

Geom. Mauro Gnali

25069 Villa carcina (BS)

Via Adamello n.7

Tel/fax 030/801698 - 320/2150645

C.F. GNLMRA68D07B157S- P.IVA: 02618270983

Villa Carcina Li 10/12/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D. : A. Perringotto

Notaio Delegato

Dr.ssa Giovanna Bogarelli

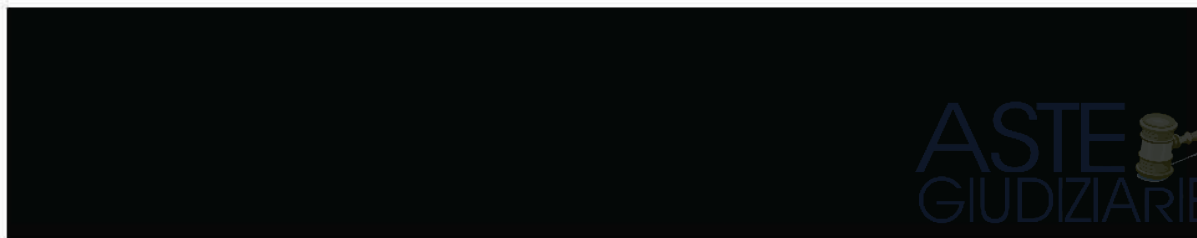
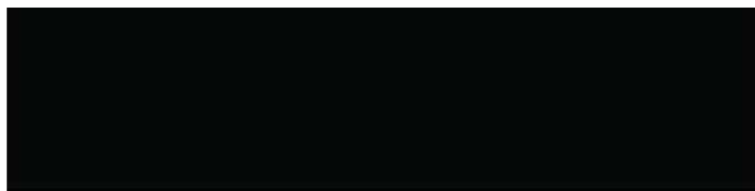
ESECUZIONI IMMOBILIARI N.434—570—2016

Perizia C.T.U.

Integrazione

alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

Studio tecnico Geom. Mauro Gnali Via Adamello n. 7 25069 Villa Carcina - Email:
studiomaurognali@gmail.com tel/fax 030.801698 - cell. 320.2150645



OGGETTO: integrazione di perizia a corredo della pratica Esecuzione

Immobiliare n. 434/570--2016



INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, in qualità di CTU nominato nella procedura esecutiva N. 434/570 anno 2016, procede ad integrazione della perizia depositata in data 22/02/2017, come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione Dott. A. Perringotto in data 17.10.2018.

INTEGRAZIONE

Seconda integrazione alla perizia di stima immobiliare del 22/02/2017 relativa alla comunicazione del 17.10.2018 in cui viene chiesto chiarimenti alla perizia depositata.



PREMESSA

Procedo a chiarimenti:

L'incarico iniziale è stato non semplice, ed ha presentato alcune difficoltà per la raccolta della documentazione, informazioni presso gli uffici pubblici e dall'esecutato a risposta ai diversi quesiti, come desumibile dalla consultazione dell'elaborato peritale. Gli accertamenti richiesti sull'immobile, hanno reso necessario ripetuti accessi agli Uffici Pubblici di riferimento, ai luoghi di rilevamento in quanto la documentazione messa a disposizione dall'amministrazione comunale non è stata soddisfacente in quanto non risultano presenti alcune agibilità degli immobili al piano terra; primo; secondo, siti in via San Martino ai n.ri 32;34;36;38;40;42;44.

Inoltre durante l'accesso agli atti amministrativi non sono emerse alcune tavole



architettoniche autorizzative nei fascicoli messi a disposizione al CTU.

- 1) Come già segnalato precedentemente la particella 171, la registrazione di intestazione in catasto è corretta nella parte nominativa dell'intestazione di proprietà, ma non corrispondente nella parte grafica del mappale che compare nella scheda catastale intestata ad altro soggetto.
- 2) Dalle indagini condotte in relazione alla superficie del mappale 589 di 235 mq attualmente pavimentata interclusa tra due fondi del medesimo Omissis, che permette di accedere al cortile del salumificio e rampa di accesso all'autorimessa nell'interrato della residenza di Omissis, ad oggi risulta registrata al catasto agrario e non all'urbano e funzionalmente è un cortile di pertinenza al salumificio. Pertanto è necessario adeguare la situazione di fatto reale non più agricola ma urbana.

