

UDIENZA

07/03/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.272/2022 RG**

Promossa da "ALGOS S.R.L."

Contro "[REDACTED]"

\*\*\*\*\*

Giudice delegato della Procedura: **Dott. GIANLUIGI CANALI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA**



Breno, 02 marzo 2023

L' ESPERTO

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--

Dott. Ing. Arch. PIETRO SILISTRINI

Piazza Vittoria, 19 - 25043 Breno (BS) - Tel. 0364/22620 - Cell. 329/8961661  
e-mail: [ing@silistrinipietro.it](mailto:ing@silistrinipietro.it) - PEC: [pietro.silistrini2@ingpec.eu](mailto:pietro.silistrini2@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA - SEZIONE IV CIVILE  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 272/2022 RG**  
ALGOS S.R.L. / [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA in data 02 Marzo 2023  
**ANAGRAFICA - DATI E NOTE SCHEMATICI**

Esperto incaricato: **Silistrini Ing. Pietro**, con studio in Breno, Piazza Vittoria, 19 - Tel/fax : 0364/22620  
Cell. 329/8961661 pec: [pietro.silistrini2@ingpec.eu](mailto:pietro.silistrini2@ingpec.eu) e-mail: [ing@silistrinipietro.it](mailto:ing@silistrinipietro.it)

\*\* \* \* \* \*

▪ **CREDITORE PROCEDENTE:**

ALGOS S.R.L., con sede legale in Milano (MI), Via Agnello, 1;  
rappresentata dall'Avv.to Riccardo Rusconi, con studio in Milano (MI), Via San Maurilio, 3.

▪ **DEBITORE ESECUTATO:**

▪ **GIUDICE DELEGATO DELLA PROCEDURA:** Dott. GIANLUIGI CANALI;

Data d'incarico di stima e giuramento per via telematica: 15/09/2022;

Data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 07/03/2023.

**DATI GENERALI DEI BENI E SUDDIVISIONE IN LOTTI**

**Beni oggetto di stima e Lotti**

- **LOTTO UNICO:** proprietà piena ed esclusiva (1/1) delle seguenti unità immobiliari in Comune di **EDOLO - Frazione Vico**, Via Camillo Benso Conte di Cavour:

▪ C.F. - Sez. Urbana NCT, foglio 87 - Particella **165/3**: abitazione di tipo economico - Piani S1-R-1-2;

▪ C.F. - Sez. Urbana NCT, foglio 87 - Particella **271**: box interrato con annesse corti - Piano S1;

Valore commerciale Lotto in libero mercato: € **80.200,00** (Euro ottantamila duecento/00);

Valore di realizzo Lotto in caso di vendita forzata: € **72.200,00** (Euro settantadue mila duecento/00).

\*\* \* \* \* \*

**N.B. Valori al netto di costi, oneri, decurtazioni e correzioni a carico dell'aggiudicatario (v. punti 2.4.1 e 2.5.3).**

**Problematiche e/o note:**

Relativamente al contenuto dell'elaborato di stima, si dovrà tenere in debito conto quanto esposto ai punti **2.4.1** (Formalità, vincoli od oneri a carico dell'acquirente) e **2.5.3** (Verifica regolarità urbanistica-edilizia). In particolare si segnala con riferimento ai beni pignorati:

- la presenza di difformità non essenziali con necessità di procedere a presentazione per entrambi gli immobili di C.I.L.A. con redazione di nuova planimetria catastale e, per il box, adeguamento dell'altezza interna al valore autorizzato;
- la particolare situazione degli impianti dell'abitazione (v. punto **2.2.2.2**). Il serbatoio del GPL è posizionato in appezzamento di terreno non oggetto della presente Esecuzione;
- la mancanza del Certificato di Agibilità.



\*\* \*\* \* \* \* \* \*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

### INDICE

1) <b><u>PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI</u></b>	pag. 04
2) <b><u>RISPOSTE AL QUESITO</u></b>	pag. 08
2.1) <b><u>VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.</u></b> <b><u>(Punto A del quesito)</u></b>	pag. 08
2.2) <b><u>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)</u></b>	pag. 09
2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI	pag. 09
2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 13
2.3) <b><u>PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI</u></b> <b><u>(Punto C del quesito)</u></b>	pag. 23
2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA	pag. 23
2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA	pag. 25
2.4) <b><u>ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA</u></b> <b><u>CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)</u></b>	pag. 25
2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag. 25
2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 28
2.5) <b><u>SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI -</u></b> <b><u>AGIBILITA' (Punto E del quesito)</u></b>	pag. 28
2.5.1) STRUMENTO URBANISTICO - NORMATIVA DI ZONA	pag. 29
2.5.2) ESAME PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI	pag. 31
2.5.3) VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI - AGIBILITA'	pag. 34
2.6) <b><u>FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)</u></b>	pag. 36
2.7) <b><u>VALORE DEI BENI E COSTI (Punto G del quesito)</u></b>	pag. 37
2.7.1) CRITERIO DI STIMA	pag. 37
2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 39



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

\*\*\* \*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.272/2022 RG**

Promossa da

**"ALGOS S.R.L."**

Contro

**" [REDACTED] "**

\*\*\* \*\*

Giudice delegato della Procedura: **Dott. GIANLUIGI CANALI**

\*\*\* \*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\* \*\*

**1) PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

**Premesso che:**

- L'Ill.mo Giudice delegato della Procedura Dott. Gianluigi Canali, con apposito Decreto, **nominava esperto** per la stima dei beni pignorati di cui alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare il Sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini, nato a Breno (BS) il 17/04/1947 ed ivi residente, libero professionista con studio in Breno (BS), Piazza Vittoria, 19, C.F: SLSPTR47D17B149S, Partita IVA: 00448510982, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. **A821** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. **94**, **fissando** contestualmente il giorno 15/09/2022 per il conferimento dell'incarico in modalità telematica ed il giorno



27/01/2023 per la comparizione delle Parti e la determinazione delle modalità di vendita;

- All'atto del conferimento dell'incarico, il Giudice delegato della Procedura poneva all'Esperto il quesito di cui al Decreto sopra citato (v. allegato n.01);

- Come prescritto, prima di ogni altra attività, il CTU provvedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (v. successivo punto 2.1).

In proposito non venivano rilevate mancanze e/o carenze sostanziali. Tuttavia, la necessità di dare esaustiva risposta alle numerose ed articolate richieste del quesito comportava l'effettuazione di ricerche, verifiche ed approfondimenti presso i Pubblici Uffici (in particolare ispezioni alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali), con acquisizione della opportuna correlata documentazione, secondo quanto precisato nel seguito (v. punto 2.2.1);

- Il Custode Giudiziario nominato dal Giudice delegato della Procedura, in accordo con il Sottoscritto, comunicava, come prescritto, ai creditori ed alla debitrice, la data prevista per l'accesso ai beni staggiti, fissata in un primo momento per il giorno 13/10/2022, ore 11:30, e successivamente anticipata concordemente al giorno 11/10/2022, alla stessa ora;

- Alla suddetta data era possibile accedere ai beni oggetto di Esecuzione per verificarne lo stato di conservazione e di occupazione. Al sopralluogo erano presenti:



- il Custode Giudiziario: Avv. Selene Avanzi;
- la Sig.ra [REDACTED], Esecutata;
- il Sottoscritto CTU;
- il Geom. Fabio Testa, collaboratore di fiducia del CTU.

