

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
*Esecuzioni immobiliari*

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Procedura Esec. Imm. N. 278/2018 RG Es. Im.**

Promossa dal ricorrente assistito dall'Avv. Cattalini Giuseppe

Contro l'esecutata

....OMISSIS....


**GIUDICE dell'Esecuzione Dr.ssa BRUNO SIMONETTA**

sommario

- 1) - Premessa - Incarico
- 2) - Dati preliminari di citazione
- 3) - Cronistoria delle operazioni
- 4) - Relazione di lavoro del CTU - Risposte alle domande di quesito
- 5) - Conclusioni

Darfo , 22/12/2018

il C.T.U.  
Geometra **DO PROVINO**  
Darfo B.T.

**Allegati**

- a) Schede di valutazione
- b) Estratti di mappa - visure e planimetrie catastali
- c) Ispezione ipotecaria
- d) Atti edilizi (autorizzazioni edilizie, agibilità)
- e) CDU di Darfo B.T. e di Esine
- f) Dichiarazione esistenza di pendenze debitorie
- g) Dichiarazione di inesistenza di contratti di locazione
- h) Documentazione fotografica



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 278/2018 RG Es. Im.

Promossa dal ricorrente assistito dall'Avv. Cattalini Giuseppe

[REDACTED]

Contro l'esecutata

....OMISSIS....

GIUDICE dell'Esecuzione Dr.ssa BRUNO SIMONETTA**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO****1)-PREMESSA.**

In data 29/06/2018, l'Ill.mo G.O.T. Dr.ssa Zaccara Liana , emetteva ordinanza di nomina del sottoscritto Geometra DO PROVINO di Darfo B.T., quale C.T.U. nella esecuzione immobiliare sopracitata, il quale nell'udienza del 13/09/2018, previo giuramento di rito, non avendo interesse alcuno nelle due parti, accettava l'incarico, con deposito di consulenza almeno 30 giorni prima della prestabilita **udienza fissata per il giorno 25/01/2019 avanti al G.O.T. Dr.ssa Zaccara Liana** , di rispondere al prestabilito quesito, di cui all'art 173/bis delle norme di attuazione del C.p.c. , come da verbale di accettazione di incarico .

**2)-DATI PRELIMINARI DI CITAZIONE**

2.1)- Su istanza della [REDACTED] con sede in Lovere , Via Marconi , 91, in persona del legale rappresentante [REDACTED] su istanza depositata in data 15/01/2018 [REDACTED] veniva notificato alla ditta ....OMISSIS.... con sede legale in ..... , in persona del suo legale rappresentante ..... , atto di precetto per il pagamento della somma di € 206.066,62 oltre a spese di notifica, tassa di registrazione della sentenza, nonché interessi, spese, compensi professionali , in assenza del quale si sarebbe proceduto ad esecuzione forzosa;



somma a credito azionata in forza di sentenza n. 2106/2017 , n. 2764/2015 RG , rep 5868/2017, emessa dal Tribunale di Brescia 2° Sez Civile.

2.2)- Non avendo l'esecutato provveduto al pagamento della somma richiesta , il Tribunale di Brescia, nella persona dell'Ufficiale Giudiziario, in data 20/02/2018 , emetteva atto sottoponendo a pignoramento immobiliare la quota di piena proprietà sui seguenti immobili posti nei comuni di Darfo Boario Terme ed Esine, consistenti in :

Com. cens	fg.	vis.	mapp	categ		estens	R.C.	
<b>SEGMENTO "A"</b>								
A-1	Dar - Gorz	9.10	CEU	889	A/3	vani	6,50	253,79
	Dar - Gorz	9.10	CT	717		are	19,20	9,42
	Dar - Gorz	9.10	CT	718		are	13,40	6,57
	Dar - Gorz	9.10	CT	3673		are	1,10	0,54
<b>SEGMENTO "B"</b>								
	Darfo B.T	9.05	CT	4509	inc ster	are	43,30	0,00
B-1	Darfo B.T	9.05	CT	2714	pascolo	are	1,40	0,18
	Darfo B.T	9.05	CT	2032	pascolo	are	0,70	0,09
	Darfo B.T	9.05	CT	2269	inc ster	are	2,20	0,00
	Darfo B.T	9.05	CT	7441	prato	are	1,40	0,51
<b>SEGMENTO "C"</b>								
C-1	Esine	1.12	CT	3568	inc ster	are	12,20	
<b>SEGMENTO "D"</b>								
D-1	Esine	1.12	CEU	8880/24	F3	F3		
D-2	Esine	1.12	CEU	8800/33	C/6	mq	28,00	63,63
D-3	Esine	1.12	CEU	8800/39	C/6	mq	24,00	45,45
D-4	Esine	1.12	CEU	8800/46	C/6	mq	25,00	56,81
D-5	Esine	1.12	CEU	8800/47	C/2	mq	8,00	13,63
<b>SEGMENTO "E"</b>								
**	Esine	1.16	CEU	2658/1	A/4	vani	4,50	69,72
**	Esine	1.16	CEU	2658/2	A/6	vani	5,00	64,56
**	Esine	1.16	CEU	2658/3	C/2	mq	80,00	115,69
E-1		Non Censito		Sacca 1	box	mq	75,00	
E-2		N.C.		Sacca 2	appart	mq	75,00	
E-3		N.C.		Sacca 3	appart	mq	75,00	
E-4		N.C.		Sacca 4	appart	mq	75,00	
E-5		N.C.		Sacca 5	appart	mq	24,00	
E-6		N.C.		Sacca 6	appart	mq	24,00	
E-7		N.C.		Sacca 7	appart	mq	57,00	
E-8		N.C.		Sacca 9	appart	mq	57,00	
E-9		N.C.		Sacca 9	appart	mq	52,00	
<b>SEGMENTO "F"</b>								



F-1	Esine	1.09	CEU	1484/1	A/3	vani	2,50	105,87
F-2	Esine	1.09	CEU	1484/2	A/3	vani	2,50	105,87
F-3	Esine	1.09	CEU	1484/3	A/3	vani	2,50	105,87

L'edificio al mapp 2658 ha subito interventi modificativi che hanno costituito n. 9 U.I.U. non ancora cesite , ma illustrate dalle planimetrie che si allegno con la numerazione da **Sacca 1 a Sacca 9. (nдр)**

al fine di recuperare le somme sopraindicate oltre le spese di notifica e successive occorrende .

