

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
G.O.T. DELL'ESECUZIONE DELEGATO Dott.ssa Liana Zaccara
Esecuzione Immobiliare n° 826/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: G.O.T. dell'Esecuzione Delegato Dott.ssa Liana Zaccara

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

ESPERTO INCARICATO: Dott. Ing. Marco Arrigoni

Atto di pignoramento: di cui alla nota di trascrizione del 28/09/2018 ai nn. 5495 R.G. e 4143 R.P.

Data nomina dell'esperto: 21/03/2019

Data udienza di accettazione dell'incarico e giuramento: 28/03/2019

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 22/01/2020 avanti al **G.O.T. Dr.ssa Liana Zaccara**

Data di accesso ai beni pignorati: 16/04/2019 - 20/04/2019 - 04/06/2019 - 07/06/2019 - 14/06/2019 - 29/08/2019
- 22/10/2019 - 23/10/2019 - 25/11/2019

DATI GENERALI DEI BENI

Immobili nei Comuni di Pisogne (BS), Pian Camuno (BS), Esine (BS), Berzo Inferiore (BS), Breno (BS) e Rogno (BG).

Unità negoziale 1: costituita da n. 52 unità immobiliari, come meglio identificate in seguito
Quota di proprietà pari a 1/1,

Unità negoziale 2: costituita da n. 7 unità immobiliari, come meglio identificate in seguito
Quota di proprietà pari a 1/2,

Divisibilità degli immobili: beni suddivisi in lotti, come di seguito illustrato.

Valore stimato dei beni:

- Unità negoziale 1 suddivisa in n. 43 lotti (formati a partire da n. 52 unità immobiliari)
complessivi € 2.783.625,00 (duemilasettecentotrentatremilaseicentoventicinque/00)
- Unità negoziale 2 suddivisa in n. 3 lotti (formati a partire da n. 7 unità immobiliari)
complessivi € 23.397,00 (ventitremilatrecenonovantasette/00)
pro quota di proprietà € 11.698,50 (undicimilaseicentonovantotto/50)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 1 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI
25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048
C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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



INDICE

1/ PREMessa.....	3
2/ RISPOSTA AI QUESITI.....	8
A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.....	8
B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI.	21
C/ STATO DI POSSESSO.....	66
D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.	105
E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.	125
F/ FORMAZIONE DEI LOTTI.....	139
G/ VALORE DEL BENE E COSTI.....	142
3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	171

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 2 di 171

STUDIO LEGAL E CONVEGNI E CONSULENZA ARRIGONI

35040 Vitozzano (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax 0364 591048

C.F. BRG MRC 77P 01 6704R - P.Iva 03717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.legal@pec.it

1/ PREMESSA



ANAGRAFICA

Creditore procedente



Debitore esecutato

Esperto incaricato

Dott. Ing. MARCO ARRIGONI con studio in Artogne (BS), Via Valeriana n.18, C.F.: RRGMRC77P21E704R, tel./fax 0364.591048, email PEC studio.arrigoni@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4198 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia.

DATI GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da porzioni di fabbricati e terreni distribuiti sul territorio dei Comuni di Pisogne (BS), Pian Camuno (BS), Esine (BS), Berzo Inferiore (BS), Breno (BS) e Rogno (BG).

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Immobili identificati catastalmente come segue:

COMUNE	INDIRIZZO	CATASTO	FG.	PART.	SUB.	NATURA
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	4648	-	F1 - Area urbana
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	1219	-	F1 - Area urbana
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	1	C1 - Negozi e botteghe
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	2	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	3	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	4	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	5	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	6	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	7	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	8	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	9	A2 - Abitazione di tipo civile
PISOGNE	Via Provinciale n. 26	Fabbricati	3	13499	10	A2 - Abitazione di tipo civile
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	1	C2 - Magazzini e locali di deposito
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	2	C2 - Magazzini e locali di deposito
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	3	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Pag. 3 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI
25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048
C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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



PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	4	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	5	C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	6	C2 - Magazzini e locali di deposito
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	8	C2 - Magazzini e locali di deposito
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	10	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	11	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	13	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	15	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	16	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	17	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Puccini	Fabbricati	1	4063	18	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	305	8	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	305	9	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	305	12	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	6066	9	C3 - Laboratori per arti e mestieri
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	113	6	F1 - Area urbana
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	113	23	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	113	24	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	113	25	A10 - Uffici e studi privati
PIAN CAMUNO	Via Dossi	Fabbricati	2	113	26	A10 - Uffici e studi privati
BRENO	Via Pelabrocco n. 34	Fabbricati	71	4794	33	A10 - Uffici e studi privati
BERZO INFERIORE	-	Fabbricati	3	5232	-	F1 - Area urbana
BERZO INFERIORE	-	Fabbricati	3	5233	-	F1 - Area urbana
ESINE	-	Terreni	1	9862	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	9875	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	9863	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	9876	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	4596	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	5219	-	T - Terreno
ESINE	-	Terreni	1	5220	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	1	1507	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	1	1509	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2082	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2085	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2524	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2525	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2531	-	T - Terreno

Quota di 1/1 di proprietà, in capo a [REDACTED]

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Immobili identificati catastalmente come segue:

COMUNE	INDIRIZZO	CATASTO	FG.	PART.	SUB.	NATURA
ROGNO	-	Terreni	1	56	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	1	57	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2470	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	1180	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	1181	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	1182	-	T - Terreno
ROGNO	-	Terreni	2	2011	-	T - Terreno

Quota di 1/2 di proprietà, in capo a [REDACTED]



I beni sopra elencati sono stati suddivisi in lotti, sia in funzione della loro ubicazione, sia in funzione della loro fruibilità e commerciabilità, come meglio specificato al Punto F/ della presente relazione di stima.

DATE

Atto di pignoramento: di cui alla nota di trascrizione del 28/09/2018 ai nn. 5495 R.G. e 4143 R.P. presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno

Ordinanza di nomina dell'esperto: 21/03/2019

Accettazione dell'incarico di stima e giuramento: 28/03/2019

Data udienza per determinazione modalità di vendita: 22/01/2020 avanti al G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara (proroga concessa in data 15/05/2019 ed in data 04/09/2019)

Il sottoscritto Dott. Ing. MARCO ARRIGONI, C.F.: RRGMRC77P21E704R, con studio in Artogne (BS), Via Valeriana n. 18, tel./fax 0364.591048, email PEC studio.arrigoni@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 4198 ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia, in data 21/03/2019 veniva nominato, dal G.O.T. Delegato Dott.ssa Liana Zaccara, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 826/2018 promossa da _____ contro _____

A seguito del conferimento dell'incarico (Giuramento in data 28/03/2019 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia), il sottoscritto ha iniziato la disamina e la verifica della documentazione agli atti relativa ai beni oggetto di Esecuzione Immobiliare n. 826/2018, effettuando ricerche per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia. A completamento di tale documentazione, il sottoscritto ha provveduto a:

- acquisire la visura camerale storica della società esecutata presso portale telematico del Registro Imprese;
- ricercare gli elaborati planimetrici e gli elenchi dei subalterni per gli immobili oggetto di stima, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio;
- acquisire la visura planimetrica per gli immobili oggetto di stima, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Servizi Catastali e Ipotecari;
- acquisire la visura storica per immobile relativa a ciascuna unità immobiliare oggetto di stima, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio;
- acquisire gli estratti mappa per le diverse unità immobiliari, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio;
- contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno (BS) per richiedere di verificare l'esistenza di contratti di locazione/comodato gravanti sugli immobili oggetto di perizia e se le relative imposte risultassero regolarmente pagate, con indicazione della scadenza e di eventuali osservazioni sulla congruità del canone;
- visionare, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno, i diversi atti trascritti riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima;



- presentare agli Uffici Tecnici dei diversi Comuni interessati la richiesta di accesso agli atti al fine di poter visionare le pratiche edilizie riferite alle diverse unità immobiliari oggetto di stima;

- acquisire i Certificati di Destinazione Urbanistica per i diversi terreni oggetto di stima;

- contattare gli amministratori di condominio, ove presenti, e/o la società esecutata per richiedere la documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina;

Considerata l'elevata mole di lavoro necessaria al fine di portare a compimento l'incarico ricevuto, in data 08/05/2019 lo scrivente trasmetteva al Tribunale di Brescia una prima istanza di proroga di 120 giorni del termine per la presentazione della perizia di stima. In data 15/05/2019 il G.O.P. delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. D. Foppa Vicenzini concedeva la proroga richiesta ed il G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara fissava la nuova udienza per il 16/10/2019. Successivamente, in data 26/08/2019 il C.T.U. trasmetteva al Tribunale di Brescia una seconda istanza di proroga di 90 giorni del termine per la presentazione della perizia di stima. In data 04/09/2019 il G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara concedeva la proroga richiesta e nel verbale di udienza del 16/10/2019 fissava la nuova udienza per il 22/01/2020.

Considerato l'elevato numero delle unità immobiliari oggetto di stima e la loro ubicazione, il C.T.U. ha ritenuto di suddividere i sopralluoghi in diverse giornate:

- in data 29/03/2019 lo scrivente inviava alle parti, tramite raccomandata A/R e tramite posta PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni siti nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26. In data 16/04/2019 il C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di stima ed accompagnato da un inviato della società esecutata, procedeva al sopralluogo con rilievo geometrico e fotografico di parte delle unità immobiliari, rimandando il completamento delle operazioni a data da concordare;

- in data 20/04/2019 lo scrivente, accompagnato da un dipendente della società esecutata, proseguiva le operazioni di sopralluogo presso le unità immobiliari site nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26, non visionate in precedenza;

- in data 20/04/2019, 07/06/2019 e 14/06/2019 lo scrivente, accompagnato da un dipendente della società esecutata, completava le operazioni di sopralluogo presso le unità immobiliari site nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26;

- in data 03/06/2019 lo scrivente inviava alle parti, tramite posta PEC, la comunicazione di continuazione delle operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni siti nel Comune di Pian Camuno in Via Puccini. In data 04/06/2019, 07/06/2019, 29/08/2019 e 22/10/2019 il C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di stima ed accompagnato da un inviato della società esecutata, procedeva al sopralluogo con rilievo geometrico e fotografico;

- in data 07/06/2019 lo scrivente inviava alle parti, tramite raccomandata A/R e tramite posta PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi. In data 14/06/2019 e 22/10/2019 il C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di stima ed accompagnato dal Legale Rappresentante della società esecutata, procedeva al sopralluogo con rilievo geometrico e fotografico;

- come concordato con la società esecutata, in data 27/08/2019 e 23/10/2010 il C.T.U. si recava presso i terreni siti nel Comune di Esine e procedeva al sopralluogo con rilievo fotografico;

- come concordato con la società esecutata, in data 22/10/2019 il C.T.U. si recava presso i terreni siti nel Comune di Berzo Inferiore e procedeva al sopralluogo ed al rilievo fotografico accompagnato da un inviato della società esecutata;

- come concordato con la società esecutata, in data 22/10/2019 il C.T.U. si recava presso l'immobile sito nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34 e procedeva al sopralluogo ed al rilievo geometrico e fotografico accompagnato da un inviato della società esecutata;

- in data 07/11/2019 lo scrivente trasmetteva tramite PEC una richiesta di appuntamento al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Esine per discutere della regolarità edilizia ed urbanistica di alcune unità immobiliari. Lo scrivente riceveva risposta in data 08/11/2019 ed in data 11/11/2019 si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- in data 07/11/2019 lo scrivente trasmetteva tramite PEC una richiesta di appuntamento al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Berzo Inferiore per discutere della regolarità edilizia ed urbanistica di alcune unità immobiliari. Lo scrivente riceveva risposta in data 11/11/2019 ed in data 18/11/2019 si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

- come concordato con la società esecutata, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso i terreni siti nel Comune di Rogno, identificati dalle particelle 2082, 2525, 1180, 1181, 1182, 2011, e procedeva al sopralluogo con rilievo fotografico;

- per i restanti terreni siti nel Comune di Rogno, considerata la loro ubicazione non facilmente accessibile, il C.T.U. non ha potuto effettuare il sopralluogo, pertanto, per la valutazione di tali beni lo scrivente si è basato sulla documentazione acquisita in sede di indagine e sulle immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]

Raccolta tutta la documentazione, effettuati gli accertamenti necessari ed i vari sopralluoghi, il provvede a dare risposta ai quesiti elencati nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato 1) presentando la seguente relazione peritale tecnico-estimativa.