Espletato il sopralluogo, con individuazione dello stato di fatto degli immobili (v. successivo punto 2.2.2), il CTU si riservava l'effettuazione di ulteriori visite ai beni oggetto d'indagine, sia per la prevista verifica di conformità, una volta acquisita la relativa documentazione urbanistica-edilizia, sia per eventuali accertamenti integrativi;

- Come di consueto il CTU inoltrava formale richiesta al Comune di Edolo per la visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistica-edilizia inerente le pratiche autorizzative degli immobili ed eventuale correlata agibilità, ed, ottenuta l'autorizzazione dal suddetto Comune, effettuava le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico per l'acquisizione di quanto ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico (v. successivo punto 2.5).

Tale ricerca, data la particolare situazione degli immobili, richiedeva l'effettuazione di approfondimenti ed il prolungamento del periodo inizialmente concesso per un'esauriente risposta al quesito assegnato;

- Venivano altresì acquisiti i titoli in forza dei quali l'Esecutata risulta piena ed esclusiva proprietaria (1/1) degli immobili in considerazione, con accertamento della regolare provenienza degli stessi alla debitrice (v. successivo punto 2.3.1);
- A seguito delle visite in loco e di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Breno (con relativa



dichiarazione in risposta del suddetto Ufficio), si provvedeva all'individuazione dello stato di possesso ed uso degli immobili, nonché della loro situazione locativa (v. successivo punto 2.3.2);

▪ Con la scorta della documentazione, delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite e laboriose indagini effettuate (in sintesi sopra indicate), il Sottoscritto, con l'aiuto del proprio collaboratore tecnico di fiducia, Geom. Fabio Testa, si recava nuovamente in sopralluogo presso gli immobili pignorati, per una verifica dettagliata sulla esatta corrispondenza tra stato di fatto, identificazione catastale e situazione urbanistica-edilizia autorizzata degli immobili stessi;

▪ Inoltre, con specifico riferimento alle risultanze delle indagini effettuate, si procedeva all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione (v. successivo punto 2.4);

▪ Le operazioni peritali, come già accennato in precedenza, richiedevano un prolungamento dei tempi inizialmente concessi a causa principalmente della necessità di procedere ad alcuni approfondimenti e verifiche riguardanti la situazione catastale ed urbanistica-edilizia pregressa degli immobili (fatto peraltro precisato nella richiesta di proroga autorizzata dall'Ill.mo Giudice delegato della Procedura).

Quanto sopra premesso,

per effetto delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite ed impegnative indagini effettuate presso Strutture ed Enti Pubblici, nonché dalle verifiche e misurazioni eseguite durante



l'accesso agli immobili di cui si tratta, il Sottoscritto, ad evasione dell'incarico, provvedeva alla formazione dei Lotti (v. successivo punto 2.6) ed alla determinazione del valore dei beni e costi (v. successivo punto 2.7), con stesura della presente Relazione di Stima, comprensiva di numerosi allegati, idonea alla completa individuazione e valutazione degli immobili staggiti.

Per facilitare la lettura e comprensione dell'elaborato, venivano altresì redatti:

- un INDICE;
- un prospetto: ANAGRAFICA - DATI e NOTE SCHEMATICI.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

## **2) RISPOSTE AL QUESITO**

Nel seguito si espongono nel modo più chiaro ed esaustivo possibile le risposte al quesito posto dall'Ill.mo Giudice delegato della Procedura all'atto del conferimento dell'incarico di stima.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### **2.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. (Punto A del quesito)**

Secondo quanto già precisato in Premessa, si è provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riguardo alla quale non sono state rilevate particolari mancanze e/o carenze.

Tuttavia la necessità di dare ottimale risposta al quesito notevolmente articolato e complesso ha comportato l'effettuazione di ispezioni e verifiche ipotecarie e catastali con acquisizione della





opportuna correlata documentazione.

Sono, quindi, stati procurati ed allegati al presente elaborato:

- i documenti catastali ritenuti utili per una completa individuazione degli immobili (v. successivo punto 2.2.1);
- i titoli di provenienza in proprietà dei beni in capo all'Esecutata (v. successivo punto 2.3.1).

\*\* \*\* \*

## **2.2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)**

Per procedere alla stima degli immobili di cui si tratta, come richiesto, è, tra l'altro, indispensabile, con stretto riferimento al quesito assegnato, provvedere alla loro completa identificazione e descrizione.

A riguardo si precisa:

\*\* \*\*

### **2.2.1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI**

Relativamente alla situazione catastale degli immobili oggetto di Esecuzione, consistenti essenzialmente in un'abitazione unitamente ad un box pertinenziale (per la loro descrizione si rimanda al successivo punto 2.2.2), si espone:

\*\*

#### **2.2.1.1) SITUAZIONE CATASTALE DELL'ABITAZIONE (Particella 165/3)**

Si tratta della piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo all'Esecutata della porzione di fabbricato sito in Comune di Edolo (BS),



frazione Vico, Via Conte Camillo Benso di Cavour, n. 14, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, Sezione Urbana NCT, foglio 87, con la particella:

- **n. 165/3**: Cat. A/3; Classe 6; Consistenza 6 vani; Rendita € 238,60; Abitazione di tipo economico; Superficie: totale 114 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq; Piani: SEM-R-1-SOTT.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento del suddetto immobile, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: C.T. Edolo - Estratto mappa foglio 87, particella 165;
- **n.03**: C.F. Edolo - Visura storica per immobile particella 165/3;
- **n.04**: C.F. Edolo - Planimetria C.E.U. - u.i. particella 165/3.

Relativamente alla planimetria C.E.U. sono state rilevate, rispetto allo stato di fatto, alcune modeste imprecisioni e variazioni di carattere non essenziale nella distribuzione interna dei locali ai piani rialzato e sottotetto, che dovranno essere regolarizzate con aggiornamento della planimetria stessa (per completezza si veda anche quanto precisato ai seguenti punti **2.2.2.1** e **2.5.3.1**).

Per quanto riguarda, poi, la determinazione dei **confini** del bene in oggetto, si fa espresso riferimento all'allegata documentazione catastale o come meglio in fatto.

Si precisa infine che in banca dati catastale non risulta alcun elaborato planimetrico per l'individuazione grafica dei subalterni di cui al mappale 165 in considerazione; comunque, da verifiche effettuate,



oltre al sub. 3 non vi sono altri subalterni della particella 165.

\*\*

#### **2.2.1.2) SITUAZIONE CATASTALE BOX (Particella 271, ex 266)**

Il bene è costituito da un box interrato con annesse corti, in piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'Esecutata, sito anch'esso in Edolo (BS), frazione Vico, Via Conte Camillo Benso di Cavour, s.n.c, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune, Sezione Urbana NCT, foglio 87, con la particella:

- **n. 271**: Categoria C/6; Classe 2; Consistenza 19 mq; Rendita € 53,97; Box; Superficie totale 22 mq; Piano: S1.

Si precisa che la suddetta particella si è originata per soppressione al Catasto Terreni, foglio 87, della ex particella:

- **n. 266**: Qualità: prato; Cl. 2; Sup. 65 mq; R.D. € 0,20; R.A. € 0,15; soppressione intervenuta a seguito della realizzazione su tale appezzamento di terreno mappale n. 266 del box interrato (odierna particella 271) oggetto della presente Procedura.

Relativamente alla planimetria, sono state rilevate alcune modeste imprecisioni rispetto allo stato di fatto, per le quali si rimanda ai successivi punti **2.2.2.2** e **2.5.3.2**.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento del suddetto immobile, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.05**: C.T. Edolo - Estratto mappa foglio 87, particella 271;
- **n.06**: C.F. Edolo - Visura storica per immobile particella 271;



- **n.07:** C.F. Edolo - Planimetria u.i.u. particella 271;
- **n.08:** C.T. Edolo - Visura storica per immobile particella 266;
- **n.09:** Tipo Mappale - Comune di Edolo - Foglio 87 - particella 266.