2.3)- Tutto ciò premesso , la ditta ricorrente , con istanza del 13/04/2018, chiedeva venisse disposta la vendita dei compendi immobiliari di proprietà della ditta ....**OMISSIS**.... , sottoposti a pignoramento immobiliare al fine di recuperare la somma capitale di € 206.066,62 oltre gli interessi e spese di lite come da sentenza emessa dal Tribunale di Brescia 2° Sez. Civ., chiedendo che venisse fissata l'udienza per l'audizione delle parti ex art 569 c.p.c.

### 3)-CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI

3.1)- Il 19/09/18 , il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Brescia ( ufficio decentrato di Breno del Territorio ) per richiedere ed ottenere le visure catastali che si allegano in copia nella **Sez. Visure**

3.2)- In pari data, il CTU accedeva all'Agenzia delle Entrate ( ufficio conservatoria) per effettuare l'ispezione ipotecaria al fine di rintracciare trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sugli immobili di cui è causa .

3.3)- In data 25/09/18, con personale lettera raccomandata a.r., inviata per conoscenza anche alla [REDACTED] , il C.T.U. invitava la ....**OMISSIS**.... , a prendere contatti con lo stesso onde stabilire un incontro in loco per dare inizio alle operazioni peritali assegnate.

3.4)-In data 18/10/18, previo prefissato appuntamento del 25/09/18, il CTU recandosi presso gli uffici del Comune di Darfo B. T., poteva accedere alla documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico riferita ai titoli autorizzativi dell'edificio posto nel territorio comunale ( vedi **Documenti allegati** ) ; in pari data faceva istanza all'ufficio Tributi per conoscere se e quali fossero le pendenze a carico dell'esecutato ed ottenerne specifica dichiarazione. Per specifica risposta dall'Ufficio Tributi del



Comune di Darfo B.T., si attendeva fino alla data del 01/10/18 al fine che lo stesso ufficio potesse recuperare la documentazione informazioni ed informare il sottoscritto della esistenza di pendenze debitorie di qualsiasi genere dell'esecutato nei confronti dell'amministrazione comunale

3.5)-Similmente il CTU In data 29/09/18, previo prefissato appuntamento, presso gli uffici del Comune di Esine, poteva accedere alla documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico riferita ai titoli autorizzativi degli edifici posti nel territorio comunale ( vedi **Documenti allegati**); in pari data faceva istanza all'ufficio Tributi per conoscere se e quali fossero le pendenze a carico dell'esecutato ed ottenerne specifica dichiarazione. Per specifica risposta dall'Ufficio Tributi del Comune di Esine , si attendeva fino alla data del 26/10/18 al fine che lo stesso ufficio potesse recuperare la documentazione utile ed informare il sottoscritto della esistenza di pendenze debitorie di qualsiasi genere dell'esecutata nei confronti dell'amministrazione comunale.

3.6)- il CTU, a seguito di intercorse telefonate accompagnato da un incaricato dell'esecutato, proseguiva nelle operazioni peritali mediante effettuazione di sopralluogo ai siti sottoposti a pignoramento in data 12/10/18 ed ancora il 24/10/18 ; il CTU poteva così prendere atto della loro situazione reale, verificandone la consistenza e la conformità rispetto alla situazione edilizio-urbanistica e catastale, e rilevandoli anche fotograficamente.

3.7)- In data 07/12/18, il CTU effettuava accesso e richiesta all'Agenzia delle Entrate per conoscere se vi fossero contratti di locazione attivi ottenendo risposta negativa ( vedi **Documenti allegati**);.

Acquisiti questi dati , il C.T.U. poteva stendere la presente con cognizione di causa.

#### **4)-RELAZIONE DI LAVORO DEL C.T.U.**

##### **- RISPOSTE ALLE DOMANDE DI QUESITO**

Risultando la massa proprietaria assoggettata a pignoramento molto vasta ed eterogenea, il CTU ritiene di comporre segmenti omogenei separatamente valutabili e componenti lotti e sub-lotti disgiunti e separabili ; innanzitutto distingue i due



comuni amministrativi di appartenenza all'interno dei quali distingue i **segmenti** ( A- B e C-D-E-F )

Comune di Darfo B.T.

**Segmento A** – lotto 1 – mapp. 889+ 717+718+3673

**Segmento B** – lotto 1– mapp. 4509+2714+2032+2269+7441

Comune di Esine.

**Segmento C** – lotto 1– mapp. 3568

**Segmento D** – lotto 1– 8880/24

lotto 2– 8880/33

lotto 3– 8880/39

lotto 4– 8880/46

lotto 5– 8880/47

**Segmento E** – lotto 1– Sacca 1

lotto 2– Sacca 2

lotto 3– Sacca 3

lotto 4– Sacca 4

lotto 5– Sacca 5

lotto 6– Sacca 6

lotto 7– Sacca 7

lotto 8– Sacca 8

lotto 9– Sacca 9

**Segmento F** – lotto 1– mapp. 1484/1

lotto 2– mapp. 1484/2

lotto 3– mapp. 1484/3

#### **4.1)- SITUAZIONE CATASTALE**

La visura catastale effettuata presso l’Agenzia delle Entrate , servizio Territorio di Breno, finalizzata alla ricerca proprietaria , ha dato codesti risultati :

- a) Gli immobili posti nel comune di Darfo Boario Terme ai mapp 889 ; 717 ; 718 ; 3673 , sono intestati alla ditta ....**OMISSIS**.... con sede in ..... - per la proprietà di 1/1
- b) Gli immobili posti nel comune di Darfo Boario Terme ai mapp 7441 ; 2269 ; 2032 ; 2714 , sono intestati alla ditta ....**OMISSIS**.... -- per la proprietà di 1/1



