

TRIBUNALE DI BRESCIA

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONI IMMOBILIARI N 1036/14

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• **PARTE RICORRENTE** (Creditore):

████████████████████

• **CONTROPARTE**(Debitore):

████████████████



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- ☐ Incarico ;
- ☐ Premessa ;
- ☐ Risposta ai quesiti ;
- ☐ Conclusioni;

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina;

ALLEGATO B: Certificato di stato di famiglia;

ALLEGATO C: Certificato di stato libero;

ALLEGATO D: Dichiarazione dall'agenzia delle Entrate
In relazione ad contratti e atti registrati;

ALLEGATO E: Certificazione di destinazione Urbanistica;

ALLEGATO F: Rilievo fotografico;

ALLEGATO G: Planimetria catastale;

ALLEGATO H: Visura catastale ;

ALLEGATO I: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO L: Verbale sopralluogo;

ALLEGATO M: Rilievo planimetrico restituito in Autocad;

ALLEGATO N: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO O: Scheda tecnica d'indagine ;

ALLEGATO P: Istanza di liquidazione onorario CTU.



PROBLEMATICHE

1) Spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità a tutt'oggi non emerse/eseuite e neanche avviate nonostante ricerche nella anagrafe catastale dei precedenti intestatari della abitazione individuata catastalmente al mappale 11263 sub 11, non è stato possibile risalire agli intestatari della pratica di concessione edilizia in quanto non corrispondente a nessuno dei più recenti proprietari dei beni.

2) In data 29/10/1979 prot. 7947 viene presentata la richiesta di realizzazione fabbricato accessorio ad uso autorimessa.

Dal sopralluogo dei tecnici comunali si riscontra l'impossibilità di rilasciare l'autorizzazione richiesta a motivo della presenza di un fabbricato o concimaia con annesso tunnel porticato d'ingresso già esistente e danno parere sfavorevole in quanto i volumi già realizzati eccedono la volumetria disponibile.

3) Da visure storiche per immobile si è riscontrato che la particella individuata al catasto terreni al fg 9 mappale 1118 oggetto di stima , necessita di aggiornamento degli intestati in quanto si evince intestata ancora la madre di omissis.

All' ill.mo Giudice dell' Esecuzione del

Tribunale di Brescia

Terza Sezione Civile

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 1036/14

(Banca Intesa san Paolo S.p.a con sede legale in Torino in Piazza San Carlo , n. 156 rappresentata e difesa dall' avv. Pierluigi Tirale, (C.F. TRLPLG42H07B157Y) nei confronti di Omissis e Omissis.

INCARICO

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia , in data 07/03/2015 dal G. E. Dr.ssa Agnese Vincenza **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato A)**, nella procedura esecutiva N. 1036/14 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel comune di Breno Via Fratelli Mezzarro n. 27 , riportati al catasto fabbricati e terreni dell'omonimo comune (codice B 149) al fg. 23 particelle 8241sub 14;10;8; 11262 sub. 5; particella 11263 sub 11; terreni fg 9 particella 8921 natura terreno consistenza 7 are 90 centiare, particella 1118 natura terreno consistenza 11 are 30 centiare, ed a seguito dell'incarico ricevuto , ha provveduto a dare risposta ai quesiti elencati presentando la seguente relazione peritale tecnico - estimativa .



PREMESSA

In data 09/03/2015 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 20/03/2015 invia alle parti originarie del procedimento nonché al sig. [omissis] comunicazione, tramite raccomandata A.R., di inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/03/2015 ore 9:30 presso gli immobili in oggetto di [Omissis –esecutato].- In data 27/03/2015 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie, nei due sopralluoghi effettuati, provvedendo a completarle successivamente con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali come meglio specificato nel quesito n 6 con i limiti indicati.

Nell'accedere all'interno dell'area edificata ,il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica realizzati, effettua un rilievo planimetrico restituito in Autocad (Allegato N), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima dell'immobile. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico (Allegato F) mandando a completamento nel prosieguo, e a chiusura nel verbale del 27/03/2015 essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari alla stesura della relazione scritta senza dover eseguire ulteriori indagini, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali.