A seguito di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica protocollata in data 30/10/2018 presso il comune di Poncarale in merito alle particelle fg 1 mappali 103; 200, dal certificato rilasciato dall'amministrazione comunale, " Allegato 1" posso dire che nulla è cambiato dal precedente certificato rilasciato, pertanto il CTU riconferma il valore dell'area edificabile sito in Poncarale come meglio evidenziato nella perizia depositata in data 22/02/2017.

Si è ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi presso alcuni immobili staggiati visto la possibilità di accedere all'interno con l'ausilio delle chiavi consegnate dall'Istituto Vendite Giudiziarie, nominato custode, essi sono individuati al catasto fabbricati ai seguenti riferimenti: "**Rustico in via San Martino n. 20 al fg 1 mappale 757 sub. 8:9:10:11:12**" "**Villa [REDACTED] al fg 16 mappale 262 sub 1:2:3:4**"

“ Rustico ex casa parrocchiale al fg 16 mappale 171 sub 1;2;3” “ Immobili

condominiali via San Martino al fg 16 mappale 174 sub 9;10” “ Salumificio:

Abitazioni: autorimessa site in via Dante n. 22 al fg 16 mappale 174 sub 1;

2;3;4;5;19” ciò al fine di poter verificare la regolarità edilizia urbanistica catastale a

oggi con lo stato di fatto .

FOGLIO RIEPILOGATIVO CON SUDDIVISIONE DEI LOTTI

“ SALUMIFICIO: UFFICIO P1°: NEGOZIO: AUROTIMESSA, VIA DANTE N° 22”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo decurtato del 6%
1	174	1	D/7	€ 688.500,00	Euro 647.190,00
	174	2	C/1	€ 68.175,00	Euro 64.084,50
	174	3	A/10	€ 148.228,00	Euro 139.334,32
	174	4	A/2	€ 122.655,00	Euro 115.295,70
	174	5	C/6	€ 35.800,00	Euro 33.652,00
	TOTALE EURO				Euro 999.556,00

“ MAGAZZINI , VIA SAN MARTINO N° 36/44”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
2	174	9	C/2	€ 80.292,00	Euro 80.292,00
	174	10	C/2	€ 65.112,00	Euro 65.112,00
	TOTALE EURO				Euro 145.404,00

“ABITAZIONI, VIA SAN MARTINO N° 44”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo decurtato del 14,19%
3	174	7	A/3	€ 82.788,00	Euro 71.041,39
	174	8	A/3	€ 160.980,00	Euro 138.137,00
	174	13	A/3	€ 83.640,00	Euro 71.771,50
	174	14	A/3	€ 164.460,00	Euro 141.123,13
	TOTALE EURO				Euro 422.073,02

NEGOZIO, VIA SAN MARTINO N° 44”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo decurtato del 14,19%
4	174	20	C/1	€ 116.478,00	Euro 99.949,79
	TOTALE EURO				Euro 99.949,79

ABITAZIONI; CANTINE AUTORIMESSE VIA SAN MARTINO N° 32/44”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
5	174	11	A/3	€ 38.605,00	Euro 38.605,00
	174	12	A/3	€ 53.325,00	Euro 53.325,00
	174	17	A/3	€ 39.200,00	Euro 39.200,00
	174	18	A/3	€ 53.632,00	Euro 53.632,00
	174	21	C/6	€ 11.980,00	Euro 11.980,00
	174	22	C/6	€ 12.080,00	Euro 12.080,00
	174	23	C/2	€ 1.370,00	Euro 1.370,00
	174	24	C/2	€ 1.578,00	Euro 1.578,00
	TOTALE EURO				Euro 211.770,00

“ABITAZIONI, VIA SAN MARTINO N° 32”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo decurtato del 14,19%
6	174	15	A/3	€ 144.480,00	Euro 123.978,29
	174	16	A/3	€ 130.824,00	Euro 112.260,08
	TOTALE EURO				Euro 236.238,37

ABITAZIONI, VIA DANTE N° 22”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
7	174	19	A/3	€ 143.293,50	Euro 143.293,50
	TOTALE EURO				Euro 143.293,50

“RUSTICO, VIA SAN MARTINO N° 2;4;7 ”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
8	171	1	A/3	€ 43.950,00	Euro 43.950,00
	171	2	C/3	€ 34.178,00	Euro 34.178,00
	171	3	C/3	€ 29.394,00	Euro 29.394,00
	TOTALE EURO				Euro 107.522,00

