiva immobiliare nr. 216/2018 R.G.E., contro [REDACTED]

L'amministratore condominiale ha comunicato inoltre che l'ammontare medio delle spese condominiali ammonta a euro 1.600,00 annui.

Per quanto riguarda gli edifici nel Comune di Gianico, l'esecutato [REDACTED], ha riferito che non esiste la figura dell'Amministratore Condominiale.

E) "REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA"

RISPOSTA

---- APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme

Mappale n. 2246 sub. 57

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (Bs), risulta che le opere relative all'immobile in oggetto espropriato sono avvenute in seguito alle seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione del 13.08.1973 P.E. 2785 per la nuova destinazione data al fabbricato denominato "Condominio Eleanna" in Boario Terme, Viale Repubblica.

Nella stessa cartella dell'Ufficio Tecnico comunale è la seguente dicitura: *"tutta la documentazione e la cartella con il parere della Commissione sono stati consegnati alla Stazione C.C di Breno (vedi Verbale n.24/544 del 16.07.1973)";*

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 775/1993 con contestuale Certificato di Abitabilità per la costruzione di un appartamento al piano quinto (sottotetto).

Si precisa che la Sanatoria riguarda solo in parte il mappale pignorato (2246/57), a tale proposito è predisposto dal CTU grafico apposito che si allega per illustrare la porzione non oggetto di condono e che quindi è tuttora da considerarsi opera non autorizzata.

- DIA del 11.11.2007 Prot. 24811 depositata al Comune di Darfo Boario Terme per “manutenzione straordinaria”. Tale DIA rappresentava due pareti nell’attuale soggiorno che non risultano nel sopralluogo del CTU mentre l’indicazione di “balcone” corrisponde, allo stato di fatto, come soggiorno. Inoltre in tale pratica manca la rappresentazione della tramezzatura nel disimpegno per separare l’unità immobiliare a fianco (di altra ditta). Anche in questo caso è stato predisposto apposito grafico.

Non risultato presentato il collaudo finale.

E punto 2)

Risposta

Si fa presente che è necessario procedere alla regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali qualora non fossero realizzate dagli esecutati prima della vendita, sono:

LOTTO 1) : probabile pratica edilizia in sanatoria al Comune di Darfo Boario Terme per sanare l’abuso relativo alla zona soggiorno destinato originariamente a “terrazzo” . Tale pratica non è di facile soluzione stante la normativa edilizio/urbanistica che implica uno studio sull’intero immobile condominiale.

Le operazioni tecniche per l'eventuale sanatoria comporteranno il rilievo dettagliato dell'opera, la verifica urbanistica sull'intero condominio al fine di valutare la fattibilità della sanatoria e successivamente procedere con la pratica completa di tutti i grafici necessari, compreso il recepimento del parere della Commissione del paesaggio, nonché il nulla osta dei condomini.

Dalle informazioni fornite dal Responsabile del Procedimento dell'ufficio tecnico del Comune di Darfo, è emerso che l'opera edilizia non autorizzata (consistente nella realizzazione del vano soggiorno mediante la realizzazione, senza autorizzazione, del tetto soprastante) **non è compatibile con lo strumento urbanistico e pertanto l'illecito non è sanabile e l'opera va demolita.**

I costi per la demolizione della parte non autorizzata e l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità del bene (la parte regolare) implica la spesa, di larga massima, indicata al successivo punto G.2 della presente e rappresentata nell'apposita stima dei lavori allegata.

Infine dovrà essere regolarizzata la planimetria catastale con le modifiche intervenute.

---- EDIFICI ARTIGIANALE, LABORATORIO-MAGAZZINO, DEPOSITO

in Comune di Gianico, Mappale n. 2878 sub. 6, 8 e 12

- Concessione Edilizia con contributo n. 699/1989 per la costruzione di edifici artigianali nell'area destinata a P.I.P.
- DIA del 27.01.2014 Prot. 312 per manutenzione straordinaria opere interne.
- CILA del 19.02.2019 per manutenzione straordinaria opere interne

Il collaudo finale non risulta agli atti del Comune

L'Ufficio Tecnico del Comune di Gianico nella persona della Geom. Richini Elena ha riferito che non è stato rintracciato nell'archivio comunale il certificato di agibilità.

