

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Procedura esecutiva immobiliare n. 131/2018

promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO:**

**premessa e quesito**

l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Simonetta Bruno, ha nominato il sottoscritto **Ing. ITALO FRANCO PELI**, con studio in Rodengo Saiano (BS), via Brescia 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 917, esperto per la stima dei beni pignorati, disponendo la comparizione per il conferimento dell'incarico alle ore 9,00 del 02/10/2018 presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Nel giorno ed ora come indicati il sottoscritto accettato l'incarico ha prestato giuramento nella forma di rito, indi ha preso conoscenza dei quesiti di cui all'art.173 bis che vengono qui riassunti:

- A. **Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc;**
- B. **Identificazione e descrizione attuale dei beni;**
- C. **Stato di possesso del bene (con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento);**
- D. **Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;**
- E. **Verifica della regolarità edilizia e urbanistica (nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità);**
- F. **Formazione dei lotti;**
- G. **Stima valore del bene e costi.**

**Termine assegnato**

Il termine concesso all'Esperto per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia era fissato in almeno trenta giorni prima dell'udienza del 08/02/2019 e quindi entro il 08/01/2019, ma sono state richieste e concesse proroghe per la consegna ottenendo la consegna entro il 25/11/2019.

**A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Preso visione presso la Cancelleria del Tribunale degli atti e documenti, fotocopiati gli elementi utili, il sottoscritto ha proceduto ad acquisire la documentazione necessaria, urbanistica e di tipo

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ipotecario-catastale, presso gli Uffici dell'Agenzia del territorio, la Conservatoria ed i Comuni di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (BS).

Il creditore procedente è la società OMISSIS ( P.IVA OMISSIS), con sede in OMISSIS, Via OMISSIS n. OMISSIS, rappresentata e difesa dall'avv. OMISSIS (CF: OMISSIS), con studio in OMISSIS, Via OMISSIS n. OMISSIS; il debitore esecutato è la società OMISSIS (c.f. /P.IVA. OMISSIS), con sede in OMISSIS (BS), via OMISSIS n. OMISSIS – Loc. OMISSIS, il cui amministratore unico è il Sig. OMISSIS, residente in OMISSIS (BS), Via OMISSIS n. OMISSIS.

Il sottoscritto in data 16/02/2019 comunicava alla società OMISSIS, nonché all'amministratore Sig. OMISSIS, e alla OMISSIS le date dei sopralluoghi nei vari comuni, fissate per i giorni 27/02/2019 - 28/02/2019 - 01/03/2019.

I sopralluoghi non sono stati effettuati per indisponibilità ad avere tutte le documentazioni a disposizione e pertanto sono state richieste più proroghe.

Compiuti le necessarie operazioni ed accertamenti il sottoscritto espone la sottoestesa perizia, che si sviluppa in più perizie suddivise per i vari comuni.

La perizia si svilupperà analizzando ogni singolo cespite, verrà poi stilato un riassunto per ogni comune in modo da concentrare la visualizzazione delle singole stime, infine si esporrà un riepilogo finale generale totale, seguirà una raccolta della documentazione catastale, una documentazione fotografica, le visure catastali e le visure ipotecarie.

I beni immobili (**cespiti**) saranno individuati secondo la seguente numerazione (come da atto di pignoramento immobiliare della proc. esec. imm. 131/2018):

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 1) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/7, cl.3, vani 8,5, piano S1-T-1, via OMISSIS.
- 2) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 54, piano S1, via OMISSIS.
- 3) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 39, piano S1, via OMISSIS.
- 4) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.V, natura A/2, cl.6, vani 7, piano 2, via OMISSIS.
- 5) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.1, mq 15, piano T, via OMISSIS.
- 6) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 5, piano S1, via OMISSIS.
- 7) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 5, piano S1, via OMISSIS.
- 8) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 7, piano S1, via OMISSIS.
- 9) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 10, piano S1, via OMISSIS.
- 10) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, AREA URBANA di mq 93, piano

terra, via OMISSIS.

- 11) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, natura C/3, cl.1, mq 228, via OMISSIS.
- 12) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/2, cl.3, vani 7, piano T-1, via OMISSIS n. OMISSIS.
- 13) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/2, cl.3, vani 7, piano T-1, via OMISSIS.
- 14) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, seminativo irriguo, mq 170.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/11 del diritto di piena proprietà:**

- 15) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.V, area urbana di mq 72, piano terra, via OMISSIS.
- 16) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 253, piano terra, via OMISSIS.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 17) NCTR, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 247, piano terra, via OMISSIS.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 18) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 19, piano 1, via OMISSIS n. OMISSIS.
- 19) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.V, area urbana di mq 423, piano T, via OMISSIS n. OMISSIS.
- 20) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.130, relitto acque esistenti, mq 105.
- 21) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, prato irriguo, mq 710.
- 22) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, seminativo irriguo, mq 160.
- 23) NCEU, sez. NCT, Fg.V, part. OMISSIS, relitto acque esistenti, mq 5.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 24) Comune di Montichiari, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura D/1, piano 1, viale OMISSIS n. OMISSIS.
- 25) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 17, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.
- 26) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 57, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.
- 27) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.52 OMISSIS sub. OMISSIS, area urbana di mq 165, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 28) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 5, piano T, via OMISSIS.
- 29) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 5, piano T, via OMISSIS.

- 30) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 4, piano T,

via OMISSIS.