Quesiti

A/ Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

B/ Identificazione e descrizione attuale dei beni. Identificazione pregressa dei beni.

C/ Stato di possesso.

D/ Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

E/ Regolarità edilizia ed urbanistica.

F/ Formazione dei lotti.

G/ Valore del bene e costi.



2/ RISPOSTA AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A/ VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.

"1) 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.

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

3) 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'instestatorio del bene sia una persona giuridica."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prima di procedere ad ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato l'effettiva completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. In particolare, il sottoscritto ha provveduto alla disamina della documentazione in atti, consultando per via telematica presso il Portale Servizi Online Uffici Giudiziari del Ministero della Giustizia il fascicolo informatico relativo all'Esecuzione Immobiliare n. 826/2018, ed ha potuto appurare la presenza di n. 12 certificazioni notarili ventennali (Allegato 2) rese in data 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma. Si segnala che al fine della verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. il C.T.U. non ha tenuto conto di una delle dodici certificazioni agli atti, in quanto la stessa riguarda un'unità immobiliare per la quale in data 28/12/2018 è stata dichiarata dal Giudice del Tribunale ordinario di Brescia l'estinzione parziale della procedura esecutiva con ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento limitatamente a tale immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI NEL COMUNE DI PISOGNE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.1) riferita ai beni siti nel Comune di Pisogne (BS) in Via Provinciale n. 26, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 4648, Cat. F1 - Area urbana
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 1219, Cat. F1 - Area urbana
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 1, Cat. C1 - Negozi e botteghe
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 2, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 3, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 4, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 5, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 6, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 7, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 8, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 9, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile
- Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particella 13499, Sub. 10, Cat. A2 - Abitazione di tipo civile

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società eseguita

- in data 11/11/2002 con atto di compravendita nn. 90904/11184 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 20/11/2002 ai nn. 5588RP/7265RG e 5589RP/7266RG, la società

- in data 13/02/1987 con atto tra vivi di donazione accettata nn. 71353/6659 di repertorio Notaio Poli Maurizio, trascritto a Breno in data 03/03/1987 ai nn. 653RP/767RG,

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati e per gli immobili dai quali essi derivano, così come indicati nelle prime visure effettuate (Allegato 4.1). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta, ad eccezione del fatto che nella storia degli intestati non sono riportate

Si segnala inoltre che nella documentazione agli atti e nella certificazione notarile, le unità immobiliari individuate dalle particelle 13499 sub. 3, 6 e 7 vengono indicate come "Q - Porzione di fabbricato in corso di costruzione", mentre dalle visure storiche risulta che tali unità presentano la categoria Q a partire dal 15/11/2010 per "Variazione del 15/11/2010 protocollo n. BS0370697 in atti dal 15/11/2010 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 45612.1/2010)", mentre a partire dal 21/02/2014 tali unità sono contraddistinte dalla categoria catastale "A2 - Abitazione di tipo civile", a seguito di "Ultimazione di fabbricato urbano dal 21/02/2014 protocollo n. BS0033252 in atti dal 21/02/2014 ultimazione di fabbricato urbano (n.7553.1/2014)".

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società eseguita è divenuta proprietaria dei beni pignorati. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26, identificati al Catasto Fabbricati Sez. Urb. PIS, Foglio 3, Particelle 4648, 1219 e 13499 Subalterni da 1 a 11, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;



- atto di compravendita del 11/11/2002 trascritto a Breno in data 20/11/2002 ai nn. 5588RP/7265RG e 5589RP/7266RG.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

Tra la documentazione agli atti sono presenti due relazioni notarili ventennali (Allegati 2.2 e 2.3) riferite ai beni siti nel Comune di Pian Camuno (BS) in Via Puccini.

La prima relazione notarile ventennale (Allegato 2.2) è riferita ai beni identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 1, Cat. C2 - Magazzini e locali di deposito
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 2, Cat. C2 - Magazzini e locali di deposito
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 3, Cat. C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 4, Cat. C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 5, Cat. C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 6, Cat. C2 - Magazzini e locali di deposito
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 10, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 13, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 15, Cat. F1 - Area urbana
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 16, Cat. F1 - Area urbana
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 17, Cat. F1 - Area urbana
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 18, Cat. F1 - Area urbana

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società eseguita

- in data 31/10/1991 con atto di compravendita nn. 81051/13227 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 20/11/1991 ai nn. 4471RP/5334RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.2). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Giacomo Puccini, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 4063, Subalterni 1-2-3-4-5-6-10-13-15-16-17-18, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;
- atto di compravendita del 31/10/1991 trascritto a Breno in data 20/11/1991 ai nn. 4471RP/5334RG.

La seconda relazione notarile ventennale (Allegato 2.3) è riferita ai beni identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 8, Cat. C2 - Magazzini e locali di deposito
- Foglio 1, Particella 4063, Sub. 11, Cat. A10 - Uffici e studi privati

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 17/12/2008, a seguito di decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario n. 770/2008, trascritto a Breno in data 06/02/2009 ai nn. 521RP/769RG, la

- in data 18/03/1995 con atto di trasferimento sede sociale nn. 26372/12435 di repertorio Notaio Ruggero Pozzati, trascritto a Breno in data 11/04/1995 ai nn. 1694RP/2032RG, la società

- in data 30/12/1994 con atto di compravendita nn. 26215/12332 di repertorio Notaio Ruggero Pozzati, trascritto a Breno in data 10/01/1995 ai nn. 108RP/130RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.3). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Giacomo Puccini, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 4063, Subalterni 8-11, il C.T.U. ha visionato



l'atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili del 17/12/2008 nn. 770/2008 Tribunale di Brescia - Ufficio delle Esecuzioni, trascritto a Breno in data 06/02/2009 ai nn. 521RP/768RG

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.4) riferita ai beni siti nel Comune di Pian Camuno (BS) in Via Dossi, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 2, Particella 305, Sub. 8, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 2, Particella 305, Sub. 9, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 2, Particella 305, Sub. 12, Cat. F1 - Area urbana

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società esecutata

- in data 06/11/1995 con atto di compravendita nn. 58047/7022 di repertorio Notaio Giorgio Cemmi, trascritto a Breno in data 17/11/1995 ai nn. 5140RP/6147RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.4). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 305, Subalterni 8-9-12, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;
- atto di compravendita del 06/11/1995 trascritto a Breno in data 17/11/1995 ai nn. 5140RP/6147RG.

BENE NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.5) riferita al bene sito nel Comune di Pian Camuno (BS) in Via Dossi, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 2, Particella 6066, Sub. 9, Cat. C3 - Laboratori per arti e mestieri

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito all'unità immobiliare sopra riportata ed attestante la descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società esecutata

- in data 17/12/1998 con atto di compravendita n. 110516 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 04/01/1999 ai nn. 3RP/3RG, la società

- in data 04/05/1994 con atto di compravendita nn. 41139/12250 di repertorio Notaio Broli, trascritto a Breno in data 11/05/1994 ai nn. 2088RP/2469RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per l'immobile sopra riportato (Allegato 4.5). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria del bene pignorato. Per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 6066, Subalterno 9, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;
- atto di compravendita del 17/12/1998 trascritto a Breno in data 04/01/1999 ai nn. 3RP/3RG.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.6) riferita ai beni siti nel Comune di Pian Camuno (BS) in Via Dossi (n. 42 per i subalterni da 23 a 26), identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Sub. 6, Cat. F1 - Area urbana
- Foglio 2, Particella 113, Sub. 23, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 2, Particella 113, Sub. 24, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 2, Particella 113, Sub. 25, Cat. A10 - Uffici e studi privati
- Foglio 2, Particella 113, Sub. 26, Cat. A10 - Uffici e studi privati

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società esecutata

- in data 25/11/1999 con atto di compravendita n. 112121 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 23/12/1999 ai nn. 5023RP/6638RG, la società

- in data 15/04/1996 con atto di compravendita nn. 100315/17532 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 29/04/1996 ai nn. 1894RP/2294RG, la società

- in data 27/10/1994 a seguito di decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario del Tribunale di Brescia, trascritto a Breno in data 09/01/1995 ai nn. 95RP/111RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.6). Tali documenti risultano coerenti con la certificazione notarile allegata, anche in virtù del fatto che per quanto riguarda la situazione degli immobili prima del 12/03/2008, essi rimandano alle unità immobiliari soppresse, da cui sono derivati i subalterni in esame, che corrispondono a quanto riportato nella già citata certificazione notarile ventennale.



Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi (n. 42 per i subalterni da 23 a 26), identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 113, Subalterni 6-23-24-25-26, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;
- atto di compravendita del 25/11/1999 trascritto a Breno in data 23/12/1999 ai nn. 5023RP/6638RG.

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794 SUBALTERNO 33

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.7) riferita al bene sito nel Comune di Breno (BS) in Via Pelabrocco n. 34, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 71, Particella 4794, Sub. 33, Cat. A10 - Uffici o studi privati

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito all'unità immobiliare sopra riportata ed attestante la descrizione del bene secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società esecutata

- in data 17/12/2001 con atto di compravendita nn. 129712/21733 di repertorio Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno in data 16/01/2002 ai nn. 214RP/249RG, la società FI

- in data 03/03/2000 con atto trasferimento sede sociale n. 112671 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 12/07/2000 ai nn. 2777RP/3591RG, la società

- in data 09/10/1996 con atto di compravendita nn. 108473/17369 di repertorio Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno in data 05/11/1996 ai nn. 5055RP/5982RG, la società

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.7). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U., anche al fine di approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di stima, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria del bene pignorato. Per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 71, Particella 4794, Subalterno 33, il C.T.U. ha visionato i seguenti atti:

- atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG;
- atto di compravendita del 17/12/2001 trascritto a Breno in data 16/01/2002 ai nn. 214RP/249RG.

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.8) riferita ai beni siti nel Comune di Berzo Inferiore (BS) in Via Manzoni n. 245, identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 3, Particella 5232, Cat. F1 - Area urbana
- Foglio 3, Particella 5233, Cat. F1 - Area urbana

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo

- in data 06/12/2001 con atto di compravendita n. 57106 di repertorio Notaio Paola Ghidoni, trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG, la società

- in data 28/09/2000, a seguito di decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario n. 2433, trascritto a Breno in data 11/10/2000 ai nn. 3857RP/4999RG, la società esecutata



- in data 04/04/1986 con atto di compravendita nn. 53978/8553 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a



Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, le visure storiche per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.8). Tali documenti risultano coerenti con la certificazione notarile allegata, anche in virtù del fatto che per quanto riguarda la situazione degli immobili prima del 24/10/2008, essi rimandano alle unità immobiliari soppresse, da cui sono derivati i subalterni in esame, che corrispondono a quanto riportato nella già citata certificazione.