Nel sopralluogo è stata rilevata la presenza di una scala di accesso al piano soppalco (sovrastante la zona uffici a piano terra) di m 8.10 x 7.78 che non risultano autorizzati.

Dall' esame della pratica edilizia originaria risulterebbe che l'altezza prevista in progetto del sotto-trave era di m 6.50, mentre quella attuale misurata è di m 7.10, nonché alcune difformità nella posizione delle aperture verso la strada rispetto a quanto autorizzato.

I costi per la messa a norma sono indicati al successivo punto G) punto 2) della presente relazione.

La correzione degli intestatari delle particelle 2878 sub. 8 e 12 del Foglio 2 C.F. di Gianico, il cui costi, sono indicati al successivo punto G punto 2) della presente-

F) "FORMAZIONE DEI LOTTI"

RISPOSTA

Al fine di favorire la commerciabilità del cespite si è predisposta la formazione dei lotti che seguono.

---- LOTTO 1

APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme, Viale Repubblica n. 27

C.F. Sez. GOR, Foglio 10, Particella n. 2246 sub. 57.

---- LOTTO 2

EDIFICIO LABORATORIO-MAGAZZINO, DEPOSITO in Comune di Gianico,

Via Carobe n. 107, 109

C.F. Foglio 2, Particella n. 2878 sub. 8 e 12

---- LOTTO 3

EDIFICIO ARTIGIANALE in Comune di Gianico, Via Carobe n. 105

C.F. Foglio 2, Particella n. 2878 sub. 6

APPEZZAMENTO di terreno nel Comune di Gianico

C.T. Foglio 9, Particelle n.ri 2882, 2935, 3867 e 3868.

Il numero civico riscontrato all'esterno degli edifici corrisponde ai n.ri 103, 105, 107 e 109.

Infine va evidenziato che per la formazione del LOTTO 2 e 3 è necessario, che gli assegnatari dei lotti, realizzino la tramezzatura a forma di elle nella zona nord (del subalterno 8) ed est della lunghezza di circa 9.20/9.30 m +9.00 m per tutta altezza, previa autorizzazione edilizia e conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali, con costi da ripartire al 50% tra gli assegnatari dei due lotti.

G) "VALORE DEL BENE E COSTI"

RISPOSTA

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta e in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato.

Ricercherò il probabile valore di mercato degli immobili, applicando il criterio della stima diretta.

L' OMI riporta i seguenti dati:

- Abitazioni civili: minimo 1.450,00 € max 1.750,00 €;
- Laboratori: minimo 420,00 € max 530,00 €.

Tenuto altresì conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione e del grado di vetustà, delle finiture, nell'attuale stato conservativo, indico il probabile valore commerciale al m² delle unità immobiliari in € 1.500,00 per l'appartamento, € 750,00 per il terrazzo, € 500,00 per gli edifici artigianale, deposito, magazzino, in € 1000,00 per gli uffici e € 80,00 per l'appezzamento di terreno.

Superficie catastale dichiarata dell'appartamento a Boario: 87 m², superficie autorizzata 58 m² circa, superficie terrazzo autorizzato 27,50 m² circa.

Superficie dell'edificio laboratorio-magazzino, deposito: 592 m² circa.

Superficie dell'edificio artigianale : 1135 m² circa, uffici 70 m² circa.

Si stima pertanto il più probabile valore commerciale dei beni immobiliari sopradescritti, in regime di libera concorrenza, ipotizzando che gli stessi siano liberi da cose e persone in complessivi (valore arrotondato di mercato):

LOTTO 1) : 108.000,00;

LOTTO 2) : 296.000,00;

LOTTO 3) : 656.000,00.

Quota spettante all' Esecutato [REDACTED] : € 328.000,00;

quota spettante all' Esecutato [REDACTED] € 584.000,00;

quota spettante all' Esecutata [REDACTED] € 148.000,00.

Valore di mercato ridotto per assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, coincidente con il valore di realizzo al lodo delle spese indicate al successivo punto G) punto 2):

LOTTO 1) : 102.000,00;

LOTTO 2) : 280.000,00;

LOTTO 3) : 622.000,00.