- 31) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.53, sub.12, natura C/2, cl.3, mq 4, piano T, via V. Ramazzini.
- 32) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, area urbana di mq 16, piano T, via OMISSIS
- 33) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura D/1, piano 2, via OMISSIS.
- 34) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.53, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 21, piano S2, via OMISSIS.
- 35) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.V, sub. OMISSIS, area urbana di mq 621, piano S2, via OMISSIS.
- 36) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part.V, sub. OMISSIS, area urbana di mq 1.387, piano S2, via OMISSIS.
- 37) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.157, natura C/2, cl.2, mq 105, piano S1, via OMISSIS.
- 38) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.158, natura C/2, cl.2, mq 105, piano S1, via OMISSIS.

**Comune di OMISSIS (BS), quota 1/1 del diritto di piena proprietà:**

- 39) NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 211, piano T, via OMISSIS.

## **B1- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

### **B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Nell'atto di pignoramento sono elencati una serie di unità di piena proprietà della OMISSIS (quota 1/1) e due unità della OMISSIS per la quota 1/11 del diritto di piena proprietà. Inoltre, tra le unità di piena proprietà, ben quattro non risultano attualmente intestate alla OMISSIS..

Di seguito si procederà alla descrizione e valutazione delle unità di piena proprietà della OMISSIS:

#### **CESPITE 1**

- 1) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/7, cl.3, vani 8,5, piano S1-T-1, via OMISSIS, **NON È PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ** della OMISSIS.

#### **CESPITE 2**

- 2) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 54, piano S1, via OMISSIS, **NON È PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ** della OMISSIS.

### **CESPITE 3**

- 3) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 39, piano S1, via OMISSIS, **NON È PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ** della OMISSIS.

### **CESPITE 4**

- 4) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/2, cl.6, vani 7, piano 2, via OMISSIS, **NON È PIÙ NELLA DISPONIBILITÀ** della OMISSIS.

### **CESPITE 5**

- 5) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.1, mq 15, piano T, via OMISSIS.

Confini: nord sub. OMISSIS, est sub. OMISSIS, sud part. OMISSIS, ovest sub. OMISSIS.

Trattasi di posto macchina all'interno di cortile denunciato al catasto nell'anno 2004 con planimetria, Fg.V, part. OMISSIS, sub. OMISSIS.

#### **C. Stato di possesso del bene**

Attualmente è utilizzato senza alcun contratto né autorizzazione da un proprietario di un'unità del complesso realizzato sul mappale 26.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

#### **E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Essendo posto macchina realizzato nel cortile è confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

#### **F. Formazione di lotti**

Essendo posto macchina indipendente è da considerarsi LOTTO UNICO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Il prezzo stimato a corpo, sulla base di indagini di mercato, è pari ad € **6.000,00 (euro seimila/00)**.

### **CESPITE 6**

- 6) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.V, natura C/2, cl.2, mq 5, piano S1, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione; è ubicato al piano interrato di un complesso immobiliare denominato "OMISSIS", con accesso dalla OMISSIS con numeri civici dal n. OMISSIS al n. OMISSIS (scivolo).

#### **C. Stato di possesso del bene**

Attualmente è utilizzato senza alcun contratto né autorizzazione da un proprietario di un'unità del complesso realizzato sul mappale OMISSIS.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Per tutto il complesso risulta confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo la cantina indipendente e collegata ad un corridoio comune è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Il prezzo stimato a corpo, sulla base di indagini di mercato, è pari ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

**CESPITE 7**

- 7) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 5, piano S1, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione; è ubicato al piano interrato di un complesso immobiliare denominato "OMISSIS", con accesso dalla OMISSIS con numeri civici dal n. OMISSIS al n. OMISSIS (scivolo).

**C. Stato di possesso del bene**

Attualmente è utilizzato senza alcun contratto né autorizzazione da un proprietario di un'unità del complesso realizzato sul mappale OMISSIS.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Per tutto il complesso risulta confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo la cantina indipendente e collegata ad un corridoio comune è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il prezzo stimato a corpo, sulla base di indagini di mercato, è pari ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

#### **CESPITE 8**

- 8) Comune di Calcinato, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.V, natura C/2, cl.2, mq 7, piano S1, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione; è ubicato al piano interrato di un complesso immobiliare denominato "OMISSIS", con accesso dalla OMISSIS con numeri civici dal n. OMISSIS al n. OMISSIS (scivolo).

#### **C. Stato di possesso del bene**

Attualmente è utilizzato senza alcun contratto né autorizzazione da un proprietario di un'unità del complesso realizzato sul mappale OMISSIS.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

#### **E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Per tutto il complesso risulta confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

#### **F. Formazione di lotti**

Essendo la cantina indipendente e collegata ad un corridoio comune è da considerarsi LOTTO UNICO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Il prezzo stimato a corpo, sulla base di indagini di mercato, è pari ad € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).

#### **CESPITE 9**

- 9) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 10, piano S1, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, terrapieno, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione; è ubicato al piano interrato di un complesso immobiliare denominato "OMISSIS", con accesso dalla OMISSIS con numeri civici dal n. OMISSIS al n. OMISSIS (scivolo)..