- c) Gli immobili posti nel comune di Esine , località Toroselle , ai mapp 3568 ; 8880/24 ; 8880/33 ; 8880/39 ; 8880/46 ; 8880/47, sono intestati alla ditta ....**OMISSIS**.... con sede in Esine — per la proprietà di 1/1
- d) Gli immobili posti nel comune di Esine , nel paese Sacca , ai mapp 2658/1 ; 2658/2 ; 2658/3, sono intestati alla ditta ....**OMISSIS**.... con sede in ..... — per la proprietà di 1/1
- e) Gli immobili posti nel comune di Esine , nel paese Plemo , ai mapp 1484/1 ; 1484/2 ; 1484/3, sono intestati alla ditta ....**OMISSIS**.... con sede in ..... — per la proprietà di 1/1

#### **4.3)- STATO DI POSSESSO**

4.3.1)-In sede di sopralluogo, in presenza della proprietaria , il CTU ha potuto verificare che tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento , sono nella disponibilità della stessa esecutata, ad esclusione di un appartamento posto nell'edificio al mapp 2658 e precisamente l'appartamento di piano secondo corrispondente alla planimetria "SACCA -3" non ancora censita in catasto

4.3.2)- A richiesta del CTU , l'Agenzia delle Entrate accertava, con specifico documento, che non esistono contratti di locazione registrati a carico della sunnominata ditta ....**OMISSIS**.... riferentesi a tutti gli immobili oggetto di pignoramento posti in Darfo Boario Terme ed in Esine .

#### **4.4)-SITUAZIONE IPOTECARIA**

Dalla visura al terminale dell'agenzia del territorio, è apparsa l'esistenza dei vincoli e ipoteche indicati nell'ispezione ipotecaria che si allega alla presente nella **Sez-**

##### ***Visura Ipotecaria***

- In data 12/09/2002 ( RG 6089 – RP 4676), è stata trascritta la convenzione urbanistica di cui all'atto del notaio Trapani Francesco ( rep 44106), relativamente alla costruzione dell'edificio posto in Esine località Toroselle al mapp 8880;
- In data 12/09/2002 ( RG 6090 – RP 4677), è stato trascritto l'atto di costituzione della servitù di elettrodotto di cui all'atto del notaio Trapani



Francesco (rep 44106 ), relativamente alla costruzione dell'edificio posto in Esine località Toroselle al mapp 8880;

- In data 03/03/2017 ( RG 1674 – RP 1304) è stato trascritto nei pubblici registri, un **atto esecutivo o cautelare** a fronte di verbale di pignoramento di immobili a favore della “ FIN.SE.TA. snc di Tognola Paola ” .
- Esiste vincolo non edificandi e di destinazione agricola per quanto riguarda il mapp 889, stipulato a favore del Comune di Darfo con atto notaio Passari Francesco , rep 103533 , trascritto a Breno il 17/01/1996 ai nn. 354 e 289.

Copie dell'ispezione in ordine alle trascrizioni ed iscrizioni , si allegano alla presente nella sezione **Ispezione ipotecaria**.

#### **4.5)- CRITERI DI STIMA**

4.5.1)- Diversi sono i metodi di valutazione dei **fabbricati** e diversi sono quindi i criteri che devono essere scelti onde addivenire ad una valutazione oggettiva e sostenibile.

Innanzitutto è la conoscenza del mercato che impone un tracciato di paragone oltre alla situazione reale del bene oggetto di valutazione, alla conoscenza specifica professionale ed altri elementi che concorrono alla formazione delle indicazioni di stima. A tale proposito il CTU rileva una stasi del mercato immobiliare ed un arretramento dei valori immobiliari che , da quasi un decennio a questa parte , hanno subito una riduzione di valore variabile tra il 15% ed il 18% . La situazione si ripercuote con maggior valenza negativa sugli immobili vecchi che non trovano spazio di mercato se non a valori estremamente bassi in quanto gli elevati costi di ristrutturazione e la mancanza di pertinenzialità, non favoriscono il mercato dell'usato immobiliare che opta per edifici di nuova costruzione con caratteristiche tecnologiche aggiornate e conformi alla normativa edilizia esistente.

4.5.2)- Il sottoscritto a conoscenza del bene, ha definito un unico metodo di valutazione essendo in presenza di immobile di particolare costruzione quindi rientrante nella fascia di immobili valutabili con criteri di mercato e non attraverso stime contabili, di beneficio fondiario o capitalizzazione del beneficio ricavabile .

4.5.3)- Per codesto sistema, vengono definite le varie superfici a seconda della loro destinazione, funzione reale, utilizzo, caratteristiche, stato di manutenzione ed





ambientazione (appartamento, terrazzo , area a giardino , ecc, ecc) alle quali si applica un coefficiente riduttivo preordinato per la destinazione ed un ulteriore coefficiente riduttivo rivolto alla obsolescenza onde ottenere una superficie virtuale cui applicare un valore unitario ritenuto dal tecnico equo in rapporto a tutti gli elementi riconosciuti attraverso il sopralluogo, l'analisi dell'oggetto e la elaborazione dei dati.

4.5.4)-In particolare si utilizza una formula che determina il valore dell'immobile deprezzato per vetustà fisica ed obsolescenza considerando che per **vetustà fisica** s'intende il deprezzamento dell'immobile indotto dal progressivo deterioramento delle strutture ed opere edilizie trattandosi di un fenomeno irreversibile posto che vengono interessati elementi del complesso edilizio non sostituibili; **l'obsolescenza funzionale** è legata all'attualità degli impianti e finiture ed alla concezione stessa dell'immobile ( struttura e distribuzione interna ) che si evolvono seguendo il progresso tecnologico e gli orientamenti della società.

4.5.5)-Pertanto preso in esame l'immobile nella sua complessità e **nella sua unicità di alienazione come unico lotto**, il sottoscritto esprime il proprio giudizio di stima nel valore globale del lotto immobiliare come meglio descritto nei precedenti capitoli.