G punto 2) – COSTI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

---- LOTTO 1

APPARTAMENTO in Comune di Darfo Boario Terme, Viale Repubblica n. 27

C.F. Sez. GOR, Foglio 10, Particella n. 2246 sub. 57.

I costi per la demolizione della parte non autorizzata e l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità del bene (la parte regolare) implica la spesa di 17.000,00 € (oltre iva, cassa, oneri accessori ed eventuali sanzioni amministrative) come risulta dalla stima di massima che si allega.

Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale in 500,00 € (oltre iva, diritti catastali e accessori di Legge).

Per quanto riguarda il costo dei lavori, per rendere indipendente l'appartamento per l'impiantistica (gas, luce, acqua, caldaia per il riscaldamento), dovrà essere definito a seguito di apposito progetto, stimato di larga massima in 10.000,00 € oltre accessori.

Il debito residuo gravante per spese condominiali è di € 5.250,98.

---- LOTTO 2

EDIFICIO LABORATORIO-MAGAZZINO, DEPOSITO

in Comune di Gianico, Via Carobe n. 107, 109

C.F. Foglio 2, Particella n. 2878 sub. 8 e 12

La sistemazione della pratica catastale degli intestatari delle particelle 2878 sub. 8 e 12 del Foglio 2 C.F. di Gianico, hanno un costo preventivato di massima per la relativa pratica di 2.000,00 € (oltre iva, diritti catastali e accessori di Legge) e per l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto risulta non corretta l'indicazione del numero civico e della posizione della porta piccola in 1.000,00 € (oltre iva, diritti catastali e accessori di Legge)

---- LOTTO 3

EDIFICIO ARTIGIANALE in Comune di Gianico, Via Carobe n. 105

C.F. Foglio 2, Particella n. 2878 sub. 6

Costi per la pratica edilizia per la regolarizzazione dell'altezza dell'edificio (qualora fosse confermata la difformità) e della scala di accesso al soppalco sopra la zona uffici in 3.000,00 € (oltre iva, cassa, oneri accessori ed eventuali sanzioni amministrative).

Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale poiché è non corretta l'indicazione del numero civico, dell'altezza dello stesso e la scala di accesso al soppalco in 500,00 € (oltre iva, diritti catastali e accessori di Legge).

APPEZZAMENTO di terreno nel Comune di Gianico

C.T. Foglio 9, Particelle n.ri 2882, 2935, 3867 e 3868.

Costo per la pratica fiscale / catastale per la presentazione della denuncia di successione di XXXXXXXXXX: 2.000,00 € (oltre iva, diritti catastali, diritti Agenzia delle Entrate e accessori di Legge).

Pertanto il valore finale dei beni, al netto delle decurtazione, sopraindicate, corrisponde a:

LOTTO 1) : 73.249,02;

LOTTO 2) : 293.000,00;

LOTTO 3) : 652.500,00.

Allegati:

- 1) Lettera sopralluogo;
- 2) estratto mappa;
- 3) planimetria catastale appartamento
- 4) elaborato planimetrico e planimetrie catastali edifici artigianali;
- 5) visure edifici C.F.;
- 6) visure C.T.;
- 7) N. 4 Rogiti notarili + nota di trascrizione della successione;
- 8) N. 3 Titoli autorizzativi + cartella del Comune di Darfo Boario Terme;
- 9) N. 3 Titoli autorizzativi del Comune di Gianico;
- 10) lettere all'Amministratore condominiale e risposte;
- 11) N.2 lettere di accesso agli atti;
- 12) computo metrico estimativo;
- 13) grafico illustrativo delle opere realizzate in assenza di autorizzazione (appartamento);
- 14) grafico illustrativo delle opere da realizzare nell'appartamento per renderlo autonomo;
- 15) estratto PGT Comune di Gianico;
- 16) rilievo fotografico appartamento in Boario;
- 17) rilievo fotografico edifici artigianali in Gianico.

Rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Brescia / Darfo Boario T., 16.05.2019

Il Perito incaricato
(dott. arch. Luciano Sandrini)