Il C.T.U. si è inoltre recato presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni oggetto di esecuzione. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Berzo Inferiore in Via Manzoni n. 245, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particelle 5232 e 5233, il C.T.U. si è recato due volte presso la Conservatoria di Breno: la prima volta ha visionato l'atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la seconda volta ha visionato l'atto di compravendita del 06/12/2001 trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.9) riferita ai beni siti nel Comune di Esine (BS), identificati al Catasto Terreni di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 1, Particella 9862, Semin. Arbor., Classe U, are 4,71
- Foglio 1, Particella 9875, Prato, Classe 3, are 6,47
- Foglio 1, Particella 9863, Semin. Arbor., Classe U, are 5,63
- Foglio 1, Particella 9876, Prato, Classe 3, are 8,32

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Dalla disamina della relazione notarile ventennale risulta che le particelle 9862 e 9863 derivano dalla particella 2531, mentre le particelle 9875 e 9876 derivano dalla particella 8896, la quale a sua volta deriva dalla particella 1706.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 18/07/2012 con atto di redistribuzione aree tra co-lottizzanti nn. 83282/31747 di repertorio Notaio Alberto Broli, trascritto a Breno in data 08/08/2012 ai nn. 4071RP/5053RG la società



- in data 28/09/2009 con atto di compravendita nn. 79084/28809 di repertorio Notaio Alberto Broli, trascritto a Breno in data 01/10/2009 ai nn. 4290RP/6004RG la società



- in data 23/09/2009 con atto di compravendita nn. 79062/28792 di repertorio Notaio Alberto Broli, trascritto a Breno in data 28/09/2009 ai nn. 4236RP/5925RG la società

- con certificato di denunciata successione, atto n. Den. 69 Vol. 109 notaio Ufficio del Registro successione legale data morte 22/11/1990, trascritto a Breno in data 18/06/1991 ai nn. 2491RP/2973RG le Signore

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.9). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U. si è inoltre recato presso l'Agenda delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni oggetto di esecuzione. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Esine, identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 9862, 9875, 9863 e 9876, il C.T.U. ha visionato l'atto "Cessioni di aree al Comune e ridistribuzione mappalica tra co-lottizzanti in esecuzione alla convenzione urbanistica per piano di lottizzazione residenziale denominato "P.L.R. n. 109" in località "Via Casa Bianca, Frazione Sacca" nel Comune di Esine", trascritto a Breno in data 08/02/2012 ai nn. 4066/4071RP e 5030/5053RG.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.10) riferita ai beni siti nel Comune di Esine (BS), identificati al Catasto Terreni di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 1, Particella 4596, Prato Irrig., Classe 1, are 3,20
- Foglio 1, Particella 5219, Prato Irrig., Classe 1, are 14,50
- Foglio 1, Particella 5220, Seminativo, Classe 1, are 2,15

Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:



- in data 08/04/2010 con atto di compravendita nn. 16277/5722 di repertorio Notaio Luigi Raffaele D'agostino, trascritto a Breno in data 05/05/2010 ai nn. 2782RP/3657RG la società

- in data 08/07/1980 con atto di compravendita nn. 18178/3499 di repertorio Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno in data 04/08/1980 ai nn. 2713RP/3095RG il Sig

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011

Tra la documentazione agli atti è presente la relazione notarile ventennale (Allegato 2.11) riferita ai beni siti nel Comune di Rogno (BG), identificati al Catasto Terreni di detto Comune Censuario come segue:

- Foglio 1, Particella 1507, Bosco Ceduo, Classe 3, are 4
- Foglio 1, Particella 1509, Bosco Ceduo, Classe 3, are 14
- Foglio 2, Particella 2082, Prato, Classe 2, are 71,40
- Foglio 2, Particella 2085, Incolt. Prod., Classe 1, are 342
- Foglio 2, Particella 2524, Vigneto, Classe 3, are 130,40
- Foglio 2, Particella 2525, Incolt. Prod., Classe 2, are 2,70
- Foglio 2, Particella 2531, Incolt. Prod., Classe 1, are 12,10
- Foglio 1, Particella 56, Bosco Ceduo, Classe 3, are 4,30
- Foglio 1, Particella 57, Pascolo, Classe 1, are 20
- Foglio 2, Particella 2470, Incolt. Prod., Classe 2, are 125,30
- Foglio 2, Particella 1180, Bosco Ceduo, Classe 3, are 1,45
- Foglio 2, Particella 1181, Pascolo, Classe 1, are 4,20
- Foglio 2, Particella 1182, Vigneto, Classe 3, are 8,10
- Foglio 2, Particella 2011, Vigneto, Classe 3, are 5,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 19 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI
25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048
C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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



Tale certificato viene ritenuto completo in quanto riferito alle unità immobiliari sopra riportate ed attestante la descrizione dei beni secondo le attuali risultanze catastali, la storia delle proprietà e delle formalità nel ventennio, quali iscrizioni e trascrizioni, aggiornate al 28 settembre 2018.

Per quanto riguarda le provenienze risulta:

- in data 12/03/2008, a seguito di atto di trasformazione di società nn. 131742/27540 di repertorio Notaio Arrigo Staffieri, trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG, la società esecutata

- in data 13/10/2004 con atto di compravendita nn. 45948/7539 di repertorio Notaio Mauro Ruggiero, trascritto a Breno in data 27/10/2004 ai nn. 5987RP/8013RG la società I

- con certificato di denunciata successione, atto n. Den. 66 Vol. 145 notaio Ufficio del Registro successione legale data morte 17/05/1992, trascritto a Breno in data 06/11/1997 ai nn. 4685RP/5765RG il Sig.

- con certificato di denunciata successione, atto n. Den. 72 Vol. 33 notaio Ufficio del Registro successione legale data morte 15/12/1978, trascritto a Breno in data 05/12/1979 ai nn. 3844RP/4347RG il Sig.

Il C.T.U. ha provveduto quindi ad acquisire per via telematica, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, la visura storica per gli immobili sopra elencati (Allegato 4.11). Tali documenti risultano coerenti con quanto indicato nella certificazione notarile sopra riassunta.

Il C.T.U. si è inoltre recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Breno per visionare ed esaminare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni oggetto di esecuzione. Per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Rogno, identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 1507, 1509, 56, 57 ed al Foglio 2, Particelle 2082, 2082, 2524, 2525, 2531, 2470, 1180, 1181, 1182 e 2011, il C.T.U. ha visionato l'atto di trasformazione di società del 12/03/2008 trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG.



B/ IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA 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 e 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.

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

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 individuazione 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 dei 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, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. 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 via 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.”

BENI NEL COMUNE DI PISOgne - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26, Frazione Gratacasolo, sono costituiti da diverse unità immobiliari adibite a negozio ed appartamenti di civile abitazione, appartenenti ad un unico corpo di fabbrica (particella 13499 subalterni da 1 a 11), con un'antistante porzione di area urbana (particelle 4648 e 1219). Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di piena proprietà della società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e degli atti di compravendita trascritti Breno in data 20/11/2001 ai nn. 5589RP/7266RG e 5588RP/7265RG.

Prima di procedere al sopralluogo il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame (Allegato 7.1): tra le planimetrie reperite non figurano quelle delle particelle 4648 e 1219, in quanto trattasi di aree urbane, né tantomeno quella della particella 13499 subalterno 11, in quanto trattasi di bene comune non censibile.



Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 13499 (Allegato 5.1). Dalla disamina di tali documenti emerge la presenza di un bene comune non censibile (identificato come segue: Foglio 3, Sezione Urbanà PIS, Particella 13499, Subalterno 11, Piano S1-T-1-2-3-4: B.C.N.C. ingresso, vano scala, ascensore e locale macchine, centrale termica, e corte esclusiva in comune a tutti i subalterni).

Il C.T.U. ha inoltre provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.1), da cui risultano i confini di seguito indicati.

La particella 4648 confina: a Nord con la particella 1219; a Est con la particella 13499; a Sud con la particella 14694; a Ovest con Via Provinciale.

La particella 1219 confina: a Nord con la particella 2624; a Est con la particella 13499; a Sud con la particella 4648; a Ovest con Via Provinciale.

Nel suo complesso il fabbricato distinto dalla particella 13499 confina: a Nord con le particelle 2624 e 1204; a Est con la particella 9737; a Sud con la particella 4649; a Ovest con le particelle 4648 e 1219.

Per quanto riguarda i confini delle singole unità immobiliari costituenti la particella 13499 si rimanda all'elaborato planimetrico allegato (Allegato 5.1).

In data 16/04/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Pisogne per effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata. In occasione di tale sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare le particelle: 4648, 1219, 13499 subalterni 1-3-5-7-9-10 ed il subalterno 11, cui appartengono i beni comuni non censibili. Il completamento delle operazioni di sopralluogo alle unità immobiliari mancanti è stato effettuato in data 20/04/2019, 07/06/2019 e 14/06/2019.

Le unità immobiliari in esame sono ubicate nella Frazione Gratacasolo, in zona centrale, ed affacciano direttamente su Via Provinciale. In particolare, il fabbricato è individuato dal numero civico 26 e l'accesso avviene tramite tre ingressi separati: uno centrale che conduce al corridoio comune di distribuzione alle diverse unità, due laterali che immettono direttamente all'unità commerciale, attualmente non in attività. Di fronte a tali ingressi sono presenti una porzione di pavimentazione comune, facente parte della particella 13499 sub. 11, e le due unità immobiliari 4648 e 1219, occupate dal marciapiede.

Nel complesso il fabbricato è stato oggetto di un recente intervento ristrutturazione (vedasi Punto E/ della presente relazione) ed attualmente si trova in buono stato conservativo, con un buon livello qualitativo di caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche. Tutte le unità immobiliari sono dotate di serramenti in alluminio con vetri doppi, così come in alluminio sono le persiane, ove presenti. Il riscaldamento delle diverse unità immobiliari è di tipo centralizzato, con pannelli solari e centrale termica collocata al piano interrato in un apposito locale facente parte del subalterno 11 (bene comune non censibile). Dalla disamina della Pratica Edilizia 5313/2008, ed in particolare dalla D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010, risulta come siano presenti sei pannelli solari di dimensioni pari a 1,00 x 2,40 metri ciascuno, posizionati in copertura lungo la falda esposta a Sud. Ogni unità immobiliare è dotata di caloriferi per il riscaldamento e, come comunicato dall'inviato della società esecutata, ogni unità è munita del proprio contatore, sia per il riscaldamento, sia per l'acqua calda e fredda: in base ai propri consumi vengono inviate da parte della società esecutata le relative spese, cui si sommano quelle di

gestione delle parti comuni quali luce del vano scala, energia elettrica per l'ascensore, manutenzione ordinaria dell'ascensore e della caldaia.

Come anticipato, l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 11 è costituita dai beni comuni non censibili: pavimentazione esterna, ingresso, vano scala, ascensore con relativo motore ed il locale in cui è collocata la centrale termica. Lungo il vano scala sono presenti luci di emergenza ed estintori portatili.

L'unità commerciale è distribuita al piano terra ed interrato (sub. 1), mentre le unità immobiliari adibite ad appartamenti sono distribuite ai piani primo, secondo e terzo: ad ogni piano sono presenti tre appartamenti di tre tipologie diverse, che si ripetono pressoché invariati ai tre piani (prima tipologia: subalterni 2, 5 e 8; seconda tipologia: subalterni 3, 6 e 9; terza tipologia: subalterni 4, 7 e 10).

PARTICELLA 4648 E PARTICELLA 1219

Unità immobiliari distinte al Catasto fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 4618, Piano T, Categoria F/1 area urbana, Consistenza 25 mq;
- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 1219, Piano T, Categoria F/1 area urbana, Consistenza 19 mq.

Trattasi di aree urbane antistanti il fabbricato individuato dalla particella 13499, attualmente occupate da marciapiede.

PARTICELLA 13499 SUB. 1

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 1, Piano S1-T, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 136 mq, Superficie Catastale Totale 162 mq, Rendita Euro 1.601,43.

Trattasi di unità commerciale al piano terra (attualmente non in attività) predisposta come gastronomia (ingresso più a Nord) e come bar (ingresso più a Sud). Tali attività hanno due ingressi indipendenti al piano terra e sono collegate tra loro tramite un disimpegno posto nel retro. Al piano terra sono presenti il locale precedentemente adibito a bar, due antibagni, tre bagni (di cui uno per disabili), un disimpegno, un locale precedentemente adibito a gastronomia, una cucina e due celle frigorifere. Entrambi i locali principali sono dotati di porta che conduce al corridoio comune (sub. 11) ed al vano scala. Da qui si scende al piano interrato, ove sono presenti un locale in cui sono alloggiati i motori per il funzionamento delle celle frigorifere ed un'ampia cantina con soffitto a volta. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che: tutti i locali al piano terra presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, alcune pareti parzialmente rivestite in piastrelle (antibagni, bagni, cucina, celle frigorifere); il locale macchine al piano interrato presenta pareti, soffitti e pavimento in calcestruzzo; la cantina presenta pavimento al rustico, pareti e volta intonacate e tinteggiate.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione della presenza allo stato di fatto di una parete divisoria con porta posizionata tra la cucina e la zona gastronomia. Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà rimuovere tale parete oppure, in alternativa, dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione, in uno o nell'altro caso, dell'ordine di 1.500,00 euro.