#### **4.6)-Segmento A** in comune di Darfo Boario Terme

Compongono questo segmento i seguenti immobili:

**mapp 889 – fabbricato cat A/3- cl 1° -vani 6.5 – RC 253.79**

**mapp 717- terreno vign. 3°- are 19.20 – RD 9.42 – RA 5.95**

**mapp 718- terreno vign. 3°- are 13.40 – RD 6.57 – RA 4.15**

**mapp 3673- terreno vign. 3°- are 1.10 – RD 0.54 – RA 0..34**

#### **Localizzazione**

Sono immobili posti a quota oltre 500 slm in località Pianezze di Gorzone raggiungibile attraverso una strada comunale delle Crosette .

#### **Descrizione dell'unità edilizia**

Trattasi di una costruzione su due piani sovrapposti di cui il piano terra è completamente interrato e lasciato completamente al rustico con la sola struttura portante composta da murature perimetrali accostate al terreno , il piano superiore , con falda di tetto a copertura , compone solo una superficie a pilotis senza alcuna finitura che ne stabilisca la destinazione . non esiste scala interna di collegamento



con il piano terra, pertanto risulta essere una struttura scheletrica disposta a ricevere le opere di finitura che la possano destinare secondo il progetto che ne prevedeva la destinazione a carattere agricolo. Il sedime di copertura è di circa mq 160. Per quanto individuato dalla documentazione depositata presso l'ufficio



tecnico del Comune di Darfo , la costruzione è stata oggetto di condono edilizio nell'anno 1988 e da una concessione del 1996 ; dal tempo della costruzione della copertura non sono state eseguite ulteriori opere di finitura . Per quanto rintracciato , l'edificio non è dotato di collegamento agli impianti urbani.

Il terreno circostante , composto dai vari mappali , ha una destinazione prettamente agricola.

#### Provenienza

La piena proprietà degli immobili , è pervenuta alla ditta ....**OMISSIS**.... con atto notaio Tabalappi in data 06/02/2006 ( rep 53616/9209) reg a Chiari il 16/02/2006 al n. 390 e trascritto a Breno il 20/02/2006 ai nn. Rg 1568 e RP 1236

#### Conformità catastale

L'edificio mapp 889, è rappresentato in catasto dalla corrispondente planimetria in cui sono indicate le estensioni e le future destinazioni che non trovano corrispondenza nella situazione reale; infatti, come già precisato, non esistono finiture che possano ipotizzare una qualsiasi destinazione se non ricavabile dal progetto edilizio.

#### Conformità edilizia

La struttura esistente corrisponde a quanto indicato nelle varie progettazioni condonate ed autorizzate secondo quanto descritto nel successivo capitolo.

#### Titoli autorizzativi

Con prot. 1044 del 30/08/1988, veniva chiesto il condono edilizio per il piano interrato destinato a depositi e cantine .

Con pratica n. 7742 in data 02/02/1996 , veniva rilasciata la concessione gratuita per la costruzione della tettoia a copertura del sottostante piano interrato

#### Servitù



Il terreno al mapp 889, pertinenziale al fabbricato, ed il mapp 3673 , sono assoggettati alla servitù di passaggio pedonale e carraio a favore delle confinanti unità immobiliari .

Situazione debitoria

Il comune di Darfo B.T. precisava che a carico di codesta proprietà esistono negatività, riferibili a mancati pagamenti delle imposte comunali , per una somma di € 2.978,00 ( vedi **Documenti allegati**)

Stima

E' da precisare che l'edificio mapp 889 non contiene parametri oggettivi di valutazione non appartenendo a nessuna delle categorie stimabili per comparazione; infatti la sua situazione compositiva ammette la stima solo attraverso un computo metrico estimativo che contenga l'indicazione dei prezzi di ogni categoria d'opera eseguita assommata alle spese inerenti e conseguenti l'edificazione ( costo di acquisto del terreno, spese funzionali all'acquisto, spesa per la progettazione e la direzione lavori, ecc).; i terreni circostanti , come dichiarato dal CDU, sono compresi nella Zona E4- agricola pedemontana boschiva e soggetta a vincolo idrogeologico e zona sismica

SEGMENTO "A"								
Dar - Gorz	9.10	CEU	889	A/3	vani	6,50	253,79	€ 190.613,00
Dar - Gorz	9.10	CT	717		are	19,20	9,42	€ 3.840,00
Dar - Gorz	9.10	CT	718		are	13,40	6,57	€ 2.680,00
Dar - Gorz	9.10	CT	3673		are	1,10	0,54	€ 220,00
<b>Lotto A - somma totale</b>								<b>€ 197.353,00</b>

**4.7)-Segmento B** in comune di Darfo Boario Terme

Compongono questo segmento i seguenti terreni:

**mapp 4509 – terreno inc. sterile – are 43.30**

**mapp 2714- terreno pascolo 1°- are 1.40 – RD 0.18 – RA 0.08**

**mapp 2032- terreno pascolo 1°- are 0.70 – RD 0.09 – RA 0.04**

**mapp 2269- terreno inc. sterile – are 2.20**

**mapp 7441- terreno prato 2°- are 1.40 – RD 0.51 – RA 0.33**

Localizzazione e descrizione



Sono terreni posti nella località Fontanelli , in prossimità al fiume Oglio di estensione ridotta tanto da essere confusi con il terreno circostante ed irricostruibili ; il mapp 4509 è individuato graficamente, per gran parte, nel letto del fiume Oglio ed in parte oltre l'argine spondale sinistro. Il CDU li colloca in zona per la nuova viabilità ed allargamenti stradali; il mapp 4509 è localizzato nel demanio fluviale ed in parte nella zona agricola E1 come il mapp 7441

**Provenienza**

La piena proprietà degli immobili , è pervenuta alla ditta ....**OMISSIS**.... con atto notaio Ghidoni in data 20/02/1997 ( rep 45967/5867) trascritto a Breno il 24/02/1997 ai nn 1136/913.

**Stima**

Trattandosi di reliquati tra loro non collegati e destinati dal PGT come allargamento stradale e per quanto riguarda il mapp 4509 posto nell'alveo del fiume Oglio , il CTU esprime una valutazione non indicativa del mercato, quanto indicativa del possesso e della proprietà seppur non finalizzata ad attività agricole come specifica la destinazione urbanistica .