#### **C. Stato di possesso del bene**

Attualmente è utilizzato senza alcun contratto né autorizzazione da un proprietario di un'unità del complesso realizzato sul mappale OMISSIS.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarita' Urbanistica ed Edilizia**

Per tutto il complesso risulta confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo la cantina indipendente e collegata ad un corridoio comune è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Il prezzo stimato a corpo, sulla base di indagini di mercato, è pari ad € 4.500,00 ( euro quattromilacinquecento/00).

**CESPITE 10**

10) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, AREA URBANA di mq 93, piano terra, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di allargamento stradale solo sul fronte del mappale OMISSIS.

**C. Stato di possesso del bene**

Essendo un allargamento stradale non esiste un possesso da parte di qualcuno, ma risulta avere un utilizzo libero a parcheggio.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarita' Urbanistica ed Edilizia**

Per tutto il complesso risulta confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo un'area direttamente collegata alla strada è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Visto che un allargamento stradale non ha nessun valore ma per liberarsi della proprietà andrebbe ceduto a titolo gratuito con accollo di spese di atto notarile, ha un valore negativo.

Pertanto, dovendo esprimere una valutazione in merito a tale unità, questa possiede un **VALORE NEGATIVO** a causa del costo dell'atto notarile di cessione gratuita, stimato in

€ -2.100,00 ( euro duemilacentocinque/00).

## CESPITE 11

- 11) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, natura C/3, cl.1, mq 228, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi di area libera di mq 553, in quanto l'edificio che era accatastato come C/3, come risulta dalle visure catastali e ipotecarie, nonché nell'atto di pignoramento, è stato demolito. Detta area costituisce un lotto libero di limitata larghezza e, considerando che l'edificio attiguo a sud è a distanza inferiore a 5 metri, vincolo per la distanza di edificabilità, risulta vincolata alla fusione con i lotti attigui, cespiti n.12 e n.13 della presente perizia. Inoltre fa parte di un piano attuativo che deve essere ancora convenzionato, con tutte le opere di urbanizzazione da realizzare.

### C. Stato di possesso del bene

L'area risulta abbandonata e non è occupata da terzi.

### D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

### E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in "zona OMISSIS - OMISSIS, comparto OMISSIS". Il lotto di forma regolare ma di limitata larghezza e sul lato sud edificio a confine che condiziona l'edificabilità e costringe ad una fusione con il lotto confinante, per consentire un utilizzo completo della capacità edificatoria, che risulta essere di mc/mq 1,2 (indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,4)

### F. Formazione di lotti

L'area deve essere fusa con l'area del bene n.12 e n.13 della presente perizia per i motivi descritti al punto E.

### G. Stima di valore del bene

Dalla ricerca di mercato sono state individuate nelle vicinanze delle aree già lottizzate in vendita ad un prezzo di poco superiore a €/mc 100,00, che demarcano una evidente crisi di mercato, con un crollo dei prezzi di vendita e soprattutto uno scarso interesse.

Pertanto, essendo l'area in oggetto inserita in un piano attuativo da realizzare con altre proprietà e essendoci probabilmente uno scarso interesse alla rapida realizzazione di tale piano attuativo, si ritiene corretto stimare in €/mc 50,00 il valore unitario della volumetria.

- Volume totale: mq 553,00 x 1,20= mc 663,60

Pertanto: mc 663,60 x €/mc 50,00 = € 33.150,00

Il valore stimato arrotondato del bene in oggetto risulta essere pari ad € **33.150,00 (euro trentatremilacentocinquanta/00)**.

## CESPITE 12

12) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/2, cl.3, vani 7, piano T-1, via OMISSIS n. OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi di lotto libero di mq 652,00 (mq 326,00 relativi al cespite n.12 e mq 326,00 relativi al cespite n.13) in quanto l'edificio individuato ai cespiti n.12 e13, come risulta dalle visure catastali ed ipotecarie, nonché nell'atto di pignoramento, è stato demolito. Essendo il lotto attiguo al cespite n.11 di limitata larghezza, deve essere conglobato per costituire un unico lotto, formato dai cespiti n. 11-12-13. Inoltre fa parte di un piano attuativo che deve essere ancora convenzionato, con tutte le opere di urbanizzazione da realizzare.

### **C. Stato di possesso del bene**

L'area risulta abbandonata e non è occupata da terzi.

### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

### **E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in zona OMISSIS, OMISSIS, comparto OMISSIS. Il lotto di forma regolare ma di limitata larghezza e sul lato sud edificio a confine che condiziona l'edificabilità e costringe ad una fusione con il lotto confinante, per consentire un utilizzo completo della capacità edificatoria.

### **F. Formazione di lotti**

L'area deve essere fusa con l'area dei cespiti n.11 e n.13 della presente perizia.

### **G. Stima di valore del bene**

Dalla ricerca di mercato è emerso che la valutazione delle aree in zona è legata esclusivamente alla volumetria.

Dall'analisi di mercato su aree della stessa zona si stima che il valore è pari ad €/mc 50,00.