In ultimo, si segnala che in planimetria catastale il locale macchine è indicato come ripostiglio, mentre nella pratica edilizia è indicato come "Ripostiglio-Locale macchine".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 2

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 2, Piano 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale Totale 63 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita Euro 151,84.

Trattasi di appartamento al piano primo posto lungo il lato Est del fabbricato, composto da un disimpegno collegato direttamente alla zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di finestra, un antibagno, un bagno con doccia e finestra ed una camera da letto con portafinestra che conduce ad un piccolo terrazzino (dimensioni pari a circa 2,75 m x 3,4 m) con ringhiera, posto a quota inferiore, collegato mediante tre gradini in carpenteria, e parzialmente occupato dagli impianti posti a servizio del fabbricato. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 255 cm, rispetto ai 265 cm indicati negli elaborati reperiti in fase preliminare;
- il piccolo terrazzino non è rappresentato in planimetria catastale, mentre nelle pratiche edilizie non risulta collegato alla camera da letto (non sono rappresentati i gradini di collegamento).

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 3

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 3, Piano 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale Totale 43 mq, Totale escluse aree scoperte 43 mq, Rendita Euro 126,53.

Trattasi di appartamento al piano primo posto lungo lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato, composto da disimpegno, zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di portafinestra con parapetto e finestra, una camera da letto con finestra ed un bagno con doccia dotato di finestra. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del

bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 255 cm, rispetto ai 265 cm indicati negli elaborati grafici reperiti in fase preliminare. Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 4

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 4, Piano 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendita Euro 126,53.

Trattasi di appartamento al piano primo posto lungo lo spigolo Nord-Ovest del fabbricato, costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno con portafinestra che conduce ad un piccolo balcone su Via Provinciale, una camera da letto dotata di portafinestra con parapetto e di una finestra posta quasi a livello del soffitto lungo la parete di divisione con la cucina, che consente il passaggio della luce naturale verso la cucina, un antibagno ed un bagno con doccia privo di finestra, ma con aerazione forzata. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 255 cm, rispetto ai 265 cm indicati negli elaborati reperiti in fase preliminare;

- il balcone ha dimensioni in pianta pari a 0,85 x 2,10 metri, pertanto risulta leggermente più piccolo rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici reperiti in fase preliminare (circa 1 x 2,50 metri).

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.200,00 euro.



Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 5

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 5, Piano 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale Totale 63 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita Euro 151,84.

Trattasi di appartamento al piano secondo posto lungo il lato Est del fabbricato, composto da un disimpegno collegato direttamente alla zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di finestra, una camera da letto dotata di portafinestra con parapetto, un antibagno ed un bagno con doccia dotato di finestra. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 247 cm, rispetto ai 257 cm indicati negli elaborati grafici reperiti in fase preliminare.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 6

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 3, Piano 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 Vani, Superficie Catastale Totale 43 mq, Totale escluse aree scoperte 43 mq, Rendita Euro 126,53.

Trattasi di appartamento al piano secondo posto lungo lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato, composto da disimpegno, zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di portafinestra con parapetto e di finestra, una camera da letto con finestra ed un bagno con doccia dotato di finestra. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al

resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 247 cm, rispetto ai 257 cm indicati negli elaborati reperiti in fase preliminare.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 7

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 7, Piano 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale Totale 55 mq, Totale escluse aree scoperte 54 mq, Rendita Euro 151,84.

Trattasi di appartamento al piano secondo posto lungo lo spigolo Nord-Ovest del fabbricato, costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno con portafinestra che conduce ad un piccolo balcone su Via Provinciale, una camera da letto dotata di portafinestra con parapetto e di una finestra posta quasi a livello del soffitto lungo la parete di divisione con la cucina, che consente il passaggio della luce naturale verso la cucina, un antibagno ed un bagno con doccia privo di finestra, ma con aerazione forzata. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione di:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 247 cm, rispetto ai 257 cm indicati negli elaborati reperiti in fase preliminare;
- il balcone ha dimensioni in pianta leggermente inferiori rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici reperiti in fase preliminare.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.200,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 8

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 8, Piano 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3,5 Vani, Superficie Catastale Totale 62 mq, Totale escluse aree scoperte 61 mq, Rendita Euro 177,14.

Trattasi di appartamento al piano terzo posto lungo il lato Est del fabbricato, composto da un disimpegno collegato direttamente alla zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di portafinestra che conduce ad un terrazzino con ripostiglio, una camera da letto dotata di portafinestra con parapetto, un antibagno ed un bagno con doccia dotato di finestra. La zona giorno è caratterizzata da una piccola porzione di soffitto inclinato, che ne riduce l'altezza da 267 cm a circa 230 cm in corrispondenza della parete perimetrale esterna. Sempre nella zona giorno è presente una nicchia parzialmente tamponata con cartongesso, realizzata per occultare parte della struttura del tetto in legno che diversamente sarebbe stata visibile. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione di lievi scostamenti dimensionali e del fatto che il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 257 cm, rispetto ai 267 cm indicati negli elaborati grafici reperiti in fase preliminare.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 9

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 9, Piano 3-4, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 3 Vani, Superficie Catastale Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 54 mq, Rendita Euro 151,84.

Trattasi di appartamento al piano terzo, posto lungo lo spigolo Sud-Ovest del fabbricato, con solaio al quarto piano.

Si segnala sin d'ora che nella planimetria catastale (Allegato 7.1) e negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al quarto piano è indicata la presenza di una porzione di solaio inagibile ed una porzione di solaio non abitabile costituita da tre locali; tuttavia, dal sopralluogo effettuato è emerso come allo stato di fatto i tre locali abbiano caratteristiche (cucina, camera, bagno) ed impianti (corrente elettrica, caloriferi, acqua calda sanitaria, citofono) tali da rendere questa porzione di solaio assimilabile ad un appartamento indipendente, nonostante lo stesso sia non abitabile. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture, i pavimenti sono in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è costituito da tetto in legno a vista e l'illuminazione naturale proviene dalle finestre a tetto. La porzione di solaio inagibile è separata dalla restante parte mediante una parete ed è collegata all'ambiente principale tramite un'apertura dotata chiusura in legno.

La porzione di appartamento al piano terzo è composta da disimpegno, zona giorno (soggiorno con cucina) dotata di portafinestra con parapetto e di finestra, una camera da letto con finestra ed un bagno con doccia dotato di finestra. La zona giorno, il bagno e la camera sono caratterizzati da una modesta parte di soffitto inclinata, che ne riduce l'altezza da 267 cm a circa 230 cm in corrispondenza della parete esterna. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali al terzo piano presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che:

- al piano terzo il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 257 cm (220cm in corrispondenza della parete esterna), rispetto ai 267 cm (230 cm in corrispondenza della parete esterna) indicati negli elaborati reperiti in fase preliminare;
- al piano quarto la porzione di solaio non abitabile è in realtà costituita da tre locali con caratteristiche (cucina, camera, bagno) ed impianti (corrente elettrica, caloriferi, acqua calda sanitaria, citofono) tali da renderli assimilabili ad un appartamento.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà sia ripristinare la non abitabilità del piano quarto, sia presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico per il piano terzo, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.500,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 13499 SUB. 10

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Sezione Urbana PIS, Particella 13499, Subalterno 10, Piano 3, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 Vanî, Superficie Catastale Totale 54 mq, Totale escluse aree scoperte 53 mq, Rendità Euro 126,53.

Trattasi di appartamento al piano terzo posto lungo il lato Nord-Ovest del fabbricato, costituito da una zona giorno composta da cucina e soggiorno con portafinestra che conduce ad un piccolo balcone su Via Provinciale, una camera matrimoniale dotata di portafinestra con parapetto e di una finestra posta quasi a livello del soffitto lungo la parete di divisione con la cucina, che consente il passaggio della luce naturale verso la cucina, un antibagno ed un bagno con doccia privo di finestra, ma con aerazione forzata. Dal punto di vista dei materiali e delle finiture si segnala che tutti i locali presentano pavimentazioni in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle, serramenti esterni in alluminio con vetri doppi e serramenti interni in legno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.1), sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici

allegati alla Pratica Edilizia 5313/2008 (D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010) visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione di:

- il bagno ha il piano di calpestio posto a quota superiore rispetto al resto dell'appartamento (circa +10 cm), pertanto sulla soglia è presente un gradino e l'altezza interna del bagno risulta pari a circa 254 cm;
- il balcone ha dimensioni in pianta pari a 0,80 x 1,70 metri, pertanto risulta leggermente più piccolo rispetto a quanto rappresentato negli elaborati reperiti in fase preliminare (circa 1,00 x 2,50 metri).

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.200,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.1) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.1) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Giacomo Puccini, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 4063, sono costituiti da un complesso di fabbricati al cui interno sono distribuite le varie unità immobiliari in esame.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società eseguita in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto giudiziario trascritto a Breno in data 06/02/2009 ai nn. 521RP/769RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame (Allegato 7.2).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 4063 (Allegato 5.2). Dalla disamina di tali documenti emerge la presenza di n. 6 beni comuni non censibili, contraddistinti dai subalterni da 19 a 24 ed indicati come Piano T. Tuttavia, l'elaborato planimetrico reperito presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio non rappresenta compiutamente tutti i B.C.N.C., ma riporta il subalterno 19, costituito da centrale termica, il subalterno 20, costituito da vano scala, ed il subalterno 24 costituito da corte comune. Dalla disamina delle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari emerge anche la presenza di uno spazio comune di manovra al piano interrato, di un camminamento al piano terra che conduce al vano scala e di due disimpegni comuni posti al piano primo ed al piano secondo della palazzina.

Per quanto riguarda l'esistenza di beni condominiali e del regolamento di condominio, in occasione del primo sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società eseguita che non è stato eletto alcun amministratore di condominio e che non è presente un regolamento di condominio.

Il C.T.U. ha infine provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.2), da cui risulta che nel suo complesso la particella 4063 confina: a Nord-Est con le particelle 4747 e 6710; a Sud-Est con la particella 7492; a Sud-Ovest con la particella 5596, 5597 e con Via Giacomo Puccini; a Nord-Ovest con le particelle 4751.

Per quanto riguarda i confini delle singole unità immobiliari costituenti la particella 4063 si rimanda alle planimetrie catastali allegate (Allegato 7.2).

In data 04/06/2019, 07/06/2019, 29/08/2019 e 22/10/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Pian Camuno in Via Giacomo Puccini per poter effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata.

L'accesso ai corpi di fabbrica contraddistinti dalla particella 4063 avviene da Via Giacomo Puccini tramite due distinti cancelli carrai che immettono direttamente nella corte comune individuata dal subalterno 24. Trattasi di unità immobiliari appartenenti ad un capannone industriale e ad una palazzina contigua adibita prevalentemente ad uso uffici. La porzione di capannone industriale si sviluppa al piano terra ed al piano primo, mentre la palazzina si sviluppa su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra. L'accesso al piano seminterrato della palazzina avviene tramite una rampa carrabile che si sviluppa lungo il lato Nord del fabbricato, mentre l'accesso al vano scala avviene sempre lungo il lato Nord, sia al piano seminterrato, che al piano terra passando per un ballatoio comune dotato di ringhiera. Si segnala che il ballatoio ed il camminamento esterno presentano piastrelle sconnesse e segni di invecchiamento che necessiterebbero di un intervento manutentivo.

L'accesso alla porzione di capannone avviene sia dall'esterno attraverso dei portoni presenti lungo il lato Sud al piano terra, sia dall'interno della palazzina tramite i collegamenti presenti al piano terra ed al piano primo ricavati lungo la parete di separazione tra palazzina e capannone.

PARTICELLA 4063 SUB. 1

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 1, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Superficie Catastale 8 mq, Rendita Euro 8,52.