		SEGMENTO "B"							
Darfo B.T	9.05	CT	4509	inc ster	are	43,30	0,00		€ 866,00
Darfo B.T	9.05	CT	2714	pascolo	are	1,40	0,18		€ 350,00
Darfo B.T	9.05	CT	2032	pascolo	are	0,70	0,09		€ 175,00
Darfo B.T	9.05	CT	2269	inc ster	are	2,20	0,00		€ 550,00
Darfo B.T	9.05	CT	7441	prato	are	1,40	0,51		€ 350,00
<b>Lotto B - somma totale</b>									<b>€ 2.291,00</b>

**4.8)-Segmento C** in comune di Esine

Compone questo segmento il seguente terreno:

**mapp 3568 – terreno inc. sterile – are 12.20**

**Localizzazione e descizione**

E' terreno posto nel paese della Sacca in prossimità del nastro della superstrada che attraversa la Valle Camonica e posto quasi integralmente all'interno del vincolo di



non edificazione del rispetto stradale; la sua capacità edificatoria residuale è trasferibile su altri lotti ai soli fini agricoli come indicato nel C.D.U. di Esine

**Provenienza**

La piena proprietà degli immobili, è pervenuta alla ditta ....OMISSIS.... con atto notaio Tabalappi in data 11/03/2004 ( rep 42544/6571) trascritto a Breno il 24/03/2004 ai nn. Rg 1724 e RP 1411

**Stima**

La stima si rivolge a considerare la sua esistenza escludendo qualsiasi altro apporto economico trattandosi di terreno inedificabile per la presenza del vincolo stradale, ma utilizzabile alla sola coltivazione agricola.

		<b>SEGMENTO "C"</b>							
Esine	1.12	CT	3568	inc ster	are	12,20		<b>Lotto C - somma totale</b>	<b>€ 1.854,00</b>

**4.9)-Segmento D** in comune di Esine località Toroselle

Compongono questo segmento i seguenti immobili:

- mapp 8880/24 – fabbricato in corso di costruzione
- mapp 8880/33 - fabbricato cat C6 – cl 2° - mq 28 – Rendita 63.63
- mapp 8880/39 - fabbricato cat C6 – cl 2° - mq 20 – Rendita 45.45
- mapp 8880/46 - fabbricato cat C6 – cl 2° - mq 25 – Rendita 56.81
- mapp 8880/47 - fabbricato cat C2 – cl 3° - mq 8 – Rendita 13.63

**Localizzazione**

Sono immobili posti nel paese Sacca in località Toroselle, nella zona recentemente destinata alla residenza raggiungibile attraverso le strade comunali esistenti.

**Descrizione dell'unità edilizia**

Le particelle presenin esame fanno parte di un più ampio complesso edilizio denominato “Corte dell'angelo” i cui trovano spazio numerosi appartamenti, attività commerciali e locali a servizio della residenza.



**Particella 8880/24** : compone un appartamento residenziale non ancora ultimato nelle sue parti di finitura, mancando la distribuzione degli impianti tecnologici , la intonacature interne, i serramenti ed i pavimenti e quanto altro per dare l'opera finita; si presenta esteriormente ultimato con i serramenti e le ante di chiusura ; è composto da un piano interrato dove trovano spazio locali di servizio , da un piano terra destinabile alla zona abitativa a giorno, da un piano primo per la zona abitativa a notte e da un sottotetto; è coerenziato da un portico in ingresso , da un sovrastante balcone e da un secondo portico in comunicazione con la stanza posteriore; l'accesso avviene dalla via comunale Toroselle attraverso un'area pertinenziale racchiusa da muretti e ringhiera di confine .

**Particella 8880/33 ; 8880/39 ; 880/46** : compongono box interrati raggiungibili dall'esterno attraverso corsello comune ; ognuno è dotato dalla chiusura con basculante il lamiera zincata e pavimento in battuto di cemento

**Particella 8880/47** : compone un piccolo ripostiglio-cantina nel piano interrato con le medesime caratteristiche costruttive dei box testé analizzati.

#### Provenienza

Con atto notaio Ghidoni ( rep 45172/5693) in data 28/10/1996, trascritto a Breno il 26/11/1996 ai nn. Rg 6422 e RP 5427, la ditta ....**OMISSIS**.... acquistava la proprietà dei mapp 6026-7837 e 7839, dalla Immobiliare ARDEA con sede in Darfo B.T. , su parte dei quali sarebbe stato costruito il fabbricato censito al mapp 8880 e denominato “ Corte dell'angelo “

#### Conformità catastale

Le particelle del mapp 8880 corrispondono perfettamente alle planimetrie depositate all'Agenzia delle Entrate ( catasto di Brescia ) ad esclusione della particella 8880/24 che, dichiarata in corso di costruzione, non è stata rappresentata da alcuna planimetria catastale in attesa della esecuzione delle opere di finitura.

#### Conformità edilizia

La struttura esistente corrisponde a quanto indicato nelle varie progettazioni autorizzate secondo quanto descritto nel successivo capitolo.

#### Titoli autorizzativi

Con prot. 3446 – reg costruz. N. 21/02 in data 13/09/02 del Comune di Esine , veniva rilasciata alla ditta ....**OMISSIS**.... la concessione edilizia onerosa per la costruzione del complesso edilizio ; In data 13/03/2003 prot. 2083 , veniva proposta DIA in variante alla concessione rilasciata pe modifica di distribuzione e



dislocazione dei box interrati , formazione di nuova rampa e spazio di manovra coperto.

Per quanto riguarda l'agibilità delle particelle sopradescritte , non risulta essere ancora presentata la richiesta specifica .