Per quanto riguarda, poi, la determinazione dei **confini** del bene in oggetto, si fa espresso riferimento all'allegata documentazione catastale o come meglio in fatto.

Si precisa infine che in banca dati catastale non risulta alcun elaborato planimetrico per l'individuazione grafica dei subalterni relativi al mappale 271 di cui si tratta.

= = = =

#### **PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.1**

Con riferimento a quanto esposto al punto **2.2.1**, si precisa:

- a)** I beni risultano tutti denunciati e censiti al Catasto Fabbricati. I dati identificativi e di classamento, nonché gli intestati, sono corretti.
- b)** Relativamente alla distribuzione interna dei locali della porzione di fabbricato destinata ad abitazione (particella 165/3), sono state rilevate alcune incongruenze non essenziali tra l'effettivo stato di fatto e quanto indicato nella planimetria catastale; in proposito si rimanda anche a quanto evidenziato ai punti **2.2.2.1** e **2.5.3.1**.  
Analogo discorso per la planimetria catastale del box; in proposito si rimanda ai successivi punti **2.2.2.2** e **2.5.3.2**.
- c)** Per quanto riguarda la situazione catastale pregressa dei beni, si rimanda alle puntuali Certificazioni Notarili ex art. 567 c.p.c. in data 18/07/2022 e successiva integrazione in data 05/08/2022,



depositate nel fascicolo dell'Esecuzione dal Creditore Procedente;  
si vedano inoltre le Visure storiche per immobile allegate.

\*\* \*\*

## 2.2.2) DESCRIZIONE DEI BENI

Ai fini descrittivi dei beni, si espone:

\*\*

### 2.2.2.1) DESCRIZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO (Particella 165/3)

Da un punto di vista descrittivo il bene consiste, come già anticipato al punto precedente, nella piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo all'Esecutata di porzione di fabbricato, che si sviluppa da terra a cielo, sito in Comune di Edolo (BS), frazione Vico, Via Conte Camillo Benso di Cavour, n. 14.

Tale immobile insiste sul mappale 165, foglio 87, del Catasto Terreni ed è identificato al Catasto Fabbricati, foglio 87, con la particella 165/3.

Il bene si trova in zona "Nuclei di Antica Formazione" della frazione Vico, asservita da tutti i servizi primari e raggiungibile dal Capoluogo Edolo tramite un primo tratto della Strada Statale n. 39 del Passo dell'Aprica e poi da una Strada Comunale (Via Vico) piuttosto stretta e tortuosa (percorso dal capoluogo Edolo di totali 4,5 Km circa).

La frazione Vico è raggiungibile anche dalla Via Cortenedolo, che appunto la collega a tale altra frazione con maggior percorso a partire dal Capoluogo e con andamento più stretto e tortuoso rispetto



alla strada precedente.

L'immobile è stato edificato in data antecedente al giorno 01 settembre 1967 (risalirebbe addirittura al 1850) e successivamente non sono state realizzate opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo (a riguardo si rimanda al successivo punto **2.5.2.1**).

La porzione immobiliare consiste in un'unità abitativa di tipo economico ed è costituita:

- **al piano seminterrato**: da cantina con soffitto a "volta" di altezza netta variabile da circa 1,00 m. (ai lati) a circa 2,80 m. (in colmo), di superficie netta 23,50 mq e superficie commerciale (compresi i muri in pietrame di notevole spessore come desunto dalla planimetria catastale) di **55,00 mq** circa, con accesso diretto in lato Ovest da piccola corte pavimentata con lastre di porfido di circa **21,50 mq**, pure essa appartenente alla particella 165/3 e soggetta al passaggio del fratello XXXXXXXXXX, proprietario della porzione di fabbricato particelle 167-168/5, posta in aderenza al fronte Sud dell'immobile dell'Esecutata;
- **al piano rialzato**: da un unico vano (cucina-pranzo-soggiorno) di altezza netta di circa 2,10 m. e superficie commerciale di **41,00 mq** circa, al quale si accede da Via Cavour per mezzo di una ristretta rampa scale in pietra posta sul lato Ovest del locale, che presenta aperture esclusivamente sui fronti Nord ed Ovest.

Sempre sul lato Ovest del locale si sviluppano le scale che collegano i vari piani della porzione immobiliare, di superficie commerciale



13,00 mq circa, conteggiata una sola volta per i piani rialzato e primo;

- **al piano primo**: da due camere, di altezza netta di 2,35 m circa, una adiacente alla Via Cavour di superficie commerciale di circa **20,50 mq**, l'altra adiacente al fronte Sud di superficie commerciale di circa **20,00 mq**, e da un piccolo servizio igienico (all'ingresso vi è un piccolo gradino) di altezza 2,00 m circa e di superficie commerciale di circa **4,00 mq**, posto in angolo Nord/Ovest, sopra l'ingresso da Via Cavour e di fronte alle scale; sul fronte Ovest vi è un piccolo balcone di superficie di circa **2,50 mq**;
- **al piano sottotetto**: da due locali accessori (uso solaio) praticabili ma non abitabili, quello in angolo Nord/Ovest di superficie commerciale di circa **20,00 mq**, l'altro di superficie commerciale di circa **30,00 mq**. Il tetto è a due falde degradanti a Nord ed a Sud e l'altezza del piano sottotetto in gronda (lati Nord e Sud), misurata all'intradosso dei travetti, è di 1,65 m, mentre l'altezza in colmo, misurata all'intradosso della trave, è di 2,65 m.

**Le strutture** sono quelle di tipo tradizionale: murature in pietrame e malta, solai e scale in legno, tetto in legno.

Per quanto riguarda **gli impianti**, la porzione immobiliare è dotata:

- di impianto di produzione di acqua calda con caldaietta alimentata con G.P.L. posizionata nel locale al piano rialzato e di impianto di riscaldamento con apposite apparecchiature ad aria "tipo termoconvettori", pure esse alimentate con G.P.L., per i locali al



piano rialzato e primo e per la scala al piano rialzato. Come dichiarato dall'Esecutata, si precisa che il serbatoio per il G.P.L. è posizionato su terreno di proprietà della stessa non oggetto di Esecuzione posto in prossimità dell'abitazione. Il locale al piano rialzato può essere riscaldato anche per mezzo di una stufa a legna. Il servizio igienico viene riscaldato mediante calorifero elettrico;

- di impianto elettrico sottotraccia;
- di impianto idrico-sanitario alimentato dall'acquedotto comunale.

Nonostante le approfondite ricerche non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti prevista dalla normativa di legge vigente.

Relativamente alle principali finiture, si è accertato che:

- i serramenti esterni al piano rialzato e primo sono in legno con vetro doppio; anche i serramenti interni sono in legno;
- per quanto riguarda i pavimenti: quelli del locale al piano rialzato, dei pianerottoli della scala e del servizio igienico sono in ceramica; quelli delle camere e dei locali del sottotetto sono in legno;
- le pareti del locale al piano rialzato in parte sono rivestite in piastrelle di ceramica, in parte sono rivestite in legno; il soffitto è rivestito in legno;
- le pareti ed il soffitto delle camere al piano primo sono rivestiti in legno.

All'atto della visita, lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, pur con i limiti derivanti dalla sua vetustà e dalla sua





situazione generale, si è presentato normale.

Secondo gli accertamenti effettuati, la porzione immobiliare è in disponibilità dell'Esecutata.

Per la localizzazione territoriale del bene e del contesto in cui è posto, si vedano gli **allegati** (a riguardo si rimanda anche agli allegati del successivo punto **2.5.1**):

- **n.10:** Ortofoto Regionale (frazione Vico, complessiva e più dettagliata);
- **n.02:** C.T. Edolo - Estratto Mappa, foglio 87, particella 165.