Si è riscontrato l'effettiva presenza e completezza dell'atto notarile ai sensi dell'art.567 c.p.c. costituito da certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria del 19.01.2015 attestante le visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Notaio Dottor ELIODORO GIORDANO iscritto al Collegio notarile di Campobasso, Isernia e Larino.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto legale di carattere normativo sotto il profilo della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di Igiene di competenza dell'Asl.

Ciò al fine di poter valutare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere difformi al progetto architettonico.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto di pignoramento, copia dell'atto notarile di successione e divisione, effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore d mercato dei beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

- 1) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale dei beni;
- 3) identificazione pregressa dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 4) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- 7) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea.



1° QUESITO : identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono localizzati in via fratelli Mezzarro n. 27 e collocati in una conca ai piedi del colle dell'Eremo, è facilmente raggiungibile percorrendo la statale 345 che da Breno porta a Bienno e Passo Crocedomini, e ha conservato la sua identità di centro agricolo, attorniato da orti e prati. La zona in cui si trovano i beni, è edificata con prevalente edilizia agricola e scarsa presenza di strutture commerciali, alberghiere e direzionali. Nel PGT del comune di Breno, il mappale 1118 foglio 923 in oggetto ricade in zona omogenee, ambiti rurali di tutela dell'abitato di salvaguardia, il mappale 8921 foglio 923 ricade in zona omogenea, verde privato. L'utilizzazione edificatoria dell'area può essere limitata o inibita dall'esistenza di vincoli derivanti da norme speciali non recepite dallo strumento urbanistico.

Come da visure e documentazione relative all'esecuzione immobiliare 1036/14 consegnata all'esperto in data 06/03/2015, i beni oggetto di stima risultano attualmente di proprietà del sig. [Omissis- esecutato] in forza degli atti notarili in virtù di denuncia di successione n. 560982 dell'ufficio Registro di Breno del 11/12/2001 trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Breno il 22/04/2002 volume 179 n. 63 del 04.12.2001.

Essi sono censiti al N.C.E.U. e N.C.T. identificati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Breno, come segue:

al fg. 23 mappale 8241 sub. 8;10;14; foglio 23 mappale 11262 sub. 5; foglio 23 mappale 11263 sub. 11; foglio 9 mappale 8921 e foglio 9 mappale 1118

Le particelle sono tutte praticamente in corpo unico.

- **immobile 1** “ stalla/fienile “ sono giacenti catastalmente nel nuovo catasto

urbano al fg 23 particella 11262 sub 5; evidenzia la presenza di una costituzione accessoria , essi provengono alla madre di Omissis per atto di divisione presso il notaio Francesco Passeri di Breno del 29/05/1995 repertorio n 100044, trascritto presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Breno il 27/06/1995 ai nn. 3704 registro generale e 3068 registro particolare e ai nn. 3705 registro generale e 3069 registro particolare;

Successivamente con atto di successione del 11/12/2000 n 560982 le due particelle pervengono a Omissis alla sorella e al papà per una quota di 1/3 .

Esso è sito in Breno via Mezzarro N. 27 meglio nel seguito catastalmente individuato nella scheda allegata .

CONFINI:

il corpo unico confina su tre lati cardinali con altra ditta e solo sul lato ovest confina con terreno di proprietà.

- **Immobile 2** “magazzino” è catastalmente identificato nel nuovo catasto urbano al fg 23 particella 8241 sub 14

CONFINI:

il corpo unico confina su due lati cardinali con altra ditta e due lati sud/ ovest confina con cortile e terreno in comproprietà .

- **Immobile 3** “appartamento” catastalmente identificato nel nuovo catasto urbano al fg 23 particella 11263 sub 11, evidenzia la presenza di un appartamento civile al piano primo.

L'appartamento è posto al piano primo di un corpo di fabbrica composto da quattro appartamenti,

CONFINI:

confina a ovest con altra ditta, a nord con una parete rocciosa, a est con la corte esclusiva, a sud con il cortile comune all' abitazioni sopra menzionata.

- **Immobile 4** “corte pertinenziale” catastalmente identificato nel nuovo catasto

urbano al fg 23 particella 8241 sub 10 ; evidenzia la presenza di una corte esclusiva di pertinenza all' appartamento sopra menzionato di civile abitazione posto al piano primo.