- Volume totale (cespiti n.12 + cespiti n.13): mq 652,00 x 1,20= mc 782,40

Volume cespiti n.12: mc 782,40 / 2 = mc 391,20

Pertanto: mc 391,20 x €/mc 50,00= € 19.550,00

Quindi il valore del bene in oggetto si stima essere pari ad **€ 19.550,00 (euro diciannovemilacinquecentocinquanta/00).**

### **CESPITE 13**

13) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura A/2, cl.3, vani 7, piano T-1, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi di lotto libero di mq 652,00 (mq 326,00 relativi al cespite n.12 e mq 326,00 relativi al cespiti n.13), in quanto l'edificio individuato ai cespiti n.12 e 13, come risulta dalle visure catastali ed ipotecarie, nonché nell'atto di pignoramento, è stato demolito. Essendo il lotto

attiguo al cespite n.11 di limitata larghezza, deve essere conglobato per costituire un unico lotto, formato dai cespiti n. 11-12-13. Inoltre fa parte di un piano attuativo che deve essere ancora convenzionato, con tutte le opere di urbanizzazione da realizzare.

**C. Stato di possesso del bene**

L'area risulta abbandonata e non è occupata da terzi.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in zona OMISSIS, OMISSIS, comparto OMISSIS. Il lotto di forma regolare ma di limitata larghezza e sul lato sud edificio a confine che condiziona l'edificabilità e costringe ad una fusione con il lotto confinante, per consentire un utilizzo completo della capacità edificatoria.

**F. Formazione di lotti**

L'area deve essere fusa con l'area del cespite n.11 della presente perizia.

**G. Stima di valore del bene**

Dalla ricerca di mercato è emerso che la valutazione delle aree in zona è legata esclusivamente alla volumetria.

Dall'analisi di mercato su aree della stessa zona si stima che il valore è pari ad €/mc 50,00.

- Volume totale (cespite n.12 + cespiti n.13): mq 652,00 x 1,20= mc 782,40

Volume cespiti n.12: mc 782,40 / 2 = mc 391,20

Pertanto: mc 391,20 x €/mc 50,00= € 19.550,00

Quindi il valore del bene in oggetto si stima essere pari ad **€ 19.550,00 (euro diciannovemilacinquecentocinquanta/00).**

**CESPITE 14**

- 14) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, seminativo irriguo, mq 170.

Confini: via OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi di piccola strada di accesso ad area sul retro della via OMISSIS (n. OMISSIS), part. OMISSIS e part. OMISSIS, in cui l' OMISSIS ha realizzato due edifici; su di essa si affacciano anche due accessi carrai delle particelle OMISSIS e OMISSIS di altre proprietà.

**C. Stato di possesso del bene**

Essendo una stradina utilizzata da tutti gli aventi diritto, non esiste un possesso da parte di qualcuno, ma un utilizzo libero di transito.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).



**E. Regolarita' Urbanistica ed Edilizia**

Essendo una stradina di vecchio impianto è da considerarsi confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo un'area liberamente accessibile è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Il valore di detta area, visto che deve essere ceduta a titolo gratuito ai proprietari delle unità immobiliari della particella 86, risulta essere negativo, per l'accollo delle spese dell'atto notarile da effettuare con i cespiti n. 15 e 16 con un unico atto (solo qui conteggiato anche per i suddetti cespiti).

Tale **VALORE NEGATIVO** è stimato essere pari ad € **-2.100,00 ( euro duemilacento/00)**.

**B2- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS  
QUOTA 1/11 DEL DIRITTO DI PROPRIETA'**

**B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Trattasi di una quota inerente a due aree pertinenziali, una di accesso ai passaggi pedonali alle unità abitative e l'altra di accesso alle autorimesse.

**CESPITE 15**

15) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 72, piano terra, via OMISSIS.

Proprietà dell' OMISSIS per la quota di 1/11.

Confini: sub. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS part. OMISSIS.

Trattasi di vialetto di accesso pedonale alle unità abitative edificate sulla particella OMISSIS, pavimentato con piastrelle in gres.

**C. Stato di possesso del bene**

E' un vialetto di accesso e viene utilizzato da tutti gli aventi diritto, non esiste un possesso da parte di qualcuno ma vi è un utilizzo libero di transito.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarita' Urbanistica ed Edilizia**

Essendo un corsello a servizio delle unità costruite sulla particella OMISSIS è da considerarsi confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**F. Formazione di lotti**

Essendo un'area liberamente accessibile dai condomini è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Il costo della quota parte dell'atto notarile di cessione è stato quantificato nel cespite n.14.

Il **valore** del bene in oggetto si stima quindi essere **NULLO**.

**CESPITE 16**

- 16) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 253, piano terra, via OMISSIS.

Proprietà dell' OMISSIS per la quota di 1/11.

Confini: sub. OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi di corsello di accesso alle autorimesse interrate con cancello di accesso motorizzato e pavimento in betonelle di calcestruzzo.

**C. Stato di possesso del bene**

E' un corsello di manovra per le autorimesse interrate e viene utilizzato dai soli proprietari delle unità immobiliari del complesso.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Essendo un corsello di manovra per le autorimesse è da considerarsi confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo un'area liberamente accessibile dai condomini è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Il costo della quota parte dell'atto notarile di cessione è stato quantificato nel cespite n.14.

Il valore del bene in oggetto si stima quindi essere **NULLO**.