In sostanza la porzione immobiliare è rappresentata graficamente nel suo stato di fatto attuale nella planimetria catastale di cui all'**allegato n.04**, salvo alcune modeste variazioni nelle partizioni interne dei locali ai piani rialzato e secondo (sottotetto), di cui si dirà al successivo punto **2.5.3.1** (in proposito si veda l'**allegato** grafico **n.33**, ove la planimetria catastale è stata modificata per rappresentare l'effettiva situazione dell'unità immobiliare).

L'immobile è visibile, sia per l'aspetto esterno che interno, nelle fotografie di cui all'**allegato n.11**, riguardo alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.12**):

- Fotografia n. 01: scattata da Via Cavour; sono visibili: il fronte Ovest della porzione di fabbricato (a destra), il fronte Nord (a sinistra), la scaletta con gradini in pietra in angolo Nord/Ovest, per l'ingresso da Via Cavour, e la piccola corte lastricata in porfido antistante il fronte Ovest, ove si trova anche l'accesso alla cantina;
- Fotografia n. 02: scattata da Via Cavour; è visibile il fronte Nord



dell'immobile;

- Fotografia n. 03: particolare scaletta di ingresso all'abitazione da Via Cavour;
- Fotografia n. 04: scattata dall'interno della cantina al piano seminterrato; è visibile il locale cantina e l'ingresso dalla corte con alcuni gradini, che consentono di superare il dislivello esistente;
- Fotografia n. 05: scattata dalla zona d'ingresso alla cantina; è visibile il locale cantina con il soffitto "a volta";
- Fotografie n. 06-07: locale cucina/pranzo/soggiorno al piano rialzato;
- Fotografia n. 08: scattata dalla rampa scale per salire al piano primo; è visibile l'atrio d'ingresso al piano rialzato;
- Fotografia n. 09: scattata dall'atrio d'ingresso al piano rialzato; sono visibili le scale di collegamento del piano rialzato con il piano primo;
- Fotografia n. 10: scattata dalla rampa scale per salire al piano sottotetto; è visibile il pianerottolo/disimpegno di arrivo della scala al piano primo; in fondo è visibile la porta del servizio igienico;
- Fotografia n. 11: servizio igienico al piano primo;
- Fotografie n. 12: camera con finestra sul fronte Nord;
- Fotografia n. 13: camera con finestra sul fronte Sud, a confine con la particella 167;
- Fotografia n. 14: rampa scale di collegamento piano primo / piano sottotetto;
- Fotografia n. 15: piccolo pianerottolo di arrivo della scala al piano



sottotetto;

- Fotografia n. 16: locale accessorio (solaio) al piano sottotetto con finestra sul fronte Nord;
- Fotografie n. 17-18: locale accessorio (solaio) al piano sottotetto con finestra sul fronte Sud.

\*\*

#### **2.2.2.2) DESCRIZIONE DEL BOX (C.F. Partic. 271, ex C.T. Partic. 266)**

Si tratta di locale adibito a box, in piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'Esecutata, posto in Comune di Edolo (BS), frazione Vico, Via Conte Camillo Benso di Cavour, s.n.c, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 87 NCT, con la particella 271.

Il bene appartiene ad un corpo di otto boxes interrati con ingresso diretto dalla Via Cavour in lato Sud, lato che risulta l'unico fuori terra, e si trova a breve distanza dalla porzione di fabbricato di cui al punto precedente, in zona urbanistica-edilizia "A - Orti e giardini dei Nuclei di Antica Formazione".

I lavori di costruzione dell'immobile, posto sotto l'originario terreno di cui al mappale 266 (di superficie catastale 65 mq) del foglio 87 del Catasto Terreni, sono stati ultimati in data 12/07/2000 e su di esso grava vincolo di pertinenzialità (si veda a riguardo il successivo punto 2.4.1/d) a favore della porzione immobiliare di cui alla particella 165/3, foglio 87, del Catasto Fabbricati, di cui al precedente punto 2.2.2.1.

Attualmente il box ha altezza netta di 2,60 m. ed una superficie calpestabile (S.n.r.) di circa 17,60 mq; la superficie



commerciale è di **20,50 mq**.

Davanti all'ingresso del box al piano strada (fronte Sud), come da planimetria catastale, vi è una piccola corte di **5,50 mq** circa.

Il box risulta interrato e la superficie di copertura piana soprastante con adiacente corte in lato Nord risulta di **45,50 mq** circa.

**Le strutture** sono in cemento armato con rivestimento in pietra dell'unico fronte a vista prospettante su Via Cavour; a riguardo, in particolare, si rimanda al collaudo delle opere in cemento armato depositato al Comune di Edolo in data 06/03/2000, Prot. n. 1334 (v. allegato n.27).

Relativamente agli **impianti**, il box è dotato di impianto elettrico collegato, secondo quanto dichiarato dall'Esecutata, ad un contatore comune a tutti gli otto boxes del complesso edilizio.

Riguardo alle **principali finiture**, si è accertato che:

- **il serramento d'ingresso** è del tipo "basculante" in metallo con rivestimento esterno in legno;
- **la pavimentazione** è in battuto di cemento;
- **le pareti ed il soffitto** sono in c.a. a vista.

**Lo stato d'uso e manutenzione** è normale.

Per quanto è stato possibile accertare, **l'immobile è in disponibilità dell'Esecutata**.

L'accesso al terreno soprastante avviene per mezzo di scaletta in c.a. con pedate dei gradini in porfido, di larghezza 80 cm circa, posta tra due boxes in mezzeria del corpo edilizio.



Per la localizzazione territoriale del bene e del contesto in cui è posto, si vedano gli **allegati** (a riguardo si rimanda anche agli allegati del successivo punto **2.5.1.2**):

- **n.10**: Ortofoto Regionale (frazione Vico, complessiva e più dettagliata);
- **n.05**: C.T. Edolo - Estratto Mappa, foglio 87, particella 271.

L'immobile è rappresentato graficamente nel suo stato di fatto attuale nella planimetria catastale di cui all'**allegato n.07** ed è visibile, sia per l'aspetto esterno che interno, nelle fotografie dell'**allegato n.11**, riguardo alle quali si precisa (per la posizione di scatto si veda l'**allegato n.13**):

- Fotografia n. 19: scattata dalla Via Cavour; è visibile il corpo boxes; il primo a destra, con basculante aperta, è il box oggetto di Esecuzione; dopo la quarta basculante da destra a sinistra è visibile il punto ove si trova la scaletta per accedere agli appezzamenti di terreno soprastanti;
- Fotografia n. 20: scattata sempre da Via Cavour; vista particolare del box di cui si tratta;
- Fotografia n. 21: scattata da Via Cavour; particolare scaletta per l'accesso a terreni soprastanti ai boxes;
- Fotografia n. 22: scattata nella zona di arrivo della scaletta di accesso ai terreni; il terreno di pertinenza del box di proprietà [REDACTED] è quello al quale si accede dal cancelletto in ferro visibile in centro alla fotografia.

= = = =



## PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2.2

Riguardo a quanto sopra esposto al punto 2.2.2, si precisa:

### **a) Parti Comuni**

Nella consistenza dei beni è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni ai sensi di legge, come desumibile dalla documentazione indicata nella presente relazione e/o allegata alla stessa o comunque come rilevabile di fatto in loco.

### **b) Superficie o Superficie commerciale**

Per superficie o superficie commerciale dei beni è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri in confine con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da considerarsi comunque compresa.