**Situazione debitoria**

Il comune di Esine , a seguito di specifica richiesta , precisava che a carico della dffita ....**OMISSIS**.... , esistono negatività, riferibili a mancati pagamenti delle imposte comunali , per una somma di € 4.400,00 ( vedi **Documenti allegati**) ; somma che viene proporzionalmente divisa fra i vari immobili posti nel Comune di Esine ; in particolare a carico delle particelle interessate , il CTU imputa una spesa proporzionale di € 1670,00

**Stima**

A seguito di calcoli di superficie al lordo delle murature perimetrali , assommate alle superfici delle aree di pertinenza , mediate con coefficienti riduttivi , in considerazione alla vetustà e alla conservazione dell'immobile , il CTU esprime i seguenti valori di stima , individuando , per il medesimo segmento di valutazione , lotti compiuti e tra loro autonomi :

		SEGMENTO "D"								
Esine	1.12	CEU	8880/24	F3	F3			<b>Lotto D -1 - stima</b>	<b>€ 160.000,00</b>	
Esine	1.12	CEU	8800/33	C/6	mq	28,00	63,63	<b>Lotto D -2 - stima</b>	<b>€ 16.000,00</b>	
Esine	1.12	CEU	8800/39	C/6	mq	24,00	45,45	<b>Lotto D -3 - stima</b>	<b>€ 11.000,00</b>	
Esine	1.12	CEU	8800/46	C/6	mq	25,00	56,81	<b>Lotto D -4 - stima</b>	<b>€ 14.000,00</b>	
Esine	1.12	CEU	8800/47	C/2	mq	8,00	13,63	<b>Lotto D -5 - stima</b>	<b>€ 4.000,00</b>	
somma totale									<b>€ 205.000,00</b>	

**4.10)-Segmento E** in comune di Esine località Sacca

Compongono questo segmento i seguenti immobili:

**mapp 2658/1 – fabbricato cat A4 – cl 1° - vani 4.5 - rendita 69.72**

**mapp 2658/2 - fabbricato cat A6 – cl 1° - vani 5,0 - rendita 64.56**

**mapp 2658/3 - fabbricato cat C2 – cl 2° - mq 80.0 - rendita 115.69**



rappresentati da diverse situazioni planimetriche non ancora censite , ma individuate con la dicitura Sacca 1 .....>>>>>>.... Sacca 9

#### Localizzazione

Sono immobili posti nel centro storico del paese Sacca , per due lati circondato da percorsi comunali , Piazza Dante e Via Novelle ,

#### Descrizione dell'unità edilizia

Trattasi di una costruzione su quattro piani sovrapposti servita separatamente da due scale interne ; La visita di sopralluogo ha evidenziato la presenza di ben nove ( 9) unità immobiliari mai presentate in variazione alla situazione descritta in catasto.

Si tratta di una unità destinata a box auto- deposito , n. 3 appartamento sovrapposti in zona nord del fabbricato serviti da unica scala interna , n. 2 appartamenti di piano 1° e 2° , posti centralmente al fabbricato e n. 3 appartamenti sovrapposti i zona sud del fabbricato serviti da unica scala ; tali situazione non risulta rappresentata da alcuna licenza o concessione edilizia , pertanto è presumibile la sua esecuzione in difformità dalla concessione gratuita prot. 3348 reg. costruz. 60/77 rilasciata a Chiarolini Abele in data 14/02/1978. Nella ricerca in Comune di Esine si è rintracciato il certificato di abitabilità , risultante documento non firmato , datato 05/02/1981

Tutti gli elementi di finitura visiva, denotano una caratteristica manifatturiera mediocre in assenza di caratteristiche ricercate e cura nella loro scelta; si trovano infatti pavimenti in ceramica di pessima qualità come possono essere i rivestimenti dei servizi ed i medesimi impianti tecnologici.

I serramenti interni sono del tipo ligneo con piccole modanature ; i serramenti esterni sono parte in alluminio ed in parte in legno con tapparelle avvolgibili

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaietta funzionante a gas ed elementi radianti in alluminio verniciato. Si ritiene che i rimanenti impianti di servizio,data la vetustà dell'immobile, siano bisognosi di manutenzione o quantomeno siano giunto al termine della garanzia di buon funzionamento .

In sede di sopralluogo è risultato locato l'appartamento posto a piano secondo a nord del fabbricato,





### Provenienza

La piena proprietà degli immobili , è pervenuta alla ditta ....OMISSIS.... con atto notaio Ghidoni in data 20/02/1997 ( rep 45968/5868 ) trascritto a Breno il 24/02/1997 ai nn. RG 1137 e RP 914

### Conformità catastale

L'edificio mapp 2658, è censito in catasto con solo tre unità immobiliari in assenza di planimetrie non rintracciate; risulta necessario la presentazione delle nuove planimetrie in variante allo stato attuale , previo ottenimento di autorizzazione in sanatoria con pagamento della sanzione pecuniaria per ogni singola unità derivante, quale variante esecutiva alla concessione n. 60/77 legittimamente rilasciata in data 14/02/1978 ( ex art 6bis DPR 380/01).

Si dichiara pertanto la non conformità catastale

### Conformità edilizia

Premesso che per l'edificio al mapp 2658 era stata rilasciata concessione n. 60/77 , ma che sono state apportate variazioni sostanziali ,seppur senza modifica del sedime, risulta necessario richiedere concessione in sanatoria previo pagamento delle sanzioni pecuniarie previste.

In data 13/12/2002 prot. 1467 il comune di Esine rilasciava concessione edilizia in sanatoria a nome di Chiarolini Ermes, relativamente alla costruzione di una copertura ( ripostiglio ) del lastrico solare posta a quota del terzo piano centrale nell'edificio ,

A tutt'oggi quindi si dichiara la non conformità edilizia

### Situazione debitoria

Il comune di Esine , a seguito di specifica richiesta , precisava che a carico della ditta ....OMISSIS.... , esistono negatività, riferibili a mancati pagamenti delle imposte comunali , per una somma di € 4.400,00 ( vedi **Documenti allegati** ) ; somma che viene proporzionalmente divisa fra i vari immobili posti nel Comune di Esine ; in particolare a carico delle particelle interessate, il CTU imputa una spesa proporzionale di € 1800,00 .