**G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS**

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima dei valori dei beni ubicati nel Comune di OMISSIS:

<b>CESPITE 1</b>	<b>non è più nella disponibilità</b> della OMISSIS
<b>CESPITE 2</b>	<b>non è più nella disponibilità</b> della OMISSIS

CESPITE 3	non è più nella disponibilità della OMISSIS
CESPITE 4	non è più nella disponibilità della OMISSIS
CESPITE 5	€ 6.000,00
CESPITE 6	€ 2.500,00
CESPITE 7	€ 2.500,00
CESPITE 8	€ 3.500,00
CESPITE 9	€ 4.500,00
CESPITE 10	€ - 2.100,00
CESPITE 11	€ 33.150,00
CESPITE 12	€ 19.560,00
CESPITE 13	€ 19.560,00
CESPITE 14	€ - 2.100,00
CESPITE 15	nullo
CESPITE 16	nullo
<b>VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS</b>	<b>€ 87.070,00</b>

### B3- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

#### B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

##### **CESPITE 17**

17) Comune di OMISSIS, NCTR, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 247, piano terra, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, via OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di area esterna al complesso di cinque unità abitative edificate che al momento della progettazione faceva parte del lotto, ma aveva destinazione a standard e quindi inedificabile, perciò era stata lasciata esterna al complesso, ma comunque trasformata a piazzale asfaltato e illuminato, con catena di chiusura motorizzata (ora guasta).

Attualmente è utilizzata dai proprietari delle unità abitative realizzate senza alcun contratto. Ora la destinazione urbanistica è stata modificata e non è più vincolata, pertanto si può utilizzare per la realizzazione di posti auto scoperti senza la realizzazione di opere.

Viste le dimensioni si possono realizzare 8 posti auto.

#### C. Stato di possesso del bene

Il bene in oggetto viene utilizzato dai condomini senza alcun contratto.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Per quanto riguarda la regolarità edilizia rispetto al progetto approvato, l'area è diventata zona di completamento e pertanto non esistono vincoli per adibirla a parcheggio.

Per quanto riguarda la regolarità catastale, l'area risulta regolarmente accatastata.

La destinazione a parcheggio è concessa dal vigente strumento urbanistico.

**F. Formazione di lotti**

Trattandosi di area ben definita con accesso diretto dalla strada è da considerarsi UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Trattandosi di area destinata a parcheggio in una zona che ne risulta priva, si ritiene appetibile.

Si è giunti alla valutazione considerando la realizzazione di otto posti auto.

Dall'analisi di mercato si reputa corretto assegnare un valore commerciale pari ad **€ 40.000,00** (euro quarantamila/00).

**G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS**

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima dei valore dei beni ubicati nel Comune di OMISSIS:

CESPITE 17	€ 40.000,00
------------	-------------

**B4- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS  
QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

**B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**CESPITE 18**

18) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub.OMISSIS, area urbana di mq 19, piano 1, via OMISSIS n. OMISSIS.

Trattasi di una striscia al piano primo di edificio commerciale-direzionale destinata in parte a un terrazzo, che separa le due porzioni di terrazzo sub. OMISSIS –sub. OMISSIS, ed in parte a un corridoio che separa le due unità commerciali sub. OMISSIS -sub. OMISSIS cin due porte di accesso secondario alle stesse.

**C. Stato di possesso del bene**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Lo spazio viene utilizzato dai proprietari del sub. OMISSIS e OMISSIS.



**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

L'area urbana risulta regolarmente individuata al NCEU.

L'immobile fa parte di un complesso commerciale direzionale individuata nel vigente strumento urbanistico "zona commerciale direzionale".

**F. Formazione di lotti**

Trattandosi di una singola unità è da considerarsi UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Trattandosi di area pertinenziale legata quindi ad altre unità, si deve considerare nullo il valore commerciale, in quanto può essere solo ceduta a titolo gratuito alle unità immobiliari attigue, con accollo delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita, quindi si ritiene che abbia un **VALORE NEGATIVO**, stimato in € -2.100,00 (euro duemilacento/00).

**B5- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS  
QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

**B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

I beni di cui alla presente relazione sono 5 subalterni ubicati in via OMISSIS all'interno della "OMISSIS", identificati ai fogli OMISSIS e OMISSIS; vengono tutti raggruppati in un'unica valutazione in quanto costituiti da aree da cedere gratuitamente al comune come strade e parcheggi, con opere realizzate e collaudate con approvazione dello stesso mediante verbale di deliberazione della giunta n. OMISSIS del 28/02/2007, in cui si dava mandato al responsabile dell'area tecnica di stipulare atto di acquisizione e di svincolare le fideiussioni, dando atto che non esistono oneri conseguenti alla realizzazione; la proprietà è stata più volte sollecitata alla cessione senza alcun risultato.

**CESPITE 19**

- 19) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 423, piano T, via OMISSIS n. OMISSIS.

**CESPITE 20**

- 20) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, relitto acque esistenti, mq 105.

**CESPITE 21**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



21) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, prato irriguo, mq 710.

**CESPITE 22**

22) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, seminativo irriguo, mq 160.

**CESPITE 23**

23) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, relitto acque esistenti, mq 5.

**C. Stato di possesso del bene**

Trattandosi di aree facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria quali strade e marciapiedi già ultimate e collaudate, sono già di fatto di uso pubblico.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Essendo stato redatto il verbale di collaudo approvato con deliberazione della giunta, risulta la regolarità urbanistica ed edilizia.

**F. Formazione di lotti**

Essendo tutte particelle da cedere contemporaneamente al Comune sono da considerarsi UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Essendo tutti beni da cedere al Comune a titolo gratuito, con accollo delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita, si ritiene che abbiano un **VALORE NEGATIVO complessivo**, stimato in € - **2.100,00 (euro duemilacento/00)**.