CONFINI:

la corte di pertinenza corpo unico confina su due lati cardinali con altra ditta e due lati confina con stalla e cortile comune in comproprietà .

- **Immobile 5** catastalmente identificato nel nuovo catasto urbano al fg 23

particella 8241 sub 8; evidenzia area urbana catastalmente e nel P.G.T. viene individuato come verde privato.

CONFINI:

il corpo unico confina su quattro lati cardinali con altra ditta.

- **Immobile 6** “ seminativo arboreo” catastalmente identificato nel nuovo catasto

terreni al fg 9 particella 8921; evidenzia un Seminativo arboreo.

CONFINI:

il corpo unico confina su quattro lati cardinali con altra ditta.

Immobile 7 "incolto produttivo" catastalmente identificato nel nuovo catasto terreni al fg 9 particella 1118;

CONFINI:

il corpo unico confina su quattro lati cardinali con altra ditta.

DATI CATASTALI

UNITA' NEGOZIALE N 1

foglio	particella	sub	categoria	classe	Vani/mq	Rendita €	note
23	8241	14	C/2 magazzino		mq 7,78		Impian.meccan.
23	11262	5	C/2 magazzino	1	211 mq	261,84	
23	8241	10	Corte di pertinenza	1	530 mq		
23	11263	11	A/3 abitazione civile	3	6 vani	309,87	
23	8241	8	Area urbana		99,72 mq		

UNITA' NEGOZIALE N 2

foglio	particella	qualità	classe	Superficie Ha are ca	R.D. Euro	R.A. Euro	note
9	8921	Seminativo arboreo	1	00.07.90	3,88	2,04	Impian.meccan.
9	1118	Incolto prod.	1	00.11.30	0,18	0,06	
			totale	00.19.20			

I mappali 8921 e 1118 pervengono alla Madre di Omissis per atto di donazione e suddivisione documento n. 616 del 19 giugno 1995 repertorio n. 100044 raccolta n.16148 redatto dal dott. Francesco Passeri notaio in Breno in proprietà indivisa al 50% con una delle sorelle. Successivamente con atto di successione n del 11/12/2000 n.

4778 in atti dal 18/04/2002 , le particelle della madre pervengono a Omissis alla sorella e al papà per una quota di 1/6 per entrambi i mappali.

Il mappale 1118 a tutt'oggi l'intestazione non è stata aggiornata , si evincono il nome della madre di Omissis e la zia.

Il mappale ex1119 a oggi 8241 sub. 6,7,8 da atto di donazione e suddivisione del 29 maggio 1995 N 616 è stato suddiviso in tre parti con tre subalterni ed è pervenuto a Omissis questa porzione subalterno 8 assieme alla sorella e al papà per una quota di 1/3. Risultava edificabile alla data dell'accordo stipulato tra le tre sorelle [REDACTED], pur tuttavia allo stato attuale la zona ha perso la classificazione di edificabilità e il terreno medesimo allo stato attuale è classificato nel P.G.T. verde privato.

L'appartamento al piano primo sito in Breno in Via Fratelli Mezzarro n. 27 a seguito di successione del nonno di Omissis divenuto di proprietà della nonna e delle tre figlie, successivamente con atto di donazione che suddivide a favore delle tre figlie alcuni immobili, si perviene alla piena proprietà dell'appartamento alla madre di Omissis.

Successivamente alla successione della madre di Omissis, l'appartamento diventa di proprietà indivisa tra Omissis, la sorella e il papà per una quota di 1/3 ciascuno.

L'appartamento gode di un accordo stipulato in data 29 maggio 1995 che reciprocamente si accordavano per consentire la realizzazione e il passaggio sulle rispettive proprietà di tutte le installazioni e condutture necessarie.

Il mappale 8241 sub 10 a seguito di accordi dell'atto di donazione e suddivisione del 29 maggio 1995 n. 616 è stato attribuito di pertinenza all'appartamento sopra menzionato .

