



TRIBUNALE DI BRESCIA



PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 84/2024 R.G.

██████████

GIUDICE DELEGATO: Dott. Canali Gianluigi

LIQUIDATORE: Avv. Giulia Picotti



AGGIORNAMENTO



Perizia C.T.U.



INDICE DEGLI ARGOMENTI

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

ALLEGATI :

ALLEGATO A: Nomina ;

ALLEGATO B: Verbale sopralluogo ;

ALLEGATO C: Rilievo planimetrico ;

ALLEGATO D: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO E: Documentazione fotografico ;

ALLEGATO F: Visura catastale ;

ALLEGATO G: planimetrie catastali;

ALLEGATO H: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO I: Istanza di liquidazione onorario CTU;

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEPOSITATA IN
DATA 14/05/2015 a corredo del fascicolo, Esecuzione immobiliare n.

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 16/12/2025 dall'avvocato Giulia Picotti veniva nominato
Consulente Tecnico d'Ufficio (Allegato A), nella procedura di liquidazione
controllata aperta nei confronti della sig.ra [REDACTED]

con la precisazione di procedere ad un aggiornamento della perizia di
stima, dal sottoscritto redatta in data 14.05.2015, nell'ambito della
procedura esecutiva immobiliare n. 1036/2014 Tribunale di Brescia, al
fine di determinare l'attuale valore degli immobili, siti nel comune di Breno
Via Fratelli Mezzarro n. 27 e di proprietà per la quota di 1/3 della sig.ra
[REDACTED], riportati al catasto fabbricati e terreni dell'omonimo comune

(codice B 149) al fg. 23 particelle 8241sub14;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

Al sottoscritto veniva richiesto, in particolare, di tenere conto:

- della sussistenza del diritto di abitazione, ex art. 540 c.2 c.c., del sig. [REDACTED], nato a Bienna (BS) il 7.12.1957;
- dell'odierno stato di manutenzione dell'immobile e dell'attuale valore di mercato dei beni.

A seguito dell'incarico ricevuto, ha provveduto a dare risposta ai quesiti elencati presentando la seguente relazione peritale tecnico - estimativa

PREMESSA

In data 16/12/2024 ricevo l'incarico di CTU , mi viene consegnata copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto dall'avvocato Giulia Picotti in qualità di Liquidatore, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 31/01/2025 comunicazione, tramite messaggi telefonici con la signora [REDACTED] , comunico l' inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/01/2025 ore 10:00 presso gli immobili in oggetto di [Omissis – esecutato].- In data 10/01/2025 all'incontro fissato risultava presente la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (padre della sig.ra [REDACTED] comproprietario)

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.

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 10/01/2025 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, non evidenziati nella perizia di stima allegata al fascicolo dell'esecuzione , perché a seguito di formale accesso atti amministrativi , nessun documento mi è stato consegnato in particolare licenze / autorizzazioni alla costruzione dell' edificio



dall'amministrazione comunale



Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile, 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 di mercato dei beni.



Per una miglior lettura del presente aggiornamento e per completezza dell'elaborato si ritiene necessario fare riferimento ai quesiti che erano stati posti dal Giudice dell'esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n 1036/14 riprendendoli e aggiornandoli ove serva.



Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc ,

Verifichi prima di ogni altra attività , la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario, A) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; B) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) proceda all'identificazione dei beni pignorati , previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2) Acquisisca per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinentziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del D.P.R.6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individualizzazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi , altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati registri immobiliari, onde rendere edotto, l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene , proceda solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea

planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita

- C -

Stato di possesso

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone , allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.

337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato e diversamente al Giudice dell'esecuzione per i conseguenziali in ordine alla custodia.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura.
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli ,riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia

convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente: l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

Accerti, anche ai fini della relazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.

Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale,

nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942.

In caso di costruzioni successive a tale data , indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (ed delle eventuali varianti) , ovvero successive a tale data. Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In tal caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se ,siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i ..precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso , ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt 40 della legge 47/85 e 46 comma 5° del D.P.R.380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 , n. 269, conv, con mod. in l .24 novembre 2003 n. 326;

indicando in questo ultimo caso se sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la

sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di

opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandone immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili) così come la proporzionale ripartizione delle superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5) si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda , in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili in natura e proceda , in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c.p.c. dagli artt 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni: ovvero agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivati sia dalle eventuali prescrizioni tra le posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e , per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150 come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro.

- G -

Determinare l'attuale valore degli immobili e costi

Diritto di abitazione

Manutenzione degli immobili

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi , con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con base del prezzo ex art. 591 bis n.ro

1 , relative a:

Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali

di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986.

Eventuale stato di occupazione per locazione , diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura , da valutarsi in ragione percentuale;

Stato di conservazione dell'immobile;

Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o l'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà , quindi, il valore del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro-quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale

applicazione degli artt. 599 e ss . c.p.c in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art 173 – bis – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

L'esperto viene autorizzato all'estrazione delle copie della produzione di parte e dei verbali di causa ed avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per assicurazioni ovvero separazioni essenziali ad eseguire e a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ed enti pubblici, ad

accertare a pubblici uffici onde prendere visione e estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

QUESITO - A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

QUESITO - B -

identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Breno rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

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 mappali 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 della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/3 , 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 [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED]. (sorella di [REDACTED] e [REDACTED] padre [REDACTED] per una quota di 1/3 ciascuno. 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 proprietà .