Trattasi di cantina/locale tecnico (sono presenti un contatore e degli impianti) posta al piano interrato e ricavata lungo il lato Nord della palazzina al di sotto del ballatoio al piano terra. Tale locale di dimensioni pari a circa 3 m x 1,5 m, è privo di porta di chiusura e presenta pareti, pavimento e soffitto in calcestruzzo lasciati al rustico ed è caratterizzato da un'altezza pari a circa 2,60 m. In planimetria catastale tale locale è indicato come cantina.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato sia in planimetria catastale sia negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, ad eccezione del fatto che:

- negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia tale locale viene indicato come locale caldaia;
- in planimetria catastale tale locale è rappresentato di poco più lungo rispetto a quanto rilevato allo stato di fatto, e di quanto rappresentato nella pratica edilizia.

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 2

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 2, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Superficie Catastale 7 mq, Rendita Euro 8,52.

Trattasi di cantina al piano interrato della palazzina adibita ad uffici, accessibile dallo spazio di manovra comune, o dal vano scala, e posizionata lungo il lato Ovest del fabbricato. Tale locale di dimensioni pari a circa 4 m x 1,3 m, è dotato di porta di chiusura in lamiera metallica, presenta pareti, pavimento e soffitto in calcestruzzo lasciati al rustico ed è caratterizzato da un'altezza interna pari a circa 2,50 m.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, mentre negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale locale non è indicato, in quanto tutto il piano seminterrato è rappresentato come un unico ambiente, privo di partizioni interne, collegato direttamente all'esterno ed al vano scala.

Pertanto, per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia in sanatoria: si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 3

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 3, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Superficie Catastale 35 mq, Rendita Euro 103,96.

Trattasi di autorimessa al piano interrato della palazzina adibita ad uffici, accessibile dallo spazio di manovra comune, o dal vano scala, e posizionata lungo il lato Ovest del fabbricato. Tale locale dotato di porta basculante di chiusura in lamiera metallica, presenta pareti, pavimento e soffitto in calcestruzzo lasciati al rustico ed è caratterizzato dalla presenza di una bocca di lupo con finestra apribile e da un'altezza interna pari a circa 2,50 m.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto presenta alcune modeste differenze rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Inoltre, come per gli altri locali al piano interrato, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale autorimessa non è indicata, in quanto tutto il piano è rappresentato come un unico ambiente, privo di partizioni interne, direttamente collegato all'esterno ed al vano scala.

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 4

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale 22 mq, Rendita Euro 66,16.

Trattasi di autorimessa al piano interrato della palazzina adibita ad uffici, accessibile dallo spazio di manovra comune, o dal vano scala, e posizionata lungo il lato Sud del fabbricato. Tale locale dotato di porta basculante di chiusura in lamiera metallica, presenta pareti, pavimento e soffitto in calcestruzzo lasciati al rustico ed è caratterizzato da un'altezza interna pari a circa 2,50 m e dalla presenza di due bocche di lupo con finestre, di cui una apribile ed una parzialmente occlusa da una tramezza.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di alcune modeste differenze con le dimensioni rilevate in sito. In particolare, l'unità immobiliare risulta circa 60 cm più larga, a discapito della larghezza dello spazio di manovra comune. Inoltre, come per gli altri locali al piano interrato, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale locale non è indicato, in quanto tutto il piano seminterrato è rappresentato come un unico ambiente, privo di partizioni interne, collegato all'esterno ed al vano scala.

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 5

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 5, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale 26 mq, Rendita Euro 78,76.

Trattasi di autorimessa al piano interrato della palazzina adibita ad uffici, accessibile dallo spazio di manovra comune, o dal vano scala, e posizionata lungo il lato Sud del fabbricato. Tale locale dotato di porta basculante di chiusura in lamiera metallica, presenta pareti, pavimento e soffitto in calcestruzzo lasciati al rustico ed è caratterizzato da un'altezza interna pari a circa 2,50 m e dalla presenza di due bocche di lupo con finestre, di cui una apribile ed una parzialmente occlusa da una tramezza.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di alcune modeste differenze con le dimensioni rilevate in sito. In particolare, l'unità immobiliare risulta circa 60 cm più larga, a discapito della larghezza dello spazio di manovra comune. Inoltre, come per gli altri locali al piano interrato, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale locale non è indicato, in quanto tutto il piano seminterrato è rappresentato come un unico ambiente, privo di partizioni interne, collegato all'esterno ed al vano scala.

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 6

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 6, Piano S1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Rendita Euro 8,52.

Trattasi di cantina al piano interrato della palazzina adibita ad uffici, accessibile, tramite porta di chiusura in lamiera metallica, dallo spazio di manovra comune, o dal vano scala, e posizionata lungo il lato Est del fabbricato.

Come per gli altri locali al piano interrato, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tale locale non è indicato, in quanto tutto il piano seminterrato è rappresentato come un unico ambiente, privo di partizioni interne, collegato all'esterno ed al vano scala.

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 8

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 8, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 325 mq, Superficie Catastale 322 mq, Rendita Euro 8,52.

Trattasi di unità immobiliare distribuita al piano terra, in parte nella palazzina adibita ad uffici ed in parte nell'adiacente capannone industriale.

L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla corte comune al piano terra (subalterno 24) tramite un portone industriale metallico che immette direttamente nell'ampio magazzino. Lungo la parete Ovest di tale locale vi è poi l'accesso ai servizi igienici collocati nell'adiacente palazzina e direttamente comunicanti con l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 10. Lungo la parete Nord vi è una porta metallica che immette in un adiacente corpo di fabbrica caratterizzato da altezza minore rispetto al capannone principale.

Il magazzino principale si presenta al rustico, con pavimento in calcestruzzo e pareti in blocchi, pannelli prefabbricati e calcestruzzo, sempre faccia a vista. La parete Est è caratterizzata nella parte bassa da muratura in blocchi di calcestruzzo, mentre nella parte superiore da pannelli semiopachi. La parete Ovest è caratterizzata da ampie finestre con serramenti metallici nella parte superiore. La struttura portante è costituita da pilastri e capriate in calcestruzzo armato che sorreggono la copertura a tegoli: nella porzione di magazzino in esame è visibile solo metà capriata, mentre la restante parte prosegue nell'adiacente unità immobiliare. Tale ambiente è inoltre caratterizzato dalla presenza di un vano ascensore/montacarichi non ultimato e di un corpo di fabbrica in calcestruzzo di altezza minore accessibile dall'esterno e non facente parte dell'unità immobiliare in esame (trattasi infatti del subalterno 19). L'altezza minima del magazzino principale è pari a circa 4,95 metri sotto la capriata, mentre risulta sotto travetto pari a circa 5,90 metri lungo la parete Ovest e pari a circa 6,55 metri lungo la parete Est. Si segnala che in planimetria catastale è riportato il solo valore di 5,00 metri.

Come anticipato, dalla parete Nord del magazzino principale è possibile accedere ad un secondo locale di dimensioni inferiori e caratterizzato da copertura ad una falda, spiovente verso Nord. Anche tale ambiente si presenta con pavimento in calcestruzzo, copertura in pannelli prefabbricati, pareti e soffitto parzialmente

tinteggiati ed è caratterizzato dalla presenza di due finestre lungo la parete Ovest ed una finestra lungo la parete Est. L'altezza minima del magazzino secondario risulta pari a circa 2,60 metri lungo la parete Nord e pari a circa 3,50 lungo la parete Sud, contro i 3,00 metri e di 3,80 metri rappresentati in planimetria catastale.

Entrambi i magazzini sono dotati di impianti e risultano occupati da materiale di vario genere accatastato.

Nei pressi del vano ascensore/montacarichi, lungo la parete Ovest sono presenti due gradini che collegano il magazzino alla palazzina uffici a cui vi si accede tramite una porta metallica che immette in un disimpegno direttamente collegato all'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 10. Da tale disimpegno si accede ad un antibagno con lavabo e ad un successivo bagno separato dall'antibagno con porta a soffietto in materiale plastico e vetrata sovrastante. Il bagno è caratterizzato dalla presenza di sanitari, di un termosifone per il riscaldamento e di una finestra con affaccio a Sud sulla corte comune (subalterno 24). Sia l'antibagno che il bagno sono caratterizzati da pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate al civile e tinteggiate, così come i soffitti.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di lievi differenze dimensionali: allo stato di fatto le altezze risultano diverse rispetto a quanto indicato in planimetria, inoltre il magazzino principale risulta più corto di circa 20 cm, il magazzino secondario risulta più corto di circa 30 cm ed i servizi igienici risultano più stretti di circa 15 cm.

Infine, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la distribuzione degli spazi interni risulta diversa rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo.

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.500,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 10

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 10, Piano T, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 162 mq, Rendita Euro 1.306,64.

Trattasi di unità immobiliare adibita ad uffici e collocata al piano terra della palazzina. Lungo il lato Nord sono presenti tre finestre, lungo il lato Ovest sono presenti due ampie vetrate di cui una dotata di portafinestra per l'accesso agli uffici, lungo il lato Sud sono presenti tre ampie vetrate, di cui una dotata di portafinestra per l'accesso agli uffici, ed una finestra.

L'unità immobiliare è composta da sei locali adibiti ad uffici e da un bagno con antibagno. Ad eccezione dei pilastri strutturali e delle pareti dei servizi igienici, che sono intonacati al civile e tinteggiati, le restanti partizioni sono realizzate in pannelli con profili metallici e tamponature sia opache che in vetro. Tutti i pavimenti sono in piastrelle, i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati ed i locali presentano un'altezza pari a circa 3 metri.

Dalla porta di accesso posta lungo il lato Sud si accede direttamente ad un primo ampio ufficio collegato lungo le pareti Est e Nord ai restanti cinque uffici. Tutti gli uffici sono caratterizzati dalla presenza di ventilconvettori per il riscaldamento, mentre il primo ampio ufficio è dotato anche di impianto per l'aria condizionata, i cui motori sono

disposti lungo la facciata Sud. L'ufficio posto a Nord-Est presenta anche una porta di collegamento al vano scala comune.

I servizi igienici sono posti lungo il lato Est, in adiacenza all'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 8: si precisa che il disimpegno che immette ai servizi igienici non presenta alcuna separazione fisica, pertanto le unità immobiliari individuate dai subalterni 8 e 10 risultano direttamente comunicanti.

L'antibagno è dotato di lavabo ed è separato dal bagno da una porta in legno con vetrata sovrastante. Il bagno caratterizzato dalla presenza di sanitari, di un termosifone per il riscaldamento e di una finestra con affaccio a Sud sulla corte comune (subalterno 24). Sia l'antibagno che il bagno sono caratterizzati da pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate al civile e tinteggiate, così come i soffitti.

Si segnala che sui soffitti dell'ufficio centrale e di due degli uffici disposti a Nord (i primi due a partire dalla facciata Ovest) sono presenti diffuse macchie di umidità e di muffe.

In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come l'unità immobiliare risulti attualmente non occupata, benché siano ancora presenti materiali e mobili da ufficio.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale, ad eccezione di lievi differenze dimensionali di alcune partizioni interne. Infine, negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la distribuzione degli spazi interni risulta diversa rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo. In particolare, nella pratica edilizia i servizi igienici sono distribuiti in maniera differente rispetto allo stato di fatto e al posto degli uffici è rappresentato un unico ampio locale indicato come "Esposizione di materiale e attrezzature antincendio".

Pertanto, per regolarizzare tali difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.500,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 11

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 11, Piano 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 593,93.

Trattasi di unità immobiliare distribuita al piano primo della palazzina adibita ad uffici ed al piano primo dell'adiacente capannone industriale. L'accesso a tali ambienti avviene dal vano scala e dal disimpegno comune della palazzina: da qui si accede ad un atrio che conduce tramite una porta a vetri a due locali consecutivi, separati da una parete con porta in legno, disposti lungo il fronte Sud della palazzina e caratterizzati dalla presenza di ampie finestre, rispettivamente due e una. Entrambi i locali sono dotati di termosifoni per il riscaldamento, impianto elettrico da completare (mancano le lampade a soffitto), pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Dall'atrio, tramite una porta in legno, si accede ad un disimpegno che conduce al bagno ed alla scala interna di collegamento alla porzione di immobile appartenente al capannone al piano primo, che nelle pratiche edilizie era

caratterizzata dalla presenza del termosifone, di una finestra che affaccia sul prospetto Nord e da pareti intonacate al civile e tinteggiate. Tutte le finestre sono dotate di persiane avvolgibili in pvc con cassonetto interno.