2° QUESITO : Una sommatoria descrizione dei beni;

DESCRIZIONE DEI BENI

L'area, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima, è ubicata in Comune di Breno (BS) in via Fratelli Mezzarro n. 27. I fabbricati in oggetto come si evince nell'atto di donazione, divisione del 29 maggio 1995 sono stati dichiarati edificati antecedente all'1 settembre 1967 ed in seguito modificato con opere di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 96/90 prot. 7545 reg. costruzione N. 238 rilasciata dal comune a tutt'oggi non reperibile.

I manufatti edilizi sono formati da vari corpi di fabbrica di forme rettangolari e trapezoidali, composti da : stalla; fienile; magazzino (al momento non godono di autorizzazione come meglio evidenziato di seguito); abitazione civile .

La qualità delle opere e dei manufatti che si riscontrano nei fabbricati e nelle strutture è da considerare sicuramente di scarso livello per la stalla; fienile; magazzino, di sufficiente livello l'abitazione al piano primo .

Gli immobili sono ben collegati alla viabilità generale tramite la strada comunale di larghezza pari a circa 4,00 metri che conduce in 1 km all'imbocco della strada statale per Bienno.

- **L'immobile 1** “ Stalla/fienile si precisa che tali manufatti non sono adibiti ad alcuna attività zootecnica da tempi non recenti”

Trattasi di modesta costruzione accessoria con pianta irregolare di superficie complessiva coperta di 211,00 mq circa di superficie lorda così come risulta dalle schede catastali, l'elaborato planimetrico, comprendente una stalla; fienile, sviluppatosi al piano terra, di altezza variabile da 2,30;2,60 ml e un piccolo corpo di fabbrica

costituito al piano primo sovrastante la stalla di altezza media di 2,80 ml e aperto su tutti i lati di altezza media 1,90 ml .

Le caratteristiche costruttive sono di basso livello.

I materiali impiegati per le murature portanti sono in blocchi forati prefabbricati di cemento " prismi" spessore 20 cm; copertura in legno e manto di lamiera.;

pavimentazione in battuto cemento per una parte, il resto non esiste pavimentazione.

L'immobile è privo di impianti tecnologici, di servizi igienici e di finiture.

L'accessorio presenta più le caratteristiche di un ripostiglio- tettoia ad uso agricolo.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scarse.

Dal punto di vista della tipologia edilizia, si presenta di forma rettangolare (30,00 x 7,00 metri totale 210,00 mq circa), realizzata in muratura portante in blocchi forati prefabbricati in cemento a (prismi). La copertura è strutturalmente in legno e manto in lamiera.

La pavimentazione in battuto cemento su una modesta superficie, la restante superficie non esiste pavimentazione.

L'immobile è privo di impianti tecnologici, di servizi igienici e di finiture interne ed esterne.

La superficie interna è di circa mq 195 .

La stalla/fienile/ magazzino tutt'oggi non gode di autorizzazioni edilizie.

● **Immobile 2** " magazzino"

Dal punto di vista della tipologia edilizia, si presenta di forma rettangolare (1,9 x 4,10 metri totale 7,78 mq), realizzata in muratura portante in blocchi forati prefabbricati in cemento a (prismi). La copertura è strutturalmente in legno e manto in lamiera.

La pavimentazione in battuto cemento su una modesta superficie, la restante superficie non esiste pavimentazione.

L'immobile è privo di impianti tecnologici, di servizi igienici e di finiture interne ed esterne.

● **Immobile 3** “ Appartamento piano primo ”

L'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di stima, è ubicato in zona semiperiferica del Comune di Breno in via Fratelli Mezzarro n° 27 , facente parte di un complesso residenziale, di qualità media ; il complesso sorge in zona pianeggiante ed è composto da un unico corpo di fabbrica che si suddivide in quattro unità immobiliari che si pongono su due livelli fuori terra con giardini pertinenziali; l'accesso ai vari appartamenti del complesso edilizio avviene da strada privata e a fondo chiuso.