### **c) Misure di superficie ed altezza - Misurazioni in genere**

Le misure per il calcolo delle superfici, le misure delle altezze e le misure in genere, come di consueto, sono state dedotte sia dalla documentazione agli atti o reperita presso i Pubblici Uffici, sia dalla lettura grafica di elaborati e/o disegni redatti talvolta in scala notevolmente ridotta, sia da alcune verifiche dimensionali dirette sugli immobili, senza procedere ad una dettagliata e completa misurazione in loco, di conseguenza i valori di superficie, altezza e misurazioni varie esposti sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

\*\* \*\*



## 2.3) PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI (Punto C del quesito)

A riguardo si espone:

\*\* \*\*

### 2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA

Con riferimento alle risultanze delle indagini e verifiche effettuate, nonché dalle indicazioni della Certificazione Notarile in data 18/07/2022 della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, e successiva integrazione in data 05/08/2022, agli atti della Procedura, la situazione attuale della proprietà e provenienza dei beni di cui si tratta è la seguente (per quanto riguarda la storia della proprietà come risultante dai registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente Esecuzione, si rimanda alla sopra citata Certificazione Notarile):

\*\*

#### 2.3.1.1) PROPRIETÀ-PROVENIENZA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO (Particella 165/3)

L'abitazione in Edolo, frazione Vico, Via Cavour, n. 14, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 87 NCT, particella 165/3, risulta attualmente in piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo a:

- [REDACTED]).

in forza delle seguenti provenienze e formalità:

- in parte (la quota di 1/3) per successione legittima in morte di



[REDACTED] e deceduto il 13/01/1991 (Uff. Reg. Breno, Denuncia 21, Vol. 111 del 20/03/1991; trascritta il 17/08/1991 ai nn. 4195/3529);

**NB:** in data 04/08/2022, ai nn. 5455/4345, risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Francesca Cottica del 29/07/2013, Rep. n. 1181;

- in parte (la quota di 1/6) per atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Giuseppe Camadini del 20-28/01/1992, n. 8535/8542 di Rep., trascritto a Breno il 26/02/1992 ai nn. 1127/978 (si veda l'**allegato n.14**, Nota di trascrizione atto di compravendita);
- ed infine per esserselo attribuito per intero a seguito di atto di divisione Notaio Dott. Giuseppe Camadini in data 20-28/01/1992, n. 8535/8542 di Rep., registrato a Breno il 06/02/1992 al n. 227, Mod. 2V, e trascritto a Breno il 26/02/1992 ai nn. 1128/979 (si veda l'**allegato n.15**, Nota trascrizione atto di divisione).

\*\*

### 2.3.1.2) PROPRIETÀ-PROVENIENZA DEL BOX INTERRATO (Particella 271)

Il box in Edolo, frazione Vico, Via Cavour, s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 87 NCT, con la particella 271 (già terreno, foglio 87 NCT, particella 266), risulta attualmente in piena ed esclusiva proprietà (1/1) in capo a:

- [REDACTED],

in forza delle seguenti provenienze e formalità:

- per acquisto da [REDACTED] con atto di compravendita in data





12/12/1998, n. 4467 di Rep. Notaio Milvio Maria Beatrice di Sondrio, registrato a Sondrio il 22/12/1998, al n. 1552, serie 2V, e trascritto il 12/01/1999, ai nn. 170/133 (v. **allegato n.16**, Atto di compravendita in data 12/12/1998).

\*\* \*\*

### **2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA**

**Con riferimento alla situazione di possesso, d'uso e locativa dei beni** oggetto della presente Esecuzione, a seguito delle indagini e sopralluoghi effettuati, si è accertato che:

- gli immobili risultano in disponibilità dell'Esecutata;
- in ogni caso, su specifica richiesta del Sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Ufficio Territoriale di Breno, ha dichiarato che per gli immobili in considerazione non risultano registrati contratti di locazione a carico dell'Esecutata, in qualità di dante causa (v. **allegato n.17**: Comunicazione via PEC dell'Agenzia delle Entrate).

\*\* \*\* \*\* \*\*

### **2.4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)**

Relativamente al punto in oggetto, si precisa:

\*\* \*\*

#### **2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Per quanto riguarda formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni



interessati dall'Esecuzione, che resteranno a carico dell'acquirente, si è accertato quanto segue:

**a) Vincoli od oneri di cui ai titoli di provenienza della proprietà**

L'acquirente dovrà tenere conto dei patti, precisazioni, riferimenti ad atti precedenti e condizioni contenuti nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto 2.3.1 (anche con riguardo alla Certificazione Notarile allegata agli atti della Procedura).

**b) Vincoli od oneri di tipo urbanistico-edilizio - PGT**

Eventuali futuri interventi sugli immobili dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), riguardo alla quale si rimanda al successivo punto 2.5.1 e relativi allegati.

**c) Vincoli ed oneri di natura condominiale**

Date le caratteristiche degli immobili, pur essendo presenti, anche se in forma molto limitata, delle parti comuni (muri portanti a confine con altra proprietà per la porzione di fabbricato, copertura del corpo boxes con soprastante riporto di terreno e presenza di porzioni del terreno stesso di uso esclusivo, ecc...), non risulta alcuna costituzione di condominio con regolamento e tabelle millesimali e neppure la nomina di un amministratore (come anche confermato dall'Esecutata).

Le eventuali spese relative alle specifiche parti comuni (ad esempio per l'illuminazione dei box) vengono ripartite volta per volta direttamente tra loro dai proprietari.

Non è stata accertata la presenza di spese arretrate, come dichiarato



dall'Esecutata.

**d) Vincolo di pertinenzialità del box interrato (Particella 271)**

Per effetto dell'atto in data 27/02/1999, n. 63900/14904 di Rep., Dott.ssa Graziella Gregorini, Notaio in Edolo, regolarmente registrato e trascritto (v. **allegato n.18**), la Sig.ra [REDACTED], ai sensi dell'art. 9 della Legge 24/03/1989, n. 122, ha costituito vincolo di pertinenzialità a carico del costruendo box interrato da edificarsi (**NB**: allo stato attuale già edificato ed identificato con la particella 271 del Catasto Fabbricati) sotto il terreno di cui al mappale 266 del foglio 87 del NCTR di Edolo a favore della porzione immobiliare di cui alla particella 165/3 del foglio 87 del NCEU.

**Quindi il box suddetto non può essere ceduto separatamente dall'unità immobiliare particella 165/3, alla quale è legato dal vincolo pertinenziale.**

**I relativi atti di cessione separata sono nulli.**

**e) Variazioni non essenziali - Dichiarazioni conformità impianti -**  
**Agibilità**

L'acquirente dovrà inoltre tenere conto degli oneri derivanti dalla necessità di adeguare per l'abitazione la planimetria catastale all'effettivo stato di fatto della distribuzione interna dei locali con regolarizzazione delle difformità non essenziali riscontrate, di acquisire la dichiarazione di conformità degli impianti mediante le opportune verifiche degli stessi e di provvedere alla Segnalazione Certificata prevista dalla normativa vigente per l'attestazione dell'agibilità degli immobili (si veda il successivo punto **2.5.3**).



Analogamente dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità non essenziali accertate per il box interrato.

**A riguardo si rimanda al successivo punto 2.5.3.**

\*\*\* \*\*

**2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., depositata dalla Parte Creditrice Procedente nei termini di legge ed allegata agli atti della Procedura (si veda in particolare la Certificazione Notarile in data 18/07/2022 della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, e successiva integrazione in data 05/08/2022).