Si segnala che tutto l'appartamento è caratterizzato da un'altezza pari a circa 2,95 e dalla presenza diffusa di segni di umidità, quali esfoliazione della pellicola pittorica, sfarinamento degli intonaci e macchie di muffa diffuse.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni. Negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, invece, la distribuzione interna dei locali risulta diversa rispetto a quanto rilevato in occasione del sopralluogo e, così come per il catasto, i locali presenti sono indicati ad uso uffici.

Pertanto, per regolarizzare le difformità riscontrate, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico, pagando i relativi oneri. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 1.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 15

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 15, Categoria F/1 area urbana.

Trattasi di un'area urbana delimitata da un muretto con soprastante recinzione in rete metallica, al cui interno, a quota inferiore rispetto al piano campagna, sono posizionati un serbatoio dell'impianto GPL ed i relativi contatori che, come da indicazioni dell'inviato dell'esecutato, sono a servizio degli immobili. Tali impianti risultano parzialmente mimetizzati dalla presenza di vegetazione.

In planimetria catastale l'unità immobiliare viene indicata come area urbana di superficie pari a 37 mq, coerente quindi con quanto visionato in occasione del sopralluogo. Negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale tale area è indicata come piazzale, senza indicazione della presenza del muretto e del serbatoio GPL interrato.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 16

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 16, Categoria F/1 area urbana.

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della planimetria catastale e degli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2460/1992 ed alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta come trattasi di un'area urbana esterna all'attuale recinzione della particella catastale 4063, occupata in parte dall'accesso carraio alla proprietà ed in parte dalla sede stradale e dal parcheggio pubblico, che nella pratica edilizia venivano indicati come aree cedute al Comune per allargamento stradale (100 mq) e per parcheggio pubblico. Per quanto riguarda l'area ceduta per parcheggio pubblico, nelle pratiche edilizie sono indicati 184 mq ed un totale di 12 parcheggi che comprendono anche quattro parcheggi ubicati sul mappale adiacente. Lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto indicato nella pratica edilizia, mentre non è chiaro se sia coerente con quanto

indicato in planimetria catastale, poiché su tale elaborato grafico è riportata un'area urbana di superficie pari a 280 mq. Inoltre, si segnala che l'area rappresentata in planimetria catastale in realtà risulta inferiore ai 280 mq indicati. Come meglio specificato al Punto C/ della presente relazione vi è quindi un'incongruenza tra stato di possesso, stato di fatto e pratiche edilizie: l'unità immobiliare individuata dal sub. 16 che risulta occupata da passo carraio, strada e parcheggio pubblico doveva essere stata ceduta al Comune di Pian Camuno, ma attualmente risulta intestata alla società esecutata ed oggetto di esecuzione.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 17

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 17, Categoria F/1 area urbana.

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della planimetria catastale e degli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta come trattarsi di un'area urbana costituita da una porzione del piazzale asfaltato, di superficie pari a 50 mq.

L'unità immobiliare allo stato di fatto risulta quindi coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale e con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 4063 SUB. 18

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 1, Particella 4063, Subalterno 18, Categoria F/1 area urbana.

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi della planimetria catastale e degli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risulta come trattarsi di un'area urbana costituita da una porzione del piazzale asfaltato di superficie pari a 50 mq.

L'unità immobiliare allo stato di fatto risulta quindi coerente con quanto rappresentato in planimetria catastale e con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 2542/1993 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.2) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.2) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 305, Subalterni 8-9-12, sono costituiti da due unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina (civico n. 21/C) appartenente al complesso di fabbricati industriali eretti sulla particella 305 e da un'area urbana facente parte della particella in esame.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 17/11/1995 ai nn. 5140RP/6147RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame (Allegato 7.3).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a ricercare, per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 305, senza però trovare alcun documento. Tuttavia, dall'analisi delle planimetrie catastali e dalla visione delle pratiche edilizie (Agibilità P.E. 2997) riferite alla particella 305, emerge come sia presente un bene comune non censibile individuato dal subalterno 13 e costituito da corte e scale comuni ai sub. 7-8-9 al piano terra, scale comuni ai subalterni 7-8-9 al piano primo e scale comuni ai sub. 7-8-9 al piano secondo.

Per quanto riguarda l'esistenza di beni condominiali e del regolamento di condominio, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio e che non è presente un regolamento di condominio.

Il C.T.U. ha infine provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.3), da cui risulta che nel suo complesso la particella 305 confina: a Nord-Est con le particelle 6061, 6063, 6065 e 6074; a Sud-Est con la particella 6042; a Sud-Ovest con la particella 5609, con la Valle Roncaglia e con una traversa di Via Dossi; a Nord-Ovest con la particella 2140 e con una traversa di Via Dossi.

Per quanto riguarda i confini delle singole unità immobiliari costituenti la particella 305 si rimanda alle planimetrie catastali allegate (Allegato 7.3).

In data 14/06/2019 e 22/10/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi per poter effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata.

L'accesso ai corpi di fabbrica contraddistinti dalla particella 305 avviene da Via Dossi; in particolare, l'accesso alle unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 8 e 9 avviene tramite un cancello pedonale posto lungo il lato Est del complesso industriale, mentre l'accesso al subalterno 12 avviene sempre lungo il lato Est e direttamente da Via Dossi.

Come anticipato, trattasi di due unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina adiacente ai capannoni industriali facenti parte della particella 305 e di un'area urbana posta lungo il confine con la Valle Roncaglia.

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra e l'accesso alle due unità immobiliari in esame avviene tramite un cancello pedonale metallico che immette in una corte comune, che a sua volta conduce ad una scala comune di distribuzione ai piani. La corte è caratterizzata da pavimentazione in pietra e dalla presenza di una piccola aiuola; la scala, dotata di ringhiere metalliche, è in cemento armato con gradini rivestiti in pietra e con pianerottoli e ballatoi rivestiti in piastrelle.

L'accesso alle due unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 8 e 9 avviene dal ballatoio posto al piano secondo. L'accesso all'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 12 direttamente da Via Dossi, in quanto l'area non risulta recintata.

PARTICELLA 305 SUB. 8

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 305, Subalterno 9, Piano 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 88 mq, Rendita Euro 950,28.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo di una palazzina distribuita su tre piani fuori terra, a cui vi si accede dalla corte comune che conduce alla scala esterna di distribuzione ai piani.

Si segnala sin d'ora che dal punto di vista catastale alla presente unità immobiliare è attribuita la categoria "A/10 Uffici e studi privati", mentre allo stato di fatto la stessa viene utilizzata come appartamento residenziale.

Dal ballatoio esterno, tramite un portoncino d'ingresso, si accede direttamente alla zona giorno dotata di un'ampia finestra rivolta verso Est. Come anticipato, in planimetria catastale tale locale viene indicato come ufficio, mentre allo stato di fatto è costituito da una cucina con caldaia e soggiorno.

Dalla zona giorno, tramite una porta in legno, si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono il bagno e due camere da letto, una rivolta verso Nord-Est e dotata di ampia finestra, una rivolta verso Nord-Ovest e dotata di un'ampia finestra verso Nord e di una finestra verso Ovest. Il bagno è dotato di finestra rivolta verso Ovest ed è caratterizzato dalla presenza di sanitari, box doccia, vasca da bagno e di attacchi per la lavatrice. Si segnala che il soffitto e le pareti del bagno sono caratterizzate dalla presenza di muffa, di distacco dell'intonaco e di esfoliazione della pellicola pittorica.

Tutte le finestre dei vari locali sono dotate di persiane avvolgibili in pvc con cassonetto interno e tutti i locali sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 270 cm, dalla presenza di termosifoni per il riscaldamento, di pavimenti in piastrelle, di porte interne in legno e di soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione del bagno e della zona cucina che presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle.

Si segnala che negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2997 Prot. 304/97 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'unità immobiliare viene indicata come composta da tre uffici, un disimpegno ed un bagno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia. Viceversa, dal punto di vista della destinazione d'uso, allo stato attuale l'unità immobiliare in esame viene utilizzata come appartamento residenziale, risultando quindi incoerente con la categoria catastale assegnata e con la destinazione d'uso indicata nella pratica edilizia.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà ripristinare la destinazione d'uso "A10 Uffici e studi privati".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.3) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.3) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 305 SUB. 9

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 305, Subalterno 8, Piano 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale 91 mq, Rendita Euro 950,28.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo di una palazzina distribuita su tre piani fuori terra, a cui vi si accede dalla corte comune che conduce alla scala esterna di distribuzione ai piani.

Si segnala sin d'ora che dal punto di vista catastale alla presente unità immobiliare è attribuita la categoria "A/10 Uffici e studi privati".

Dal ballatoio esterno, tramite un portoncino d'ingresso, si accede direttamente ad un primo locale dotato di cucina e di un'ampia finestra verso Est, che in planimetria catastale viene indicato come ufficio.

Si segnala che attualmente il locale viene utilizzato come deposito ed uno dei due lampadari a soffitto risulta mancante.

Da questo primo locale, tramite una porta in legno, si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono il bagno e due locali, uno rivolto verso Sud-Est, dotato di ampia finestra verso Sud, uno rivolto verso Sud-Ovest, dotato di un'ampia finestra verso Sud e di una finestra verso Ovest. Il bagno è dotato di finestra rivolta verso Ovest ed è caratterizzato dalla presenza di sanitari, box doccia, vasca da bagno e di attacchi per la lavatrice.

Tutte le finestre dei vari locali sono dotate di persiane avvolgibili in pvc con cassonetto interno e tutti i locali sono caratterizzati da un'altezza pari a circa 270 cm e dalla presenza di termosifoni per il riscaldamento, di pavimenti in piastrelle, di porte interne in legno, di soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati, ad eccezione del bagno e della zona cucina che presentano pareti parzialmente rivestite in piastrelle.

Negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2997 Prot. 304/97 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'unità immobiliare viene indicata come composta da tre uffici, un disimpegno ed un bagno.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.3) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.3) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 305 SUB. 12

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 305, Subalterno 12, Categoria F/1 area urbana.

Dall'analisi della planimetria catastale e degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2997 Prot. 304/97 visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che si tratta di un'area urbana di superficie pari a circa 286 mq, posta lungo il lato Sud-Ovest della particella 305, a confine con la Valle Roncaglia. Tale area urbana è costituita da una striscia di terreno di larghezza pari a circa 5 metri esterna al muro di cinta del complesso di fabbricati realizzati sulla particella 305.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 22/10/2019, il C.T.U. ha potuto constatare come allo stato di fatto tale unità immobiliare sia caratterizzata dalla presenza di vegetazione e di un serbatoio recintato per l'impianto GPL, che, come comunicato dall'inviato della società esecutata, è messo a servizio delle unità immobiliari presenti nella palazzina posta lungo lo spigolo Est del complesso di fabbricati (tra cui figurano i subalterni 8 e 9).

L'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla già citata Pratica Edilizia, ad eccezione del fatto che in entrambe le rappresentazioni non figura il serbatoio dell'impianto GPL.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.3) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.3) allegati alla presente relazione di stima.

BENE NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi n. 34/F ed indentificato al Catasto Fabbricati di detto comune al Foglio 2, Particella 6066, Subalterno 9, è costituito da un'unità immobiliare adibita a laboratorio

con ufficio e servizi igienici, collocata al piano primo di un capannone appartenente ad un complesso di edifici industriali eretti sulla particella 6066.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, il bene in esame risulta di proprietà della società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 04/01/1999 ai nn. 3RP/3RG.