L'appartamento oggetto di stima costituito negli anni sessanta è inserito all'interno di un corpo di fabbrica forma rettangolare ; avente struttura portante in cemento armato e laterizio, con copertura a due falde; tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in medio stato di conservazione e manutenzione; il complesso al numero civico 27 , è senza ascensore;

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie utile calpestabile al piano Primo pari a 91,67 mentre la superficie commerciale globale, aggiungendo balcone (coeff. Rid 50 %), e cantina (coeff. Rid 50%) , è pari a 107,56 mq ; è composto da soggiorno , cucina, due camere da letto un bagno , atrio , balcone al piano primo, scala comune, cantina al piano seminterrato .

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno	23,30	utile
P. primo	cucina	23,60	utile
P. primo	Camera da letto 1	15,27	utile

P. primo	Camera da letto 2	18,76	utile
P. primo	Disimpegno	6,04	utile
P. primo	Bagno	4,70	utile
	Vano scala	8,30	a riduzione 50% 4,15 mq
P. terra esterno	cantina	13,65	a riduzione 50% 6,82 mq
	balcone	9,85	* a riduzione 50 % 4.92 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di progetto si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 107,56 mq, mentre la superficie commerciale è di 129,23 mq (**superficie ridotta**). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L' appartamento presenta pavimentazione in ceramica monocottura (di vario formato) ed è fornito di pezzi igienici, lavabo e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; sono evidenti macchie di muffa e umido, la pavimentazione dell'intera unità è in ceramica. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori in alluminio.

- **Immobile 4** "corte pertinenziale classificato nel P.G.T. parte in ambiti Rurali, parte in ambiti residenziali consolidati classe 1" per quel che riguarda il mappale 8241 sub 10 si sviluppa sul lato est rispetto all'immobile sopra menzionato, è di forma

trapezoidale (metri totale 530 mq) e confinante con altri terreni di altra ditta e facilmente accessibile ai mezzi .

- **Immobile 5** “ classificata area urbana catastalmente e nel P.G.T. verde privato”

il mappale 8241 sub 8 si sviluppa perpendicolarmente rispetto all’immobile sopra menzionato, è di forma trapezoidale (metri totale 99,72 mq) e confinante con altri terreni di altra ditta e facilmente accessibili ai mezzi .

- **Immobile 6** “Terreno incolto produttivo” il mappale n. 1118 si sviluppa

perpendicolarmente e a nord rispetto all’immobile sopra menzionato, è di forma trapezoidale con una superficie di mq 1130 e risulta in comproprietà con altra ditta. .

- **Immobile 7** “ seminativo arboreo” il mappale 8921 è confinante con altre ditte ,

ha forma trapezoidale (790 metri quadri) e risulta in comproprietà con altra ditta. Esso è adiacente alla strada privata.

3° QUESITO : Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione , 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;

IDENTIFICAZIONE DELL’ESSERE L’ IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L’intera superficie e il relativo appartamento risultano occupati dal sig. omissis , dalla sorella e dal padre non soggetti di esecuzione. Non sono emersi contratti di locazione in essere presso l’agenzia delle entrate di Breno e sul territorio nazionale.

4° QUESITO : L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

I beni immobili soggetti di esecuzione risultano gravati da una serie di problematiche, di difformità e non conformità sul piano dell'intestazione catastale, della regolarità edilizia, agibilità dei luoghi e delle strutture. Tali situazioni non conformi devono essere regolarizzate tramite le necessarie procedure legali- catastali onde avere la piena agibilità degli immobili e resteranno a carico dell' acquirente cioè saranno ad esso opponibili.

a) l' abitazione non ha a tutt'oggi non sono emerse le pratiche del collaudo statico e certificazioni di conformità degli impianti.

b) la costruzione della stalla e il fienile non sono state autorizzate, e devono pertanto essere sottoposte ad un parere dall'amministrazione comunale se possono essere mantenute o demolite .

Dalla serie di indagini, approfondimenti, confronti tra lo stato di fatto delle opere edificate e le relative normative igieniche di prescrizione, fermo restando la competenza della ASL nell'espressione di giudizio di conformità, si ritiene che il raggiungimento di tale parere favorevole potrebbe essere non accordato e richiedere quindi degli adeguamenti e delle modifiche.

d) Tutta la parte impiantistica idraulica elettrica e di trattamento delle acque nere e bianche deve ancora essere sottoposta a verifica e certificazione di conformità in relazione all'appartamento.

e) Richiesta di certificazione di agibilità da ottenere ovviamente solo ove tutti precedenti punti abbiano ottenuto una efficace soluzione ed un riscontro positivo da parte degli enti territoriali preposti ai controlli tecnici edilizi, urbanistici, catastali, sanitari.