**G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS**

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima dei valore dei beni ubicati nel Comune di OMISSIS:

<b>CESPITE 18</b>	<b>€ - 2.100,00</b>
<b>CESPITE 19</b>	
<b>CESPITE 20</b>	
<b>CESPITE 21</b>	<b>€ - 2.100,00</b>
<b>CESPITE 22</b>	
<b>CESPITE 23</b>	

VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS

€ - 4.200,00

## B6- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

### **B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

I beni di cui alla presente relazione sono 4 subalterni della stessa particella, fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, ubicati in via OMISSIS n. OMISSIS; sono da considerare pertinenze dell'edificio realizzato sulla particella OMISSIS e quindi da cedere a titolo gratuito con accollo delle spese dell'atto notarile, pertanto sono raggruppati in un'unica valutazione.

#### **CESPITE 24**

- 24) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura D/1, piano 1, viale OMISSIS n. OMISSIS.

Trattasi di cabina elettrica ubicata sullo scivolo esterno al cancello di accesso al piano seminterrato.

#### **CESPITE 25**

- 25) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 17, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.

E' l'area su cui sono realizzati i contatori del complesso realizzato sulla particella OMISSIS.

#### **CESPITE 26**

- 26) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg.V, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 57, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.

Trattasi di striscia di area confinante con sub. OMISSIS e sub. OMISSIS.

#### **CESPITE 27**

- 27) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 165, piano T, viale OMISSIS n. OMISSIS.

Trattasi di area esterna ad uso parcheggio e manovra.

### **C. Stato di possesso del bene**

Trattandosi di beni pertinenziali al complesso sono utilizzati dai condomini dello stesso.

### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

### **E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Essendo aree e pertinenze si ritiene la sussistenza di regolarità edilizia e urbanistica.

### **F. Formazione di lotti**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risultando tali subalterni pertinenziali al complesso residenziale si considerano tutti un UNICO LOTTO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Essendo tutti beni da cedere al condominio a titolo gratuito, con accollo delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita, si ritiene che abbiano un **VALORE NEGATIVO complessivo**, stimato in **€ - 2.100,00 (euro duemilacent0/00)**.

#### **G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS**

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima dei valore dei beni ubicati nel Comune di OMISSIS:

<b>CESPITE 24</b>	
<b>CESPITE 25</b>	
<b>CESPITE 26</b>	
<b>CESPITE 27</b>	
<b>VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS</b>	<b>€ - 2.100,00</b>

#### **B7- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'**

##### **B. Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Le unità di cui alla presente relazione fanno parte di un complesso immobiliare denominato "OMISSIS" e riguardano alcune cantine, un'autorimessa, un posto auto, una cabina elettrica e alcune aree pertinenziali; inoltre ci sono due unità, individuate con planimetrie, che in realtà sono vani tecnici inaccessibili sotto i giardini e che sono stati realizzati per non ricaricare le solette sottostanti, come risulta dal progetto depositato in comune, pertanto, essendo inaccessibili, si deve procedere alla soppressione facendoli diventare accessori comuni.

Nella valutazione si procede all'accorpamento di tutte le parti comuni, individuando il costo di cessione al condominio.

##### **CESPITE 28**

28) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 5, piano T, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, terrapieno

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione e pavimento in ceramica.



**C. Stato di possesso del bene**

Viene utilizzato da uno dei condomini senza contratto.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Da una visura dell'Ufficio Tecnico risulta la regolarità edilizia e urbanistica di tutto il complesso. Sussiste anche la correttezza della pratica catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo una cantina indipendente si considera un UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Da un'analisi di mercato si stima che il valore di tale unità sia pari in € **3.000,00 (euro tremila/00)**.

**CESPITE 29**

29) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 5, piano T, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione e pavimento in ceramica.

**C. Stato di possesso del bene**

Viene utilizzato da uno dei condomini senza contratto.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Da una visura dell'Ufficio Tecnico risulta la regolarità edilizia e urbanistica di tutto il complesso. Sussiste anche la correttezza della pratica catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo una cantina indipendente si considera un UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Da un'analisi di mercato si stima che il valore di tale unità sia pari in € **3.000,00 (euro tremila/00)**.

**CESPITE 30**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



30) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 4, piano T, via OMISSIS.

Confini: sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione e pavimento in ceramica.

**C. Stato di possesso del bene**

Viene utilizzato da uno dei condomini senza contratto.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Da una visura dell'Ufficio Tecnico risulta la regolarità edilizia e urbanistica di tutto il complesso.

Sussiste anche la correttezza della pratica catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo una cantina indipendente si considera un UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Da un'analisi di mercato si stima che il valore di tale unità sia pari in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

**CESPITE 31**

31) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.3, mq 4, piano T, via OMISSIS.

Confini: sub.V, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cantina con porta in legno, intonaco al civile, impianto di illuminazione e pavimento in ceramica.

**C. Stato di possesso del bene**

Viene utilizzato da uno dei condomini senza contratto.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Da una visura dell'Ufficio Tecnico risulta la regolarità edilizia e urbanistica di tutto il complesso.

Sussiste anche la correttezza della pratica catastale.

**F. Formazione di lotti**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Essendo una cantina indipendente si considera un UNICO LOTTO.



**G. Stima di valore del bene**

Da un'analisi di mercato si stima che il valore di tale unità sia pari in € **2.500,00 (euro duemilacinquecento/00)**.