- **Immobile 5** catastalmente identificato nel nuovo catasto urbano al fg 23 particella 8241 sub 8; evidenza 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; evidenza 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.

foglio	particella	Subalterno	classe	Categoria	consistenza	rendita	nota
23	8241	14		C/2	Mq 7,78		Imp. Mecc.
23	11262	5	1	C/2	Mq 211	Euro 261,84	
23	8241	10	1	corte	Mq 530		
23	11263	11	3	A/3	6 vani	Euro 309,87	
23	8241	8	2	Area urbana	99,72 mq		

DATI CATASTALI

UNITA' NEGOZIALE 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	Imp. Meccanog.
9	1118	Incolto produttivo	1	00.11.30	0,18	0,06	Imp. Meccanog.
			totale	00.19.20			

I mappali 8921 e 1118 pervengono alla Madre di [REDACTED] 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 [REDACTED] alla sorella e al papà per una quota di 1/6 per entrambi i mappali.

Si evidenzia che, rispetto alla perizia , a suo tempo depositata nel fascicolo della esecuzione immobiliare n 1036/14 , Il mappale 1118, a tutt'oggi l'intestazione è stata aggiornata, si evincono il nome di [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] per una quota di 1/6 ciascuno.

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] divenuto di proprietà della nonna e dei tre figli, successivamente con atto di donazione che suddivide a favore dei tre figli alcuni immobili, si perviene alla piena proprietà dell'appartamento alla madre di [REDACTED]

Successivamente alla successione della madre di [REDACTED], l'appartamento diventa di proprietà indivisa tra [REDACTED], 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 .

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 ml a 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'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 pavimento

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 89,27 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	15,27	Utile
P. primo	Camera da letto	16,36	Utile
P. primo	disimpegno	6,04	Utile
P. primo	bagno	4,70	Utile
P. interrato	cantina	13,65	" a riduzione 50% 6,82 mq"

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di progetto si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 96,09 mq, mentre la superficie commerciale è di 106,09 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 accessibile 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 trapezioidale (790 metri quadri) e risulta in comproprietà con altra ditta. Esso è adiacente alla strada privata.

QUESITO - C -

STATO DI POSSESSO

IDENTIFICAZIONE DELL’ESSERE L’ IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L’ unità immobiliare posta al piano primo è in buono stato di

manutenzione , in parte occupato dal padre della [REDACTED] in qualità di comproprietario

L’agenzia delle entrate di Breno e sul territorio nazionale dichiara assenza di contratti di locazione registrati a nome di omissis.

QUESITO - D -

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI**NATURA CONDOMINIALE**

I beni immobili soggetti di esecuzione risultano gravati da una serie di problematiche, di difformità e non conformità sul piano catastale, della regolarità edilizia, agibilità dei luoghi e delle strutture, non evidenziati nella precedente perizia, in quanto l'amministrazione comunale riferiva che nessun risultato durante la ricerca nell'archivio.

Tali situazioni non conformi devono essere regolarizzare tramite le necessarie procedure legali- che resteranno a carico dell'acquirente cioè saranno ad esso opponibili.

1) Spese per sanare le non conformità riscontrate che configurano abusi edilizi di elevato grado di gravità nella costruzione della concimaia/magazzino/deposito in oggetto di stima di valore, rispetto alle sole schede catastali, in quanto non sono emerse le autorizzazioni comunali.

3) Spese per pratiche per collaudo statico ed ripresentazione per ottenimento del nuovo attestato di agibilità in quanto tutt'oggi sono emersi abusi edilizi di elevato grado di gravità

4) 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.

5) Spese a carico dell'acquirente per la demolizione ex concimaia avente struttura in prismi ; copertura in legno con sovrastante lamiera

6) Si segnala che da scheda catastale con lo stato dei luoghi il mappale 8241 sub 10 fg 23 non corrispondente nella parte grafica

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.

a) 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.

- **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

QUESITO - E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA e DICHIARAZIONE

di AGIBILITA'

A seguito di un nuovo accesso atti amministrativi in data 22/01/2025 prot. 835 (E), dalla disamina 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 , è stato edificato con licenza di costruzione n. 421 del 10.02.1965

Oltre a ciò , a seguito di verbale di ispezione del tecnico sanitario in data 30.08.1965 , il sindaco attesta e certifica che il suddetto edificio adibito ad abitazione è abitabile dal giorno 31 agosto 1965.

Inoltre come già precedentemente riferito nella precedente perizia , la stalla/fienile non sono stati regolarmente autorizzati.

DATI URBANISTICI

dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato E)

il comune di Breno ha attestato che gli immobili in comproprietà della sig.

██████████ 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)
- 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).