\*\*\* \*\* \*\* \*\*

**2.5) SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI - AGIBILITA' (Punto E del quesito)**

A seguito di approfondite indagini inerenti gli immobili oggetto di Esecuzione, tenuto conto delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, previa formale specifica richiesta, nonchè dall'esame della documentazione acquisita, il Sottoscritto è giunto all'individuazione della situazione dei beni da un punto di vista urbanistico-edilizio, con verifica della conformità del loro stato di



fatto ai provvedimenti autorizzativi rilasciati ed all'accertamento dell'esistenza o meno della certificazione relativa all'agibilità.

In proposito si precisa:

\*\* \*\*

### **2.5.1) STRUMENTO URBANISTICO - NORMATIVA DI ZONA**

Nel Comune di Edolo, attualmente, è in vigore la prima Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.):

- **adottata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 03/12/16;
- **approvata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 16/06/17;
- divenuta efficace con **pubblicazione sul BURL** - Serie Avvisi e Concorsi - n. 1 del 03/01/2018.

Secondo tale Strumento Urbanistico, i beni da stimare sono posti rispettivamente:

\*\*

**2.5.1.1) La porzione di fabbricato particella 165/3** in Zona "**A - Nuclei di Antica Formazione**", definita come ambiti di origine prevalentemente storica individuati sulla base della cartografia IGM di prima levatura e dei catasti storici.

In tale zona l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (P.d.R.) del PGT.

In particolare il Piano delle Regole (P.d.R.) disciplina le modalità di intervento per ogni edificio attraverso l'apposizione di un "grado di intervento" che varia da 1 a 5.

In ogni caso l'intervento dovrà attenersi alle norme contenute



nella "Guida agli interventi sul patrimonio edilizio storico".

La porzione di fabbricato in oggetto è classificata nel Nucleo di Antica Formazione di Vico con il numero 34, al quale è correlata una specifica scheda di rilevazione con tutte le indicazioni delle caratteristiche dell'immobile ed il "Grado di intervento", che in questo caso è di "**Grado 3**".

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.19:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.P01.2 - Azionamento di piano (1^ variante) con legenda;
- **n.20:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - N.T.A. art. 63;
- **n.21:** P.G.T. Edolo - P.d.R. - Estratto Tav. pr.P03 - Vico - Nuclei di Antica Formazione - Classificazione degli edifici: Edificio n. 34;
- **n.22:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.03d - Scheda di rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione: frazione Vico - Ambito 11 - Numero unità edilizia: 34;
- **n.23:** P.G.T. Edolo - Documento di Piano - Estratto Tav. dp.A05a. - Vincoli Amministrativi.

\*\*

**2.5.1.2) Il box interrato particella 271 in Zona "A - Orti e giardini dei Nuclei di Antica Formazione", comprendente spazi liberi, giardini, orti e broli, che costituiscono parte integrante del tessuto edilizio storico dei Nuclei di Antica Formazione.**

Come per l'immobile di cui al punto precedente, in tale zona l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 63 delle



Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (P.d.R.) del PGT. (in particolare quanto indicato al punto 8 di tale articolo).

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.19:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.P01.2 - Azzonamento di piano (1^ variante) con legenda;
- **n.20:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - N.T.A. art. 63;
- **n.21:** P.G.T. Edolo - P.d.R. - Estratto Tav. pr.P03 - Vico - Nuclei di Antica Formazione - Classificazione degli Edifici: Edificio n. 69;
- **n.22:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.03d - Scheda di rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione: frazione Vico - Ambito 11 - Numero unità edilizia: 69;
- **n.23:** P.G.T. Edolo - Documento di Piano - Estratto Tav. dp.A05a - Vincoli Amministrativi.

\*\* \*\*

## **2.5.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**

Dall'esame delle Pratiche Edilizie relative ai beni di cui si tratta, depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, si è accertato quanto segue:

\*\*

### **2.5.2.1) PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLA PORZIONE DI FABBRICATO PARTICELLA 165/3**

L'immobile è stato edificato in data antecedente al giorno 01/09/1967 (la costruzione originaria risalirebbe addirittura al 1850).



Le verifiche in loco e le ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Edolo hanno confermato l'inesistenza di opere edilizie realizzate successivamente al 1967 per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

\*\*

#### **2.5.2.2) PRATICHE EDILIZIE RELATIVE AL BOX INTERRATO PARTICELLA 271**

Relativamente alle pratiche edilizie inerenti al box interrato particella 271, si precisa:

====

##### **a) Concessione Edilizia gratuita n. 2481 RC, Prot. n. 4253/98**

Vista la Domanda con allegato progetto presentata in data 03/08/1998, Prot. n. 4253, e successive integrazioni, con la quale [REDACTED] unitamente ad altri soggetti, chiedeva la Concessione Edilizia gratuita per la costruzione di box interrati di proprietà ai sensi della Legge 122/89, in Via Cavour, sui mappali nn. 240-43-263-264-45, foglio 87, censuario di Edolo, il Responsabile del Servizio edilizia ed urbanistica del Comune di Edolo, in data 07/06/1999, rilasciava la Concessione Edilizia richiesta n. 2481 R.C., Prot. n. 4253/98, salvo i diritti di terzi e previa stipula di atto di vincolo di pertinenzialità in data 27/02/1999, n. 63900/14904 di Rep., Notaio Graziella Gregorini di Edolo (BS).

In data 06/03/2000, Prot. n. 1334, veniva depositato al Comune di Edolo il collaudo delle strutture in c.a.

Si vedano in proposito gli allegati:





- **n.24:** Richiesta di Concessione Edilizia del 03/08/1998, Prot. 4253;
- **n.18:** Atto di vincolo di pertinenzialità in data 27/02/1999;
- **n.25:** Concessione Edilizia gratuita in data 07/06/1999, n. 2481 RC;
- **n.26:** Progetto autorizzato allegato a C.E. n. 2481 RC - Tav. n. 1;
- **n.27:** Collaudo strutture in c.a. in data 06/03/2000, Prot. n. 1334.

= = = =

**b) Concessione Edilizia gratuita n. 2786 RC, Prot. n. 1700/2000**

Vista la Domanda con allegato progetto presentata in data 17/03/2000, Prot. n. 1700, con la quale [REDACTED] unitamente ad altri soggetti, chiedeva la Concessione Edilizia per variante alla C.E. di cui al punto **a)** precedente per la costruzione di box interrati, il Responsabile del Servizio edilizia ed urbanistica del Comune di Edolo, in data 23/06/2000, rilasciava la Concessione Edilizia gratuita richiesta n. 2786 R.C., Prot. n. 1700, salvo i diritti di terzi e con le condizioni di cui alla comunicazione in data 31/03/2000, Prot. n. 1700, del Responsabile stesso.

Il Tecnico incaricato Geom. Riccardo Zanotti, in data 13/07/2000, Prot. n. 4616, comunicava al Responsabile del Servizio l'avvenuta ultimazione dei lavori in data 12/07/2000.

Si vedano in proposito gli allegati:

- **n.28:** Richiesta di Concessione Edilizia del 17/03/2000, Prot. 1700;
- **n.29:** Comunicazione del Responsabile del Servizio edilizia ed urbanistica del 31/03/2000, Prot. n. 1700;
- **n.30:** Concessione Edilizia n. 2786 RC, Prot. 1700, del 23/06/2000;
- **n.31:** Progetto autorizzato allegato a C.E. n. 2786 RC - Tav. n. 1;



- n.32: Comunicazione di ultimazione lavori del 13/07/00, Prot. 4616.

\*\* \*\*

### **2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI - AGIBILITA'**

Relativamente alla conformità o meno dello stato di fatto degli immobili rispetto ai progetti autorizzati di cui al precedente punto 2.5.2, si espone:

\*\*

#### **2.5.3.1) REGOLARITA' URBANISTICA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO PARTICELLA 165/3 - AGIBILITA'**

Come già detto al precedente punto 2.5.2.1, l'immobile è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967 ed, a riguardo, all'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo non risultano presenti Pratiche Edilizie inerenti tale porzione di fabbricato.