### Stima

L'edificio si presenta con un aspetto estremamente modesto e bisognoso di profondi interventi riqualificativi importanti date le caratteristiche costruttive e di finitura che attengono al periodo degli anni '70 con l'uso di manufatti povere .



A seguito di calcoli di superficie al lordo delle murature perimetrali , assommate alle superfici delle aree di pertinenza , mediate con coefficienti riduttivi , in considerazione alla vetustà e alla conservazione dell'immobile, il CTU esprime i seguenti valori di stima , individuando , per il medesimo segmento di valutazione , lotti compiuti e tra loro autonomi , fatta salva la richiesta di sanatorie precitata e la presentazione di corrette planimetrie catastali in variazione allo stato attuale :

		SEGMENTO "E"								
Esine	1.16 CEU	2658/1	A/4	vani	4,50	69,72	iconografia delle planimetrie non corrispondente alla realtà			
Esine	1.16 CEU	2658/2	A/6	vani	5,00	64,56				
Esine	1.16 CEU	2658/3	C/2	mq	80,00	115,69				
		<b>Sacca 1</b>	<b>box</b>	mq	75,00		<b>Lotto E-1 - stima</b>	<b>€ 22.000,00</b>		
		<b>Sacca 2</b>	<b>appart</b>	mq	75,00		<b>Lotto E-2 - stima</b>	<b>€ 34.000,00</b>		
		<b>Sacca 3</b>	<b>appart</b>	mq	75,00		<b>Lotto E-3 - stima</b>	<b>€ 33.000,00</b>		
		<b>Sacca 4</b>	<b>appart</b>	mq	75,00		<b>Lotto E-4 - stima</b>	<b>€ 33.000,00</b>		
		<b>Sacca 5</b>	<b>appart</b>	mq	24,00		<b>Lotto E-5 - stima</b>	<b>€ 13.000,00</b>		
		<b>Sacca 6</b>	<b>appart</b>	mq	24,00		<b>Lotto E-6 - stima</b>	<b>€ 8.000,00</b>		
		<b>Sacca 7</b>	<b>appart</b>	mq	57,00		<b>Lotto E-7 - stima</b>	<b>€ 27.000,00</b>		
		<b>Sacca 8</b>	<b>appart</b>	mq	57,00		<b>Lotto E-8 - stima</b>	<b>€ 27.000,00</b>		
		<b>Sacca 9</b>	<b>appart</b>	mq	52,00		<b>Lotto E-9 - stima</b>	<b>€ 31.000,00</b>		
<b>somma totale</b>								<b>€ 228.000,00</b>		

**4.11)-Segmento F** in comune di Esine località Plemo

Compongono questo segmento i seguenti immobili:

**mapp 1484/1 – fabbricato A6 – cl 1° - vani 5.5 - rendita 71.01**

**mapp 1484/2 – fabbricato A6 – cl 1° - vani 5.5 - rendita 71.01**

**mapp 1484/3 – fabbricato A6 – cl 1° - vani 5.5 - rendita 71.01**

Localizzazione

Trattasi di unico fabbricato posto nel paese di Plemo in fregio alla principale strada Via San Martino da cui si accede al Vicolo Rascaroli sul quale .

Descrizione dell'unità edilizia

Trattasi di una costruzione su tre piani sovrapposti servita da unica scala interna ; il piano terra accede direttamente dal Vicolo Rasacroli



Sono insediati n. 3 appartamenti di piccola taglia (circa mq 50)

Tutti gli elementi di finitura visiva, denotano una caratteristica manifatturiera mediocre in assenza di qualità ricercate e cura nella loro scelta; si trovano infatti pavimenti in ceramica di mediocre qualità come possono essere i rivestimenti dei servizi ed i medesimi impianti tecnologici.

I serramenti interni sono del tipo ligneo liscio con piccole modanature; i serramenti esterni sono parte in alluminio ed in parte in legno con ante gelosie in legno

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia funzionante a gas ed elementi radianti in alluminio verniciato. Si ritiene che i rimanenti impianti di servizio, data la vetustà dell'immobile e la loro mediocre fattura, siano bisognosi di manutenzione.

#### Provenienza

La piena proprietà degli immobili, è pervenuta alla ditta ....OMISSIS.... con atto notaio Ghidoni in data 20/02/1997 ( rep 45968/5868 ) trascritto a Breno il 24/02/1997 ai nn. RG 1137 e RP 914-

#### Conformità catastale

L'edificio mapp 1484, nelle sue tre unità, è rappresentato in catasto dalle corrispondenti planimetrie, che trovano corrispondenza nella situazione reale.

#### Conformità edilizia

La struttura esistente corrisponde a quanto indicato nelle varie progettazioni autorizzate ad eccezione del piano terra che differisce dalla progettazione del DIA pur essendo stata correttamente presentata a livello catastale. Sarà quindi necessario proporre domanda di sanatoria e contribuire la sanzione pecuniaria prevista dall'art 6bis del DPR 380/01 per la particella 1484/1.

#### Titoli autorizzativi

Con prot. 17 del 12/01/1989, veniva rilasciata a Chiarolini Abele, la concessione onerosa n. 03/89 per la ristrutturazione integrale dell'edificio contenente tre unità immobiliari, a piano terra un negozio e due appartamenti soprastanti..



Con DIA a nome di Chiarolini Ippolita in data 178/05/2005 prot. 3169 , veniva proposta variazione di destinazione del piano terra da commerciale ad abitativo.