**CESPITE 32**

32) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, area urbana di mq 16, piano T, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, terrapieno, sub. OMISSIS

Trattasi di posto auto esterno direttamente sulla via OMISSIS.

**C. Stato di possesso del bene**

Essendo esterno ma segnato con il n.47, non si è stati in grado di dire se utilizzato da qualcuno.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Il posto auto è regolare dal punto di vista edilizio urbanistico e catastale.

**F. Formazione di lotti**

Essendo un posto macchina accessibile dall'esterno si considera un UNICO LOTTO.

**G. Stima di valore del bene**

Da un'analisi di mercato si stima che il valore di tale unità sia pari in € **8.000,00 (euro ottomila/00)**.

**CESPITE 33**

33) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura D/1, piano 2, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di cabina elettrica pertinenziale al condominio.

**C. Stato di possesso del bene**

Trattasi di bene pertinenziale al condominio.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Sussistono la regolarità edilizia e urbanistica e anche la correttezza della pratica catastale.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





#### **F. Formazione di lotti**

Si considera un UNICO LOTTO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Essendo un bene pertinenziale da cedere al condominio a titolo gratuito, con accollo delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita, si ritiene che abbia un **VALORE NEGATIVO**, pari ad € - **2.100,00 (euroduecento/00)**.

Tale valore comprende anche le spese di cessione gratuita dei cespiti 35-36-37-38, a cui verrà attribuito valore nullo..

#### **CESPITE 34**

34) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/6, cl.4, mq 21, piano S2, via OMISSIS.

Confini:sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, terrapieno, sub. OMISSIS.

Trattasi di autorimessa con accesso dal corsello comune con piccolo vano di altezza ridotta e larghezza di soli cm90, intonacato, pavimento in ceramica e basculante in legno. Sono evidenti i segni di infiltrazioni dal soffitto, tanto che esiste una controsoffittatura in traslucido con pendenza verso il retro atta a raccogliere l'acqua che finisce in una canaletta di raccolta convogliata a pavimento; si è riscontrata umidità nei muri.

#### **C. Stato di possesso del bene**

E' utilizzata da uno dei condomini senza contratto.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

#### **E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Sussistono la regolarità edilizia e urbanistica e anche la correttezza della pratica catastale.

#### **F. Formazione di lotti**

Essendo un'autorimessa indipendente si considera un UNICO LOTTO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Nella valutazione si è considerato il grave problema delle infiltrazioni; il valore dell'unità in oggetto si stima essere quindi pari ad € **15.000,00 (euro quindicimila/00)**.

#### **CESPITE 35**

35) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 621, piano S2, via OMISSIS.

Confini:sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, part. OMISSIS, part. OMISSIS.

Trattasi del corsello di accesso alle autorimesse e anche ad alcune unità abitative, dotato di cancello e pavimentazione in betonelle di calcestruzzo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**C. Stato di possesso del bene**

Essendo un corsello utilizzato da tutti gli aventi diritto, non esiste un possesso da parte di qualcuno, ma un utilizzo libero di transito da parte di tutti i proprietari delle varie autorimesse ed unità abitative.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Essendo un corsello di accesso alle autorimesse ed ad unità abitative è da considerarsi confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale

**F. Formazione di lotti**

Essendo un'area liberamente accessibile è da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Essendo un bene pertinenziale del condominio, si deve considerare che deve essere ceduto a titolo gratuito al condominio stesso, quindi si ritiene che abbia un **VALORE NULLO**, in quanto la quotaparte delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita è stato conteggiato nel valore del cespite n.33.

**CESPITE 36**

36) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 1.387, piano S2, via OMISSIS.

Confini: via OMISSIS, part. OMISSIS sub. OMISSIS, vari subalterni della part. OMISSIS.

Trattasi di scarpata con notevole pendenza, sorretta a valle da un muro di contenimento che separa la proprietà da altro mappale.

**C. Stato di possesso del bene**

Si tratta di un bene pertinenziale al condominio.

**D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

**E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia**

Si conferma la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale

**F. Formazione di lotti**

E' da considerarsi LOTTO UNICO.

**G. Stima di valore del bene**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopi commerciali - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Essendo un bene pertinenziale del condominio, si deve considerare che deve essere ceduto a titolo gratuito al condominio stesso, quindi si ritiene che abbia un **VALORE NULLO**, in quanto la quotaparte delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita è stata conteggiata nel valore del cespite n.33.

#### **CESPITE 37**

- 37) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 105, piano S1, via OMISSIS.

Trattasi di vano tecnico inaccessibile sotto il giardino dei sub. OMISSIS e sub. OMISSIS.

#### **C. Stato di possesso del bene**

Si tratta di bene pertinenziale al condominio.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

#### **E. Regolarità Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Detto vano è indicato come vano tecnico nel progetto di variante presentato in comune, concessione n. OMISSIS prot. OMISSIS, con chiusura a muricci e sovrastante soletta.

Non sussiste quindi la regolarità edilizia, urbanistica e catastale; risulta necessario un cambio di destinazione d'uso con pratica di variazione catastale.

#### **F. Formazione di lotti**

Tale bene si considera come un UNICO LOTTO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Si ritiene che sia un bene pertinenziale del complesso, quindi da cedere a titolo gratuito al condominio, chiedendo un declassamento catastale, con accollo del costo della pratica catastale (per cambio di destinazione d'uso), pertanto si considera che abbia un **VALORE NEGATIVO**, stimato in € - 500,00 (euro cinquecento/00).