5° QUESITO :L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale , che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n 6144 registro particolare n. 706 del 13/11/2013 a favore Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino.

Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 6144 registro particolare n. 706 del 13/11/2013 a favore di Intesa san Paolo S.p.A

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 4769 registro particolare n. 3720 del 15/09/2014 a favore Intesa san Paolo S.p.A. con sede in Torino

6° QUESITO: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea .

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE di **AGIBILITA'**

Dall'esame della documentazione visionata (estratta in copia presso gli uffici del Comune di Breno) si è riscontrato che il fabbricato in via fratelli Mezzarro n 27 in particolare stalla/fienile non sono stati regolarmente autorizzati.

È emerso che dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale allegata si è riscontrato:

- Conforme allo stato di fatto;
- In relazione all'appartamento posto al piano primo oggetto di esecuzione immobiliare a tutt'oggi non sono emerse/eseguite e neanche avviate le pratiche di concessione edilizia presso l'amministrazione comunale di Breno.

nonostante ricerche nella anagrafe catastale dei precedenti intestatari della abitazione individuata catastalmente al mappale 11263 sub 11, per la stalla /fienile, magazzino è emerso un documento che si evince un diniego di autorizzazione a costruire.

DATI URBANISTICI

dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato E)

il comune di Breno ha attestato che gli immobili in comproprietà del sig [Omissis] identificati al fg 923 mappale 1118 ricade nel P.G.T. in zona Omogenea, ambiti rurali di tutela dell'abitato (art.4.24 n.t.a) classe 2 , vincolo idrogeologico; fg 923 mappale 8921 ricade nel P.G.T. in zona omogenea verde privato(art.4.17 delle n.t.a) classe 2 .

fg 923 mappale 8241 sub 10 ricade in zone omogenee parte in ambiti Rurali di tutela dell'abitato (art.4.24 delle n.t.a) e parte in ambiti residenziali consolidati classe 1.(art.4.10 delle n.t.a)

Fg 923 mappale 8241 sub 8 viene classificato verde urbano.(art.4.17 delle n.t.a)

Fg 923 mappale 8241 sub 14 ricade in zone omogenee di P.G.T in ambiti residenziali consolidati classe 1(art.4.10 delle n.t.a).

In merito al certificato di agibilità dell'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto, non è stato rinvenuto nei vari fascicoli, pertanto l'agibilità per le opere realizzate è da richiedere

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI

Il lotto è situato in via fratelli Mezzarro n 27, in zona suburbana (come definita dall'Agenzia del territorio).



I beni da stimare sono di diversa natura ricadenti su una serie di mappali e classificazione , costituiti essenzialmente da una serie di terreni di diversa qualità e classe , e da un fabbricato destinato ad abitazione civile, e un fabbricato uso stalla/fienile, magazzino

Valutazione estimativa

Gli immobili si trovano ubicati nel comune di Breno che risulta vicino al Comune di Bienno .

Collocato a circa 1 km dal centro del comune di Bienno e circa 1,2 km dal centro del comune di Breno.

Il complesso in cui è inserito l'immobile abitazione in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire economico , di fascia economica.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione e lo stato di conservazione del immobile si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di basso valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 800 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 129,23 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a 103.384,00 euro circa .



Nella valutazione del collocamento dell' immobile sul mercato vi è da considerare inoltre la sola quota di proprietà di 1/3 di omissis .

- a) Spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione della stalla /fienile, magazzino, cifra stimabile pari circa a **1.000,00** euro
- b) spese per pratiche per collaudo statico ed ottenimento agibilità dell'appartamento a tutt'oggi non eseguite e neanche avviate , cifra stimabile pari a circa **1.000,00** euro;

non conoscendo la natura dell'impiantistica progettata, si può solo ipotizzare di certificare quindi più possibili vicini alla realtà considerando l'epoca di costruzione e le tipologie vigenti, eventualmente considerando probabili rifacimenti/manutenzioni. In via approssimativa si può ipotizzare una cifra pari a circa euro **2.000,00**.