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 6066, Subalterno 9, Piano 1, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 488 mq, Superficie Catastale Totale 503 mq, Rendita Euro 1.587,80.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame (Allegato 7.4).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire, sempre per via telematica, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 6066 (Allegato 5.3). Dalla disamina di tali documenti emerge la presenza di due beni non censibili comuni anche alla particella in esame:

- subalterno 12 B.C.N.C. corte e locale caldaia comune ai sub. 9-10-11 con servitù di passo a favore del sub. 3;
- subalterno 13 B.C.N.C. rampa comune ai sub. 9 e 10.

Per quanto riguarda l'esistenza di beni condominiali e del regolamento di condominio, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio e che non è presente un regolamento di condominio.

Il C.T.U. ha infine provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.4), da cui risulta che nel suo complesso la particella 6066 confina: a Nord-Est con le particelle 7048 e 7049; a Sud-Est con la particella 6038 (traversa di Via Dossi); a Sud-Ovest con le particelle 6067, 6070, 6072 e 113; a Nord-Ovest con la particella 113.

Per quanto riguarda i confini della singola unità immobiliare si rimanda alla relativa planimetria catastale (Allegato 7.4) ed all'elaborato planimetrico (Allegato 5.3) allegati.

In data 14/06/2019, il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi n. 34/F per poter effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata.

L'accesso all'unità immobiliare avviene da Via Dossi, attraverso la corte comune al piano terra (subalterno 12) e la rampa carrabile comune (subalterno 13) che conduce al piano primo.

Come anticipato, trattasi di un'unità immobiliare adibita a laboratorio, partizioni interne in lamiera metallica (spessore 5 cm), che non giungono sino al soffitto, e dalla presenza di due piccoli corpi di fabbrica, anch'essi di altezza inferiore rispetto all'altezza interna del capannone, adibiti ad ufficio e servizi igienici.

L'ingresso all'unità immobiliare è posto lungo il lato Ovest del fabbricato; da qui si accede direttamente al laboratorio che presenta una forma pressoché rettangolare, ad eccezione di uno scacco lungo la parete Sud, quasi in corrispondenza della parete Ovest, che ne riduce la larghezza da circa 17,80 metri a circa 12,70 metri. In corrispondenza di tale restringimento è inoltre presente un piccolo corpo di fabbrica al cui interno sono collocati un ufficio ed un bagno, dotato di antibagno, aventi ingressi indipendenti e rivestimento a soffitto in cartongesso. L'ufficio è caratterizzato da pavimentazione in piastrelle, da una finestra rivolta verso l'esterno e da una finestra rivolta verso l'interno, pareti tinteggiate ed altezza del locale pari a circa 3 metri. Il bagno e l'antibagno presentano

Il pavimento a quota superiore rispetto al resto del capannone e sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle e parzialmente tinteggiate ed altezza pari a circa 2,84 metri. L'antibagno è inoltre caratterizzato dalla presenza di due lavabi, mentre il bagno è caratterizzato dalla presenza di un piatto doccia. Si segnala che in planimetria catastale l'altezza di tale corpo di fabbrica è indicata pari a 2,70 metri.

Nel complesso il laboratorio è caratterizzato da pavimentazione in cemento, pareti tinteggiate e copertura a due falde sostenuta da capriate e da tegoli in calcestruzzo prefabbricati. L'altezza massima al colmo è pari a circa 4,85 metri sotto travetti e 5,30 metri sotto soletta, mentre l'altezza minima in corrispondenza della parete nord è pari a circa 3,95 metri sotto travetti, 4,25 metri sotto soletta e 3,35 metri sotto capriata. Si segnala che in planimetria catastale è indicata un'unica altezza pari a 3,35 metri, corrispondente quindi al sotto capriata.

Quasi in corrispondenza del colmo, due file di tegoli, una a destra ed una a sinistra del colmo stesso, sono sostituite da due file di lucernari che consentono l'illuminazione naturale dell'ambiente, unitamente alle ampie finestre presenti lungo i lati Est ed Ovest.

Allo stato attuale il laboratorio è funzionante ed è dotato di tutti gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività lavorativa (elettrico, di illuminazione, ecc.).

Nel complesso, le finiture e la dotazione impiantistica sono tipiche dei piccoli capannoni industriali.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, risulta come l'unità immobiliare allo stato di fatto risulti incoerente sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2998 Prot. 307/97 visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sia con quanto rappresentato in planimetria catastale (Allegato 7.4). In particolare, le differenze riscontrate sono:

- sia in planimetria catastale, che nella pratica edilizia, non sono rappresentate le partizioni in lamiera presenti all'interno del laboratorio;
- sia in planimetria catastale, che nella pratica edilizia, non è rappresentato il corpo di fabbrica interno posizionato lungo il lato Est;
- sia in planimetria catastale, che nella pratica edilizia, l'altezza indicata per l'ufficio non corrisponde a quanto rilevato (in planimetria catastale è indicato 2,70 metri, nella pratica edilizia 2,80 metri).

Pertanto, per regolarizzare tale situazione, l'aggiudicatario dovrà rimuovere le parti incoerenti e ridurre l'altezza dell'ufficio, oppure, in alternativa, dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria all'Ufficio Tecnico Comunale, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 3.500,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.4) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.4) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 113, Subalterni 6-23-24-25-26, sono costituiti da un'area urbana (sub. 6) facente parte della particella 113 e da quattro unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina (civico n. 42) appartenente al complesso di fabbricati industriali eretti sulla particella in esame.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 23/12/1999 ai nn. 5023RP/6638RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica le planimetrie catastali delle unità immobiliari in esame (Allegato 7.5).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire, sempre per via telematica, l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 113 (Allegato 5.4). Dalla disamina di tali documenti emerge la presenza di due beni non censibili comuni anche alle particelle in esame:

- subalterno 19 B.C.N.C., piano T, corte in comune ai sub. 8-23-24-25-26;
- subalterno 20 B.C.N.C., piano T-1-2, locale caldaia e vano scale in comune ai sub. 23-24-25-26;
- subalterno 22 B.C.N.C., piano 2, disimpegno in comune ai sub. 25 e 26.

Per quanto riguarda l'esistenza di beni condominiali e del regolamento di condominio, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio e che non è presente un regolamento di condominio.

Il C.T.U. ha infine provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.5), da cui risulta che nel suo complesso la particella 113 confina: a Nord-Est con le particelle 65450 e 7096; a Sud-Est con le particelle 6066, 6067 e 2140; a Sud-Ovest con le particelle 2140 e 83; a Nord-Ovest con le particelle 283 e 5450. Per quanto riguarda i confini delle singole unità immobiliari costituenti la particella 113 si rimanda alle relative planimetrie catastali (Allegato 7.5) ed all'elaborato planimetrico (Allegato 5.4) allegati.

In data 14/06/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi per poter effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata.

Come anticipato, trattasi di un'area urbana costituita da una porzione di piazzale posta lungo il confine Est della particella in 113 e di quattro unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina posta in aderenza ai capannoni appartenenti alla particella in esame.

La palazzina si sviluppa su tre piani fuori terra e l'accesso alle unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 23-24-25-26 avviene dalla corte comune al piano terra (subalterno 19) e dal vano scala comune (subalterno 20) che distribuisce ai piani. I vari ambienti sono caratterizzati dalla presenza di travi ribassate a soffitto, sorrette da pilastri, posizionate in corrispondenza della facciata Sud e della facciata Nord della palazzina. Si segnala che nel vano scala, ed anche in alcune unità immobiliari, sono presenti muffe, macchie di umidità e segni di infiltrazione delle acque meteoriche, prevalentemente in corrispondenza del fronte Sud del fabbricato.

L'accesso alle due unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 25 e 26 avviene da un disimpegno comune posto al piano secondo (subalterno 22).

PARTICELLA 113 SUB. 6

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Subalterno 6, Categoria F/1 area urbana.

Dall'analisi della planimetria catastale (Allegato 7.5) e dell'elaborato planimetrico (Allegato 5.4), risulta come trattasi di un'area urbana al piano terra di superficie pari a circa 395 mq, costituita da una striscia di larghezza pari

a circa 3,40 metri posta lungo il lato Est della particella 113. Si segnala che in planimetria catastale è indicata anche una porzione di area con servitù di passo a favore di terzi.

In occasione del sopralluogo lo scrivente C.T.U. non è stato in grado di identificare in maniera univoca tale unità immobiliare, in quanto la porzione di area urbana delimitata dal muro di confine risulta di larghezza pari a circa 7 metri, corrispondente alla larghezza che nell'elaborato planimetrico è attribuita al solo subalterno 8. Pertanto, da una prima analisi la particella in esame individuata dal subalterno 6 risulta posta all'esterno del muro di confine, andando quindi ad occupare parte dell'adiacente mappale 6066. Al fine di approfondire tale problematica, il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un confronto tra estratto mappa ed elaborati planimetrici delle particelle 113 e 6066. Da tale confronto risulta come allo stato di fatto il fabbricato eretto sulla particella 6066 sia stato costruito in posizione traslata verso la particella 113 rispetto a quanto rappresentato nella mappa catastale, andando ad occupare una porzione di area che in mappa catastale è collegata alla Valle Roncaglia e che pertanto risulterebbe demaniale. Come conseguenza, anche la corte della particella 6066 individuata dai subalterni 12-3-5-6-14 (attualmente costituita da piazzale asfaltato e da partizioni tra le diverse unità) risulta traslata verso il mappale 113, andando a sovrapporsi alla particella in esame (subalterno 6). In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha provveduto a misurare la distanza tra il fabbricato 6066 ed il muro di confine: tale distanza, pari a circa 8 metri è corrisponde a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico.

Pertanto, dai rilievi effettuati e dalle sovrapposizioni catastali risulta come la particella 113 subalterno 6 attualmente sia occupata dai subalterni 12-3-5-6-14 della particella 6066.

L'unità immobiliare in esame risulta quindi coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico, tuttavia, allo stato di fatto la stessa risulta occupata del mappale adiacente. La regolarizzazione di tale situazione dovrà quindi coinvolgere i proprietari dell'adiacente particella 6066, in quanto gli stessi dovranno:

- regolarizzare la posizione in mappa del lotto, eventualmente chiedendo la sdemarializzazione dell'area del patrimonio comunale qualora questa non fosse già stata loro ceduta dal comune;
- liberare l'area corrispondente alla particella 113 subalterno 6 e regolarizzare le rappresentazioni catastali (planimetrie catastali delle singole unità ed elaborato planimetrico), riducendo l'area occupata dai subalterni 12-3-5-6-14, oppure acquistare l'area corrispondente alla particella 113 subalterno 6 e suddividerla tra le unità immobiliari interessate.

Ne consegue che la stima del costo di regolarizzazione risulta di difficile definizione e che la stessa non dovrebbe comunque interessare l'aggiudicatario del bene in esame, se non in modo marginale.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.5) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 113 SUB. 23

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Subalterno 23, Piano T, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 109 mq, Rendita Euro 1.425,42.

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad uffici, posta al piano terra della palazzina, a cui vi si accede sia direttamente dall'esterno tramite un portoncino d'ingresso indipendente posto lungo il lato Est, sia dall'interno del vano scala comune.

Dagli ingressi si accede direttamente ad un unico ampio ambiente, indicato in planimetria catastale e negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie come sala convegni e sala ricevimento. Da tale locale, caratterizzato dalla presenza di due finestre sul lato Ovest e di una sul lato Sud, si accede ad un ufficio posto lungo il lato Ovest, ad un altro ufficio posto lungo il lato Nord ed ai servizi igienici posti sempre lungo il lato Nord. Le porte di accesso a tali locali sono in legno. I servizi igienici sono costituiti da un disimpegno con termosifone e da due bagni, di cui uno per disabili, dotati di lavabi e W.C., caratterizzati da porte con inserti in vetro opaco.