La quotaparte delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita è invece stata conteggiata nel valore del cespite n.33.

#### **CESPITE 38**

- 38) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, natura C/2, cl.2, mq 105, piano S1, via OMISSIS.

Confini: interrato, terrapieno.

Trattasi di vano tecnico inaccessibile sotto il giardino dei sub. OMISSIS e del sub. OMISSIS.

#### **C. Stato di possesso del bene**

Si tratta di bene pertinenziale al condominio.

#### **D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

#### **E. Regolarita' Urbanistica, Edilizia, Catastale**

Detto vano è indicato come vano tecnico nel progetto di variante presentato in comune, concessione n. OMISSIS prot. OMISSIS, con chiusura a muricci e sovrastante soletta.

Non sussiste quindi la regolarità edilizia, urbanistica e catastale; risulta necessario un cambio di destinazione d'uso con pratica di variazione catastale.

#### **F. Formazione di lotti**

Tale bene si considera come un UNICO LOTTO.

#### **G. Stima di valore del bene**

Si ritiene che sia un bene pertinenziale del complesso, quindi da cedere a titolo gratuito al condominio, chiedendo un declassamento catastale, con accollo del costo della pratica catastale (per cambio di destinazione d'uso), pertanto si considera che abbia un **VALORE NEGATIVO**, stimato in **€ - 500,00 (euro cinquecento/00)**.

La quotaparte delle spese dell'atto notarile di cessione gratuita è invece stata conteggiata nel valore del cespite n.33.

### **G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS**

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima dei valore dei beni ubicati nel Comune di Padenghe sul Garda:

<b>CESPITE 28</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<b>CESPITE 29</b>	<b>€ 3.000,00</b>
<b>CESPITE 30</b>	<b>€ 2.500,00</b>
<b>CESPITE 31</b>	<b>€ 2.500,00</b>
<b>CESPITE 32</b>	<b>€ 8.000,00</b>
<b>CESPITE 33</b>	<b>€ - 2.100,00</b>
<b>CESPITE 34</b>	<b>€ 15.000,00</b>
<b>CESPITE 35</b>	<b>VALORE NULLO</b>
<b>CESPITE 36</b>	<b>VALORE NULLO</b>
<b>CESPITE 37</b>	<b>€ - 500,00</b>
<b>CESPITE 38</b>	<b>€ - 500,00</b>
<b>VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS</b>	<b>€ 30.900,00</b>

## B8- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI UBICATI NEL COMUNE DI OMISSIS QUOTA 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

### B. Identificazione e descrizione attuale dei beni

#### CESPITE 39

39) Comune di OMISSIS, NCEU, sez. NCT, Fg. OMISSIS, part. OMISSIS, sub. OMISSIS, area urbana di mq 211, piano T, via OMISSIS.

Confini: strada, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS, sub. OMISSIS.

Trattasi di area esterna all'edificio costituita da parcheggi e allargamento stradale.

### C. Stato di possesso del bene

Essendo un allargamento stradale non esiste un possesso da parte di qualcuno ma un utilizzo libero di transito e parcheggio.

### D. Esistenza di formalità, vincoli e oneri (anche di natura condominiale)

Gli oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura sono le spese di cancellazione dell'ipoteca (si veda ispezione ipotecaria allegata).

### E. Regolarità Urbanistica ed Edilizia

Per tutto il complesso è confermata la regolarità edilizia, urbanistica e vi è corrispondenza con la planimetria catastale.

### F. Formazione di lotti

Essendo un'area direttamente collegata alla strada è da considerarsi LOTTO UNICO.

### G. Stima di valore del bene

Dal sopralluogo in Comune e colloqui con il responsabile dell'ufficio tecnico si è palesata la necessità della cessione al comune, pertanto a titolo gratuito, con accollo delle spese dell'atto notarile.

Si ritiene quindi che tale bene abbia un **VALORE NEGATIVO**, stimato in € **-2.100,00 (euro duemilacento/00)**.

### G2. RIEPILOGO DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI NEL COMUNE DI OMISSIS

Si espone ora un riepilogo riassuntivo della stima del valore dei beni ubicati nel Comune di OMISSIS:

CESPITE 39	€ - 2.100,00
------------	--------------

### G3. RIEPILOGO GENERALE DELLA STIMA DI VALORE DEI BENI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Si espone ora un riepilogo generale della stima del valore dei beni oggetto della presente perizia:

VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ 87.070,00
VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ 40.000,00
VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ - 4.200,00
VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ - 2.100,00
VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ 30.900,00
VALORE TOTALE DEI BENI IN OMISSIS	€ - 2.100,00
<b>VALORE TOTALE DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA</b>	<b>€ 149.570,00</b>

Pertanto la stima di tutti i beni oggetto della presente perizia ammonta ad **€ 149.570,00 (euro centoquarantanovemilacinquecentosettanta/00)**.

Con tutto sopra descritto l'esperto ritiene avere esaurientemente e coscientemente risposto ai quesiti del mandato richiesti dall'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Simonetta Bruno, pertanto rassegna la sua estesa relazione con i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica;
- Estratti mappa;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali;
- Ispezioni Ipotecarie del 25/11/2019.

Rodengo Saiano, 25/11/2019

l'esperto Dott. Ing. ITALO FRANCO PELI