Per cui :

Valore immobile	Euro	103.384,00
Riduzione	Euro	4.000,00

Valore finale di stima pari a **Euro 99.384,00**

Il valore dei terreni viene invece stimato tramite stima sintetica comparativa sotto l'aspetto del valore di mercato attraverso il parametro del valore ad ettaro dei terreni stessi nella zona di riferimento tenuto conto della qualità e classe dei medesimi.

Particelle Terreni agricoli siti in del comune di Breno

foglio	particella	qualità	classe	Superficie Ha are ca	Valore euro al metro quadro	Valore particella euro
23	8921	Seminativo arboreo	1	00.07.90	4,85	3.831,50
9	1118	Incolto prod.	1	00.11.30	0,55	621,50
23	8241	Area urbana	Sub 8	00.00.99	4,85	483,64
23	8241	Corte di pertinenza	Sub 10	00.05.30 Terreno edificabile	82,80	43.884,00
Totale						48.820,64

		categoria	sub			
23	8241	C/2 magazzino	14	7,78 mq Terreno edificabile	82,80	644,18
23	11262	C/2 magazzino	5	203,22 mq Terreno edificabile	82,80	16.826,61
23	11263	A/3 abitazione	11	129,23 mq	800,00	103.384,00
			Totale			120.854,79

Riassumendo i seguenti valori degli immobili di proprietà di Omissis per il diritto di proprietà di 1/3 e 1/6 vengono descritti come segue:

UNITA' NEGOZIALE N 1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/3

- **Immobile 1** Natura C/2 _ Magazzini e locali di deposito consistenza 203,22 mq

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 8241 subalterno 14

Valore Totale Euro 644,18: 1/3 = spettante a Omissis **euro 214,73**

• **Immobile 2** stalla /fienile

Indirizzo via fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 11262 subalterno 5

Valore totale Euro 16.826,61 : 1/3 = spettante a Omissis **euro 5.608,87**

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27

• **Immobile 3** Natura abitazione civile posta al piano primo consistenza 129,23 mq

Indirizzo via fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 11263 subalterno 11

Valore totale finale Euro 99.384,00 : 1/3 = spettante a Omissis **euro 33.128,00**

• **Immobile 4** natura terreno di pertinenza all'appartamento

Indirizzo via fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 8241 subalterno 10

consistenza 5 are 30 cetiare

Valore totale Euro 43.884,00 : 1/3 = spettante a Omissis **euro 14.628,00**



- **immobile 5** natura terreno area urbana, verde privato

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 8241 subalterno 8

consistenza 99,72 mq

Valore Totale Euro 483,64 : 1/3 = spettante a Omissis **euro 161,21**

UNITA' NEGOZIALE N 2

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/6

- **immobile 1** natura terreno

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto TERRENI

Sez. foglio 9 particella 8921

consistenza 7 are 90 centiare

Valore Totale Euro 3.831,50 : 1/6 = spettante a Omissis **euro 638,58**

- **immobile 2** natura terreno

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto TERRENI

foglio 9 particella 1118

consistenza 11 are 30 centiare

Valore Totale Euro 621,50 : 1/6 = spettante a Omissis **euro 103,58**

Per cui sommando il valore dei terreni per la quota di proprietà

Sommando il valore delle strutture e dei fabbricati per la quota di proprietà

Si perviene a una cifra totale complessiva di **Euro 54.482,00**

CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. Agnese Vincenza nella procedura esecutiva N 1036/14 contro il sig. Omissis, il valore stimato è pari a un totale di euro **54.482,00**.

Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 27 (ventisette) pagine dattiloscritte, oltre a N 15 (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

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

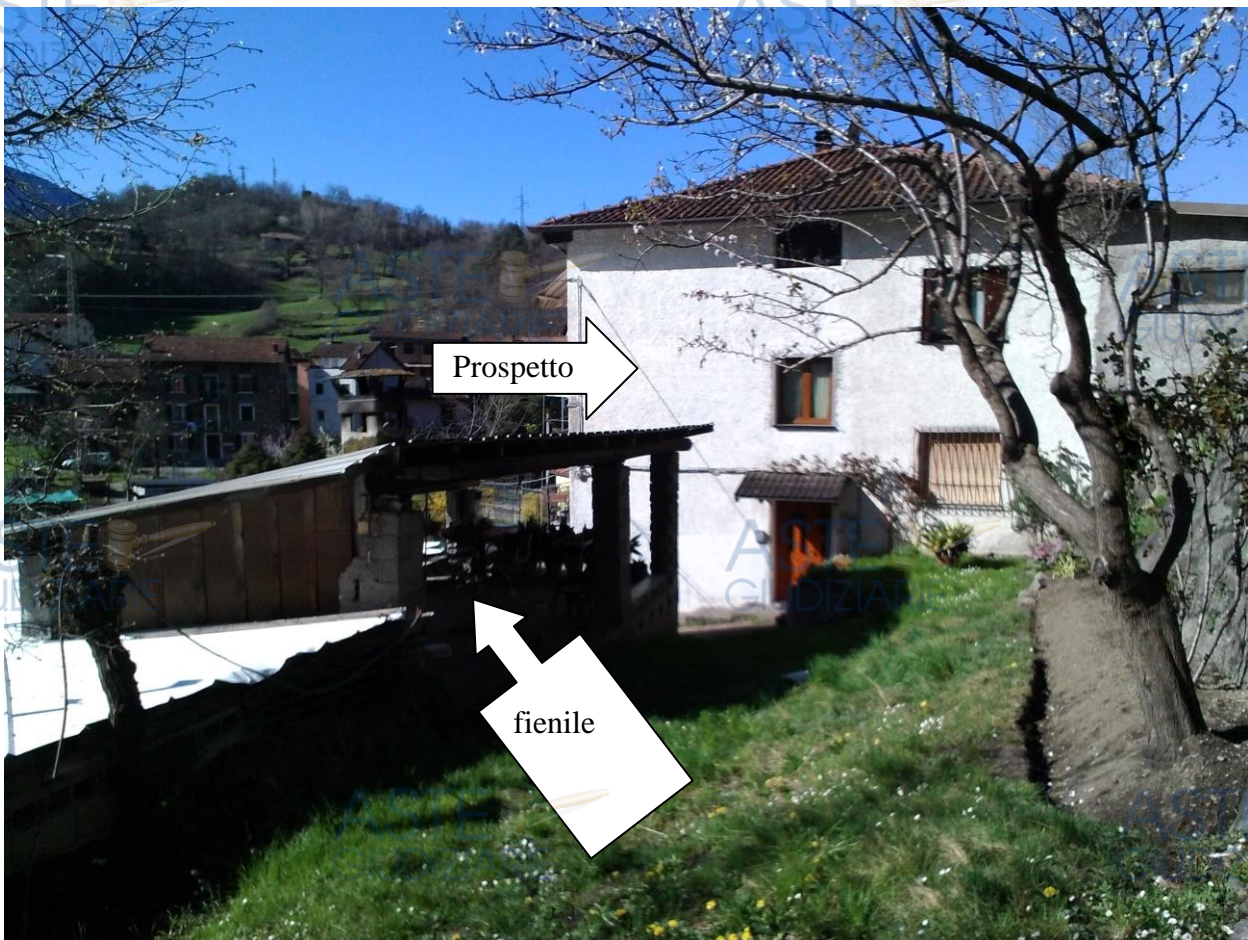
Villa Carcina, 14/05/2015

Il Consulente Tecnico



Vista del fabbricato , lato est censito presso L'Agenzia del Territorio di Brescia

Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 11263 sub 11.



Vista del fabbricato , appartamento posto al piano primo lato est censito presso L'Agenzia del Territorio di Brescia Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 11263 sub 11 e fabbricato stalla /fienile censito presso L'agenzia del Territorio di Brescia Catasto fabbricati al foglio 23 particella 11262 sub 5



Vista del fabbricato , lato sud censito presso L'Agenzia del Territorio di Brescia
Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 11263 sub 11.



Vista del fabbricato , stalla /fienile lato est censito presso L'Agenzia del Territorio di Brescia Catasto Fabbricati al Foglio 23 particella 11262 sub 5 e particella 8241 sub 14