Le verifiche in loco hanno confermato l'inesistenza di interventi per i quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

**Si può quindi concludere che il bene può essere considerato sostanzialmente regolare da un punto di vista urbanistico-edilizio;** peraltro, a riguardo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo non sono attualmente presenti segnalazioni di abusi edilizi, né risultano in corso procedimenti sanzionatori.

Come già evidenziato ai precedenti punti 2.2.1.1, 2.2.2.1 e 2.4.1/e, sono state esclusivamente rilevate alcune modeste variazioni nella distribuzione interna dei locali ai piani rialzato e secondo (sottotetto) desumibili dal confronto della planimetria catastale



(v. allegato n.04) con l'allegato grafico n.33 (planimetria catastale adeguata all'effettivo stato di fatto).

Si tratta di una porta esistente ora chiusa e di un tavolato interno esistente, ora demolito, posti al piano rialzato; della posa di una porta di accesso dalla scala al locale accessorio al piano secondo (sottotetto).

Nella planimetria catastale, redatta nel 1991 in modo piuttosto approssimativo, poi, l'altezza media del piano sottotetto, per probabile errore materiale (poiché a riguardo non sono stati rilevati segni di soprizzo dell'originaria copertura), è indicata in 1,80 m, mentre da rilevazioni effettuate dal Sottoscritto risulta di 2,15 m.

Prima del trasferimento dell'immobile si dovrà, quindi, provvedere alla regolarizzazione delle variazioni non essenziali riscontrate nello stato di fatto rispetto alla situazione planimetrica catastale, con presentazione al Comune di Edolo di C.I.L.A. postuma e conseguente redazione di nuova planimetria catastale, per un presumibile costo di massima per spese tecniche ed oneri vari di circa € 2.000,00 (Euro duemila/00).

**Si precisa infine che la porzione di fabbricato in oggetto è priva del Certificato di agibilità.**

\*\*

### **2.5.3.2) REGOLARITA' URBANISTICA DEL BOX INTERRATO PARTICELLA 271 - AGIBILITA'**

Con riferimento al box interrato particella 271 facente parte di un corpo edilizio composto da complessivi otto boxes, si ritiene di



poter affermare che vi è sostanziale conformità tra stato di fatto attuale, planimetria catastale e quanto desumibile dai provvedimenti autorizzativi ed uniti progetti rilasciati dal Comune di Edolo.

Si deve esclusivamente rilevare che, essendo l'altezza netta attuale interna di 2,60 m, si dovrà procedere od all'esecuzione di idonea pavimentazione oppure di controsoffitto in modo da riportare tale misura al valore di 2,40 m netti, come previsto nella sezione del progetto approvato (si veda l'allegato n.31).

Analogamente a quanto previsto per la porzione di fabbricato, si dovrà procedere all'adeguamento della planimetria catastale (v. allegato n.07), con indicazione dell'altezza autorizzata, nonché con rappresentazione più coerente con lo stato di fatto della piccola corte tra Via Cavour ed ingresso al box.

Costo adeguamento box e planimetria catastale al progetto approvato, compresa Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.): € 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00).

Si ritiene comunque utile precisare che, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Edolo, riguardo all'immobile in considerazione, non sono attualmente presenti segnalazioni di abusi edilizi, né risultano in corso procedimenti sanzionatori.

Anche questo immobile, come peraltro l'abitazione di cui al punto precedente, è privo del Certificato di agibilità.

\*\* \*\* \*

## **2.6) FORMAZIONE DEI LOTTI (Punto F del quesito)**

Trattandosi di un'unica unità immobiliare abitativa con un box



interrato che, pur appartenendo ad un altro corpo di fabbrica del tutto indipendente, risulta legato ad essa da vincolo di pertinenzialità e non essendo gli immobili convenientemente divisibili, **non si può proporre altro se non la vendita dei beni in un unico Lotto.**

\*\* \*\* \*

## **2.7) VALORE DEI BENI E COSTI (Punto G del quesito)**

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione dei beni in oggetto.

\*\* \*\* \*

### **2.7.1) CRITERIO DI STIMA**

Per determinare il valore di stima, inteso come il "più probabile valore di mercato" degli immobili, **si ritiene di applicare come criterio di valutazione il "Metodo del confronto di mercato"**; si procede quindi per comparazione dei beni di cui si tratta con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia e caratteristiche a quelli da stimare di cui sono noti i relativi prezzi di compravendita in libero mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, presenza di aree a parcheggio, ecc.) e delle condizioni intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensioni dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia,



destinazione d'uso, stato di utilizzazione e godimento, disponibilità di autorimesse o boxes, ecc.) riguardanti i beni stessi.

**Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte ai precedenti punti 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5, ai quali si rimanda.**

Quale parametro si sceglie **il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale**, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee degli immobili, opportunamente ragguagliata (nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art. 1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto).

Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al "più probabile valore di mercato" (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore" o "valore di stima") dei beni, che deve essere comunque considerato **"a corpo"** e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

Come di consueto **le fonti** per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per beni immobiliari simili) sono da individuarsi:

- nei **listini** dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia



(listino della ProBrixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia; Listino del Borsino Immobiliare, ecc.);

- nelle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate** - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Settore O.M.I.;
- nelle **indicazioni acquisite da agenzie immobiliari** operanti in zona di provata professionalità;
- nella banca dati (lista immobili comparabili) di specifico **software estimativo secondo IVS** e relative risultanze;
- nella **conoscenza ed esperienza personale**.

\*\* \*\*

#### **2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

A seguito delle considerazioni e precisazioni sopra esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati, relativamente al valore di stima dei beni in oggetto, si espone:

▪ **Tenuto conto:**

con particolare riferimento alla collocazione dei beni immobiliari in oggetto ed alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche come individuate dettagliatamente in precedenza, **dell'attuale andamento del mercato**, che, nella zona di cui si tratta, **per il settore residenziale**, superato il particolare periodo di contenimento della pandemia Covid, si conferma positivo con un ulteriore incremento nel numero delle compravendite rispetto all'anno precedente, con valori tendenzialmente variati al rialzo, mentre, **per il settore direzionale-commerciale**, considerata la non favorevole situazione attuale, risentendo notevolmente delle chiusure imposte per l'emergenza



sanitaria e dell'aumento del costo dell'energia, mostra una tendenza alla diminuzione delle compravendite, con conseguente contrazione dei valori medi;

▪ **Considerato:**

un valore medio in libero mercato di un metro quadrato di superficie di immobile per quanto possibile simile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche all'unità immobiliare abitativa da stimare (particella 165/3), pari a **520,00 €/mq**;

▪ **Adottati:**

altresì i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

**1,00** per i locali abitativi e accessori diretti ai piani rialzato e primo, compresa scala;

**0,25** per la cantina al piano seminterrato;

**0,40** per i locali accessori al piano sottotetto;

**0,35** per il piccolo balcone al piano primo;

**0,10** per la corte dell'abitazione a livello strada;

**0,80** per il box pertinenziale interrato particella 271;

**0,05** per la corte antistante e soprastante al box interrato;

▪ **Precisato:**

che, in particolare, nella valutazione è da considerarsi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi per formalità, vincoli ed oneri di cui al precedente punto **2.4.1 (con specifico riferimento anche a quanto esposto al punto 2.5.3)**;





si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena ed esclusiva proprietà (1/1) della porzione di fabbricato particella 165/3 e del box interrato pertinenziale con corti particella 271, posti in Edolo (BS), frazione Vico, in Via Cavour, come in dettaglio sopra individuati e descritti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sia, attualmente, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

- **€ 80.200,00** (Euro ottantamiladuecento/00),

di cui:

- Valore di stima abitazione (particella 165/3):  
€ 70.300,00 (Euro settantamilatrecento/00);
- Valore di stima box con corti (particella 271):  
€ 9.900,00 (Euro novemilanovecento/00).