- 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)

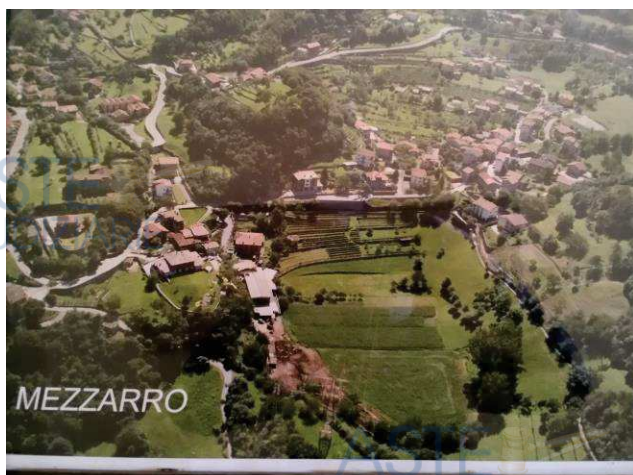
- mFg 923 mappale 8241 sub 8 viene classificato verde urbano.(art.4.17 delle n.t.a)

- 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).



Formazione dei lotti**Indivisibilità**

Nella valutazione del collocamento dell' immobile " Abitazione " e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trova esso dal punto di vista dell'essere funzionalmente collegati da una scala centrale dell'intero immobile per accedere al piano interrato (cantina) ; piano primo (appartamento); di abitazione civile .

VALORE DEI BENI E COSTI**STIMA DEI BENI IN BRENO****PROCESSO DI VALUTAZIONE – CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA****Introduzione**

Il criterio di stima adottato, in relazione allo scopo della presente stima, tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di stima e si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato di beni simili.

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

Ubicazione

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 565 euro/mq che considerando la superficie commerciale individuata pari a 107,56 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a 60.771,40 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 9.450,00 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 4.250,00 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 60.771,00

Riduzione Euro 15.700,00

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 agricolo	4,85	2.570,50
Totale			7.507,14			
Categoria			sub			
23	8241	C/2 magazzino	14	7,78 mq Terreno agricolo	4,85	37,73
23	11262	C/2 magazzino	5	211,00 mq Terreno agricolo	4,85	1.023,35
23	11263	A/3 abitazione	11	107,56 mq	565,00	60.771,00
Totale			61.832,08			

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 211,00 mq

da demolire

Indirizzo via Fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 8241 subalterno 14

Valore Totale Euro 37,73 : 1/3 = spettante a Omissis euro 12,57

- **Immobile 2** stalla /fienile **da demolire**

Indirizzo via fratelli Mezzarro n. civico 27-

Comune B149 Breno (BS)

Catasto FABBRICATI

Sez. urbana foglio 23 particella 11262 subalterno 5

Valore totale Euro 1.023,35 : 1/3 = spettante a Omissis euro 341,11

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 iniziale Euro 60.771,00

Va poi valutata, come espresso nel conferimento dell'incarico, la sussistenza del diritto di abitazione, ex art. 540 c.2 c.c., del sig. [REDACTED], nato a Bienno (BS) il 7.12.1957;

Per la determinazione del diritto di abitazione vitalizia viene preso in considerazione le tabelle in vigore all'anno di riferimento 2025 calcolate al saggio di interesse legale pari a 2,5 % riferito al valore della piena proprietà

Valore piena proprietà (A) x tasso di interesse (B) = rendita annua (D)

Usufrutto vitalizio = rendita annua (D) x coefficiente età beneficiario (C)

Valore della nuda proprietà = Valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E)

Valore usufrutto vitalizio = rendita annua (D) x coefficiente

Coefficiente età beneficiario (C) = 18 %

Vp.p.(A) * tasso 2,5 % = Euro 60.771,00 x 2,5 % = € 1.519,27 rendita

Valore usufrutto vitalizio

R.a € 1.519,27 x (18 coeff.) = Euro 27.346,95 (E)

Valore della nuda proprietà

Valore piena proprietà (A) – valore usufrutto (E) =

Vnp € 60.771,00 - € 27.346,95 = € 33.424,05 valore nuda proprietà

Valore finale di stima gravato delle spese pari a Euro 15.700,00

Euro 33.424,05 – euro 15.700 = Euro 17.724,00

Valore totale finale Euro 17.724,00 : 1/3 = spettante a Omissis

Euro 5.908,00

- **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 centiare

Valore totale Euro 2.570,50 : 1/3 = spettante a Omissis euro 856,83

- **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 11are 30 centiare



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





Per cui sommando il valore dei terreni ; delle strutture ; dei fabbricati ,

per la quota di proprietà a favore di [REDACTED] pari a 1/3 e 1/6

Si perviene a una cifra totale complessiva di **Euro 7.667,16**



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 dall'avv. Giulia Picotti, il valore stimato della quota di proprietà per 1/3 della sig.ra [REDACTED] sugli immobili periziati è pari a un totale di **Euro 7.667,16**

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 51 (cinquantuno) pagine dattiloscritte, oltre a N 7(Allegati).

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, 25/02/2025

Il Consulente Tecnico