ABITAZIONI; AUTORIMESSA;CANTINA VIA DANTE N° 16”

LOTTO	<u>particella</u>	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo decurtato del 6%
9	264	1	A/2	€ 410.006,00	Euro 385.405,50
	264	2/4	A/2	€ 530.725,00	Euro 498.881,50
	264	3	C/6	€ 50.984,00	Euro 47.924,96
	TOTALE EURO				Euro 932.211,96

"RUSTICO: CANTINE AUTORIMESSE VIA SAN MARTINO N° 21/23/25"

LOTTO	particella	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
10	757	8	A/4	€ 33.277,50	Euro 33.277,50
	757	9	A/4	€ 74.487,00	Euro 74.487,00
	757	10	A/4	€ 21.678,00	Euro 21.678,00
	757	11	A/4	€ 36.711,00	Euro 36.711,00
	757	12	C/2	€ 23.180,00	Euro 23.180,00
TOTALE EURO					Euro 189.333,50

"TERRENI IN PONCARALE"

LOTTO	particella	subalterno	Categoria	Valore di mercato	Valore di realizzo
11	103				
	200				
	TOTALE EURO				Euro 1.600.000,00

Regolarità edilizia ed urbanistica e catastale

- Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni ed esterni dei beni in Sarezzo di modesta entità in quanto sono prevalentemente opere interne sanabili.

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Sarezzo) si è riscontrato che i fabbricati in via Dante Alighieri e via San Martino sono stati costruiti in forza di :

LOTTO 1

“ Salumificio Via Dante 22”



- P.E. del 21.04.1978 n. 2374
- P.E. del 21.11.1979 n. 2573
- P.E. del 17.07.1980 n. 2680
- C.E. del 13.07.1982 prot. 1708 n. 2945
- C.E. del 23.01.1984 prot. 1778 n. 3064
- P.E. del 21.06.1990 n. 4116

LOTTO 2; 3; 4; 5; 6 “ EDIFICIO CONDOMINIO”

“ Via San Martinon° 32; 34; 36; 44”

- P.E. del 06.06.1964 n. 564
- P.E. del 26.02.1961 n. 575
- P.E. del 03.12.1965 n. 766
- P.E. del 09.07.1968 n. 1114
- AGIBILITA'. del 27.09.1968 n. 766 negozio macelleria
- AGIBILITA'. NEGOZIO del 17.10.1968 piano secondo mapp. 174 sub 19
- P.E. del 08.08.1968 n. 1091
- AGIBILITA'. del 17.03.1971 n. 1091 ;
- AGIBILITA'. del 05.03.1971 n. 1118
- C.E.- P.E. del 07 /07/1983 n. 3074
- C.E.- P.E. del 06 /11/1984 n. 3227



LOTTO 8

“ Via San Martino n° 2; 4; 7”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- P.E. del 04.12.1963 n. 559

LOTTO 9

“ Villa [redacted] Via Dante n°12”

- P.E. del 05.05.1958 n. 88
- P.E. del 22.10.1958 n. 92
- P.E. del 27.06.1959 n. 129
- P.E. del 10.11.1960 n. 170
- Agibilità P.2 . del 20.07.1962
- P.E. del 23.04.1965 n. 701
- P.E. del 19.06.1968 n. 1062
- P.E. del 01.04.1977 n. 2144
- P.E. del 14.04.1978 prot. 680 n. 2355;
- P.E. del 25.09.1982 prot. 1936 n. 2845;
- C.E accesso carraio 19/06/1978 n. 2355
- P.E. del 28.03.1979 n. 1062/A
- C.E accesso carraio 28/03/1979 n. 1062/A
- Agibilità P.rialz. del 11.10.1979
- P.E. del 25.09.1988 n. 2845

CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di quest'ultimo sopralluogo, riferisce che, ad espletamento della richiesta di chiarimento e di formazione lotti al fine di procedere con le operazioni di vendita richiesto dal Dott. G.D. A: Perningotto nella procedura esecutiva 434/570-2016 contro il sig. Omissis, si fa presente che non in tutte le particelle sopra menzionate è stato consentito l'accesso per mancanza delle chiavi.

Inoltre si ricorda che l'andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²) nel comune di Sarezzo a oggi ha subito una diminuzione del 14,19% in un anno.

Tale percentuale si è ritenuto applicarla in alcuni immobili staggiti come meglio si evince nelle tabelle sopra riportate.

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

Villa Carcina, 10/12/2018