Con riferimento, poi, al suddetto valore:

per quanto riguarda il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dei suddetti beni staggiti (unità abitativa e box interrato) formanti un unico Lotto (tenuto altresì conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in complessivi:

- **€ 72.200,00** (Euro settantaduemiladuecento/00),

cioè circa il 10% (dieci per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato, di cui:



- Valore di realizzo abitazione (particella **165/3**):  
€ **63.300,00** (Euro sessantatremilatrecento/00);
- Valore di realizzo box con corti (particella **271**):  
€ **8.900,00** (Euro ottomilanovecento/00).

-----

Il suesposto valore dei beni nel caso di vendita in libero mercato, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (come individuata nel precedente punto 2.2.2), al valore del parametro di riferimento ed ai correlati coefficienti di ragguglio adottati.

Tale valore è sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



**PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI DEL**  
**LOTTO UNICO NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO**

== == == ==

• **Porzione di fabbricato particella 165/3**

- Locali abitativi e accessori diretti (compresa scala):

98,50 mq x 1,00 x 520,00 €/mq = € 51.220,00

- Cantina al piano seminterrato:

55,00 mq x 0,25 x 520,00 €/mq = € 7.150,00

- Locali accessori al piano sottotetto:

50,00 mq x 0,40 x 520,00 €/mq = € 10.400,00

- Piccolo balcone al piano primo:

2,50 mq x 0,35 x 520,00 €/mq = € 455,00

- Corte a livello strada:

21,50 mq x 0,10 x 520,00 €/mq = € 1.118,00

Valore porzione di fabbricato particella 165/3: € 70.343,00

**Valore arrotondato particella 165/3: € 70.300,00**

• **Box interrato particella 271**

- Locale box:

20,50 mq x 0,80 x 520,00 €/mq = € 8.528,00

- Corte antistante e soprastante il box:

51,00 mq x 0,05 x 520,00 €/mq = € 1.326,00

Valore box particella 271: € 9.854,00

**Valore arrotondato particella 271: € 9.900,00**

== == == ==

**Valore immobili arrotondato in libero mercato: € 80.200,00**



## PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.7.2

Con riferimento a quanto sopra esposto al punto 2.7.2, si precisa:

### **a) Parti Comuni**

Come già rilevato, nella consistenza e quindi nella valutazione dei beni in considerazione, è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni come desumibili dalla documentazione catastale e dagli atti di acquisizione della proprietà da parte dell'Esecutata, o comunque come rilevabili di fatto in loco.

### **b) Superficie commerciale e sua misura**

La superficie complessiva commerciale degli immobili, come definita nella precisazione (b) di cui al punto 2.2.2, viene calcolata per porzioni omogenee, ove le superfici secondarie sono rapportate alla superficie principale di riferimento mediante opportuni coefficienti di ragguglio. Per quanto riguarda il metodo di misurazione delle superfici e delle altezze, si rimanda alla precisazione (c) di cui al punto 2.2.2.

### **c) Valore di stima "a corpo"**

I beni in considerazione sono stati stimati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che il valore di stima dei beni in libero mercato (e quindi anche il valore di realizzo in caso di vendita forzata) tiene già conto (e quindi deve considerarsi al netto) dei costi, decurtazioni e correzioni



relativi a formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni stessi, che resteranno a carico dell'acquirente, di cui al precedente punto 2.4.1 (in proposito si veda anche il punto 2.5.3).

\*\* \*\* \*

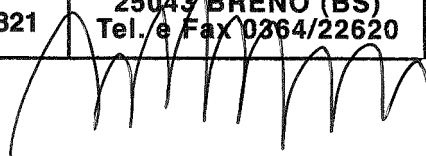
Tanto giudica il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, che si rendesse necessario.

\*\* \*\* \*

Breno, 02 marzo 2023

L'ESPERTO

ORDINE INGEGNERI DI BRESCIA A 821	Dott. Ing. PIETRO SILISTRINI Piazza Vittoria, 19 25043 BRENO (BS) Tel. e Fax 0364/22620
--	--



## **ALLEGATI:**

- N.01:** Quesito;
- N.02:** C.T. Edolo - Estratto mappa foglio 87, particella 165;
- N.03:** C.F. Edolo - Visura storica per immobile particella 165/3;
- N.04:** C.F. Edolo - Planimetria C.E.U. - u.i. particella 165/3 - abitazione;
- N.05:** C.T. Edolo - Estratto mappa foglio 87, particella 271;
- N.06:** C.F. Edolo - Visura storica per immobile particella 271;
- N.07:** C.F. Edolo - Planimetria u.i.u. particella 271 - box interrato;
- N.08:** C.T. Edolo - Visura storica per immobile particella 266;
- N.09:** Tipo Mappale - Comune di Edolo - Foglio 87 - particella 266;
- N.10:** Ortofoto Regionale (frazione Vico, complessiva e dettagliata);
- N.11:** Elaborato fotografico;
- N.12:** Posizione di scatto fotografie - abitazione particella 165/3;
- N.13:** Posizione di scatto fotografie - box interrato particella 271;
- N.14:** Nota di trascrizione del 26/02/1992, nn. 1127/978 - Camadini;
- N.15:** Nota di trascrizione del 26/02/1992, nn. 1128/979 - Camadini;
- N.16:** Atto di compravendita n. 4467 di Rep. del 12/12/1998 - Milvio;
- N.17:** Comunicazione via PEC dell'Agenzia delle Entrate;
- N.18:** Atto di costituzione vincolo di pertinenzialità in data  
27/02/1999, n. 63900/14904 di Rep. Notaio Gregorini;
- N.19:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.P01.2 -  
Azzonamento di piano (1^ variante) con legenda;
- N.20:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - N.T.A. art. 63;
- N.21:** P.G.T. Edolo - P.d.R. - Estratto Tav. pr.P03 - Vico - Nuclei di  
Antica Formazione - Classificazione Edifici: Edifici nn. 34-69;
- N.22:** P.G.T. Edolo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr.03d -



Scheda di rilevazione dei Nuclei di Antica Formazione: frazione

Vico - Ambito 11 - Numero unità edilizie: 34-69;

**N.23:** P.G.T. Edolo - Documento di Piano - Estratto Tav. dp.A05a -

Vincoli Amministrativi;

**N.24:** Richiesta di Concessione Edilizia del 03/08/1998, Prot. 4253;

**N.25:** Concessione Edilizia gratuita in data 07/06/1999, n. 2481 RC;

**N.26:** Progetto autorizzato - Tav. n. 1, di cui alla C.E. n. 2481 RC;

**N.27:** Collaudo strutture in c.a. in data 06/03/2000, Prot. n. 1334;

**N.28:** Richiesta di Concessione Edilizia del 17/03/2000, Prot. n. 1700;

**N.29:** Comunicazione del Responsabile del Servizio edilizia ed urbanistica del 31/03/2000, Prot. n. 1700;

**N.30:** Concessione Edilizia n. 2786 RC, Prot. n. 1700, del 23/06/2000;

**N.31:** Progetto autorizzato - Tav. n. 1, di cui alla C.E. n. 2786 RC;

**N.32:** Comunicazione di ultimazione lavori del 13/07/00, Prot. n. 4616;

**N.33:** Grafico stato di fatto attuale - piani rialzato e secondo.

Breno, 02 marzo 2023

L'ESPERTO