**Situazione debitoria**

Il comune di Esine , a seguito di specifica richiesta , precisava che a carico della ditta ....OMISSIS.... , esistono negatività, riferibili a mancati pagamenti delle imposte comunali , per una somma di € 4.400,00 ( vedi **Documenti allegati**) ; somma che viene proporzionalmente divisa fra i vari immobili posti nel Comune di Esine ; in particolare a carico delle particelle interessate, il CTU imputa una spesa proporzionale di € 930,00

**Stima**

A seguito di calcoli di superficie al lordo delle murature perimetrali , assommate alle superfici delle aree di pertinenza , mediate con coefficienti riduttivi , in considerazione alla vetustà e alla conservazione dell’immobile, il CTU esprime i seguenti valori di stima , individuando , per il medesimo segmento di valutazione , lotti compiuti e tra loro autonomi , fatta salva la richiesta di sanatorie precitata per quanto attiene alla particella 1484/1 :

		<b>SEGMENTO "F"</b>								
Esine	1.09	CEU	1484/1	A/3	vani	2,50	105,87	<b>Lotto F-1 - stima</b>	<b>€ 41.000,00</b>	
Esine	1.09	CEU	1484/2	A/3	vani	2,50	105,87	<b>Lotto F-2 - stima</b>	<b>€ 41.000,00</b>	
Esine	1.09	CEU	1484/3	A/3	vani	2,50	105,87	<b>Lotto F-3 - stima</b>	<b>€ 41.000,00</b>	
somma totale									<b>€ 123.000,00</b>	

**5)- CONCLUSIONI**

5.1)-A seguito di quanto rilevato in sito, recuperato presso gli uffici , elaborato in studio e desunto dall'esperienza, il sottoscritto giunge alle conclusioni sovraesposte esprimendo il proprio giudizio di stima dei lotti funzionali al netto delle somme necessarie alla richiesta di sanatoria , sanzione pecuniaria, pratica di accatastamento e somme debitorie come precedentemente evidenziato, secondo quanto segue

5.2)-Ritenendo concluso il compito assegnato, nella consapevolezza di aver regolarmente assolto al mandato conferitogli e di aver chiaramente illustrato la reale situazione, il sottoscritto Geometra **DO PROVINO**, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.



ELENCO MAPPALI DA ISPEZIONARE PER ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 278/18

Com. cens	fg.	vis.	mapp	categ	estens	R.C.	destinazione di PGT	stima in €
<b>SEGMENTO "A"</b>								
A-1	Dar - Gorz	9.10	CEU 889	A/3	vani	6,50	253,79	€ 190.613,00
	Dar - Gorz	9.10	CT 717		are	19,20	9,42	E4- zona agricola pedemontana boschiva € 3.840,00
	Dar - Gorz	9.10	CT 718		are	13,40	6,57	E4- zona agricola pedemontana boschiva € 2.680,00
	Dar - Gorz	9.10	CT 3673		are	1,10	0,54	E4- zona agricola pedemontana boschiva € 220,00
<b>SEGMENTO "B"</b>								
B-1	Darfo B.T	9.05	CT 4509	inc ster	are	43,30	0,00	parte nel letto del fiume OGLIO e parte in zona € 866,00
	Darfo B.T	9.05	CT 2714	pascolo	are	1,40	0,18	allargamento stradale € 350,00
	Darfo B.T	9.05	CT 2032	pascolo	are	0,70	0,09	allargamento stradale € 175,00
	Darfo B.T	9.05	CT 2269	inc ster	are	2,20	0,00	allargamento stradale € 550,00
	Darfo B.T	9.05	CT 7441	prato	are	1,40	0,51	E1 - zona agricola € 350,00
<b>SEGMENTO "C"</b>								
C-1	Esine	1.12	CT 3568	inc ster	are	12,20		agricolo di interesse strategico rispetto stradale ( € 1.854,00
<b>SEGMENTO "D"</b>								
D-1	Esine	1.12	CEU 8880/24	F3	F3			in corso di costruzione € 160.000,00
D-2	Esine	1.12	CEU 8800/33	C/6	mq	28,00	63,63	€ 16.000,00
D-3	Esine	1.12	CEU 8800/39	C/6	mq	24,00	45,45	€ 11.000,00
D-4	Esine	1.12	CEU 8800/46	C/6	mq	25,00	56,81	€ 14.000,00
D-5	Esine	1.12	CEU 8800/47	C/2	mq	8,00	13,63	€ 4.000,00
<b>SEGMENTO "E"</b>								
**	Esine	1.16	CEU 2658/1	A/4	vani	4,50	69,72	iconografia delle planimetrie non € 22.000,00
**	Esine	1.16	CEU 2658/2	A/6	vani	5,00	64,56	corrispondente alla realtà € 34.000,00
**	Esine	1.16	CEU 2658/3	C/2	mq	80,00	115,69	vedi sottostante riquadro € 33.000,00
E-1			Sacca 1	box	mq	75,00		porzione del mapp 2568 da censire € 33.000,00
E-2			Sacca 2	appart	mq	75,00		porzione del mapp 2568 da censire € 13.000,00
E-3			Sacca 3	appart	mq	75,00		porzione del mapp 2568 da censire € 8.000,00
E-4			Sacca 4	appart	mq	75,00		porzione del mapp 2568 da censire € 27.000,00
E-5			Sacca 5	appart	mq	24,00		porzione del mapp 2568 da censire € 27.000,00
E-6			Sacca 6	appart	mq	24,00		porzione del mapp 2568 da censire € 31.000,00
E-7			Sacca 7	appart	mq	57,00		porzione del mapp 2568 da censire € 22.000,00
E-8			Sacca 8	appart	mq	57,00		porzione del mapp 2568 da censire € 27.000,00
E-9			Sacca 9	appart	mq	52,00		porzione del mapp 2568 da censire € 31.000,00
<b>SEGMENTO "F"</b>								
F-1	Esine	1.09	CEU 1484/1	A/3	vani	2,50	105,87	€ 41.000,00
F-2	Esine	1.09	CEU 1484/2	A/3	vani	2,50	105,87	€ 41.000,00
F-3	Esine	1.09	CEU 1484/3	A/3	vani	2,50	105,87	€ 41.000,00
<b>STIMA TOTALE</b>								<b>€ 757.498,00</b>

L'edificio al mapp 2658 ha subito interventi modificativi che hanno costituito n. 9 U.I.U. non ancora cesite , ma illustrate dalle planimetrie che si allegano con la numerazione da Sacca 1 a Sacca 9. Si precisa che tali planimetrie dovranno essere presentate al catasto per il loro censimento prima di successivi trasferimenti

il C.T.U.

Geom. Do Provino

Darfo B.T. , 22/12/2018

*Geo. Do Provino*