I locali adibiti ad uffici sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, controsoffitti in cartongesso, altezza pari a circa 2,64 metri e da pareti intonacate al civile e tinteggiati. L'antibagno ed i bagni sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, altezza pari a circa 2,62 metri, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pareti dei bagni parzialmente rivestite con piastrelle.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 83/2010 Prot. 7723 del 17/12/2010, ad eccezione dell'altezza dei locali che viene indicata in entrambi i casi pari a 2,70 metri. Pertanto, per regolarizzare tale difformità, l'aggiudicatario dovrà ripristinare l'altezza interna dei locali o, in alternativa, dovrà verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale la possibilità di sanare l'altezza interna dei locali e presentare l'eventuale pratica edilizia in sanatoria, pagando i relativi oneri, ed una pratica di variazione catastale da presentare al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 5.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.5) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 113 SUB. 24

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Subalterno 23, Piano T, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 131 mq, Rendita Euro 1.662,99.

Trattasi di un'unità immobiliare adibita ad uffici, posta al piano primo della palazzina, a cui vi si accede dal vano scala comune di distribuzione ai piani.

Dalla porta d'ingresso si accede ad un disimpegno, dotato di finestra rivolta verso Sud e caratterizzato da pavimento in piastrelle, altezza pari a circa 2,60 metri e pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Dal disimpegno si accede ad un primo locale, attualmente non utilizzato, se non come deposito, e dotato di finestra rivolta verso Sud. Tale locale è caratterizzato dalla presenza di una caldaia e di una parete parzialmente piastrellata con gli attacchi di impianti ed i segni di un possibile precedente utilizzo come cucina. Tale locale è inoltre caratterizzato dalla presenza di controsoffitto, di pavimento in piastrelle, di termosifone per il riscaldamento, di pareti intonacate al civile e tinteggiate e di macchie diffuse di umidità, soprattutto in corrispondenza della parete Sud.

Sempre dal disimpegno si accede ad un altro ampio locale adibito ad ingresso ed ufficio, dotato di due finestre rivolte verso Nord. Tale locale è caratterizzato da altezza pari a 2,63 metri e dalla presenza di una caldaia, di controsoffitto, di termosifoni per il riscaldamento, di pavimento in piastrelle e di pareti intonacate al civile e tinteggiate.

Da questo open-space si accede ad altri tre uffici disposti lungo il lato Ovest ed al bagno con antibagno disposti lungo il lato Est. I tre uffici sono caratterizzati dalla presenza di controsoffitto, di termosifoni per il riscaldamento, di pavimento in piastrelle e di pareti intonacate al civile e tinteggiate. L'antibagno ed il bagno sono invece privi di controsoffitto e presentano un'altezza pari a circa 2,63 metri. Il bagno è cieco e dotato di areazione forzata. I pavimenti sono in piastrelle, le pareti del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle, i soffitti e le restanti pareti sono intonacati al civile e tinteggiati.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 83/2010 Prot. 7723 del 17/12/2010, ad eccezione dell'altezza dei locali che viene indicata in planimetria catastale pari a 2,70 metri. Pertanto, per regolarizzare tale difformità, l'aggiudicatario dovrà ripristinare l'altezza interna dei locali o, in alternativa, presentare una pratica di variazione catastale al competente Ufficio del Catasto. Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 5.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.5) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 113 SUB. 25

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Subalterno 25, Piano 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 35 mq, Rendita Euro 593,93.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo della palazzina, a cui vi si accede passando dal vano scala comune di distribuzione ai piani (subalterno 20) e dal disimpegno comune ai subalterni 25 e 26 (subalterno 22).

Si segnala sin d'ora che dal punto di vista catastale alla presente unità immobiliare è attribuita la categoria "A/10 Uffici e studi privati", mentre allo stato di fatto la stessa è predisposta come appartamento residenziale, nonostante all'atto del sopralluogo non fosse presente alcun inquilino.

Dal disimpegno comune, tramite un portoncino blindato si accede direttamente alla zona giorno composta da cucina con soggiorno e caratterizzata dalla presenza di una portafinestra sul lato Ovest, che conduce ad un piccolo terrazzino con parapetto in muratura, ove è collocata la caldaia, che risulta separato dall'adiacente proprietà mediante un pannello metallico con vetro opaco.

La zona giorno è caratterizzata da altezza pari a 2,68 metri, termosifone per il riscaldamento, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Si segnala che in corrispondenza della zona cucina sono presenti macchie di umidità e muffa sul soffitto e sulla parete di separazione col bagno.

Dalla zona giorno, tramite una porta in legno, si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono il bagno ed una camera da letto, rivolti verso Sud.

La camera da letto è caratterizzata da un'ampia finestra, altezza pari a circa 2,65 metri, termosifone per il riscaldamento, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Si segnala che sono presenti alcune macchie di umidità, soprattutto in corrispondenza del soffitto verso il fronte Sud del fabbricato.

Il bagno è dotato di finestra ed è caratterizzato dalla presenza di sanitari, box doccia, altezza pari a 2,65 metri, pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle e parzialmente intonacate al civile e tinteggiate, così come il soffitto. Si segnala che sono presenti consistenti macchie di umidità, muffe e segni di ruscellamento, in corrispondenza di pareti e soffitto, probabilmente dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4333 Prot. n. 4554 del 08/02/2001, ad eccezione dell'altezza dei locali che viene indicata in planimetria catastale pari a 2,85 metri e della destinazione d'uso. Infatti, dal punto di vista catastale a tale unità immobiliare è assegnata la categoria "A/10 Uffici e studi privati", così come nel Certificato di Agibilità Prot. n. 0672 (Reg. n. 07/2011) del 02/03/2011 il subalterno 25 è indicato come composto da "n° 2 uffici, disimpegno, bagno, terrazzo". Come meglio specificato al Punto E/ della presente relazione, negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4333 Prot. n. 4554 del 08/02/2001 l'unità immobiliare è rappresentata come appartamento residenziale, così come rilevato allo stato di fatto, tuttavia nel certificato di agibilità viene richiamata una "Comunicazione di variazione di destinazione d'uso senza opere del 14/06/2010 Prot. 3672" registrata nell'archivio del Comune che potrebbe essere riferita alle unità immobiliari poste al secondo piano della palazzina (non è stata trovata la copia cartacea di tale comunicazione).

Pertanto allo stato attuale l'unità immobiliare in esame risultando quindi incoerente sia con la planimetria catastale (altezza e destinazione d'uso dei locali), sia con la pratica edilizia ed il Certificato di agibilità.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà ripristinare le altezze interne e la destinazione d'uso "A10 Uffici e studi privati".

Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 5.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.5) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 113 SUB. 26

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 2, Particella 113, Subalterno 25, Piano 2, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 81 mq, Rendita Euro 1.187,85.

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo della palazzina, a cui vi si accede passando dal vano scala comune di distribuzione ai piani (subalterno 20) e dal disimpegno comune ai subalterni 25 e 26 (subalterno 22).

Dal disimpegno comune, tramite un portoncino blindato si accede direttamente ad un ampio locale indicato in planimetria catastale come ufficio e caratterizzata dalla presenza di una finestra sul lato Est e di una portafinestra sul lato Ovest, che conduce ad un piccolo terrazzino con parapetto in muratura, che risulta separato dall'adiacente proprietà mediante un pannello metallico con vetro opaco. Si segnala che la finestra non è rappresentata in planimetria catastale, mentre è correttamente indicata negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4333 Prot. n. 4554 del 08/02/2001. Sempre lungo il lato Ovest di questo locale è presente un piccolo ripostiglio, separato con porta a soffitto, al cui interno è posizionata la caldaia.

Da questo locale principale, tramite una porta in legno, si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono un bagno e due stanze attualmente vuote, entrambe dotate di finestra rivolta verso Nord.

Il bagno è dotato di finestra rivolta verso Nord ed è caratterizzato dalla presenza di sanitari, vasca da bagno, box doccia, pavimento in piastrelle, pareti parzialmente rivestite in piastrelle e parzialmente intonacate al civile e tinteggiate, così come il soffitto.

Tutti i locali appartenenti alla presente unità immobiliare sono caratterizzati da altezza pari a circa 2,66 metri, termosifoni per il riscaldamento, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati.

Dal rilievo effettuato in occasione del sopralluogo, dal punto di vista della distribuzione degli spazi interni, l'unità immobiliare risulta coerente sia con quanto rappresentato in planimetria catastale, sia con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, ad eccezione dell'altezza dei locali che viene indicata in planimetria catastale pari a 2,85 metri e della finestra posta lungo il lato Est del fabbricato che non è rappresentata in planimetria catastale. Per quanto riguarda la destinazione d'uso, all'unità immobiliare in esame è assegnata la categoria catastale "A/10 Uffici e studi privati", così come nel Certificato di Agibilità Prot. n. 0672 (Reg. n. 07/2011) del 02/03/2011 il subalterno 25 è indicato come composto da "n° 3 uffici, disimpegno, bagno, terrazzo", mentre negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 4333 Prot. n. 4554 del 08/02/2001 l'unità immobiliare è rappresentata come appartamento residenziale. Tuttavia, come meglio illustrato nel Punto E/ della presente relazione, nel certificato di agibilità viene richiamata una "Comunicazione di variazione di destinazione d'uso senza opere del 14/06/2010 Prot. 3672" registrata nell'archivio del Comune che potrebbe essere riferita alle unità immobiliari poste al secondo piano della palazzina (non è stata trovata la copia cartacea di tale comunicazione).

L'unità immobiliare in esame risulta quindi incoerente con la planimetria catastale (altezza dei locali e finestra mancante); per regolarizzare tali difformità l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica di variazione catastale al competente Ufficio del Catasto.

Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 6.000,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.5) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.5) allegati alla presente relazione di stima.

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794, SUBALTERNO 33

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34 ed identificato al C.F. di detto Comune censuario al Foglio 71, Particella 4794, subalterno 33 è costituito da un'unità immobiliare collocata al piano primo di un fabbricato residenziale/commerciale/terziario distribuito su due piani interrati e su cinque piani fuori terra.

Si segnala sin d'ora che dal punto di vista catastale alla presente unità immobiliare è attribuita la categoria catastale "A/10 Uffici e studi privati", mentre allo stato di fatto la stessa è predisposta come appartamento residenziale, nonostante all'atto del sopralluogo non fosse presente alcun inquilino.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, il bene in esame risulta di proprietà della società eseguita in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 16/01/2002 ai nn. 214RP/249RG.

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 71, Particella 4794, Subalterno 33, Piano 1, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 62 mq, Rendita Euro 423,49.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per via telematica la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame (Allegato 7.6), in cui viene rappresentata come costituita da un ampio locale e da un piccolo bagno con antibagno. Si segnala sin d'ora che allo stato di fatto la distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quanto rappresentato in planimetria catastale. Si segnala infine che gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultano conformi a quanto rappresentato in planimetria catastale.

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni riferiti alla particella 4794 (Allegato 5.5). Dalla disamina di tali documenti emerge la presenza di beni comuni non censibili facenti capo al subalterno 33 ed identificati come segue:

- Subalterno 1: B.C.N.C. ai sub. da 6 a 18, da 20 a 39, da 41 a 43, e ai sub. 45, 46, 48, 49, 53 e 54;
- Subalterno 4: B.C.N.C. ai sub. da 33 a 36, ai sub. 38 e 39, da sub. 41 a 43, ai sub. 45, 46, 53 e 54.

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico e delle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Breno, risulta che trattasi di un locale al piano terra (subalterno 1) e del vano scala, del vano ascensore, di una terrazza al piano primo e di corridoi e camminamenti comuni ai vari piani (subalterno 4). Si segnala che nell'elenco dei subalterni è presente un'errata assegnazione del numero civico e del numero di piani associato al subalterno 4. Per quanto riguarda l'esistenza di beni condominiali e del regolamento di condominio, il C.T.U. ha provveduto a reperire i contatti dell'Amministratore Condominiale ed in data 11/11/2019 trasmetteva allo stesso tramite email una richiesta con elencata la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico ricevuto dal Tribunale di Brescia.

Dalla disamina del "Regolamento Condominiale Fabbricato "MINERVA" in BRENO (BS) Piazza Vittoria" (Allegato 11.1) emerge come all'Art. 2 siano definite le parti comuni: "[...] Si intendano di proprietà ad uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono considerarsi indivisibili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che in base agli atti d'acquisto non risultano di proprietà singola. [...]".

Ai successivi Art. 3 e 4 viene indicato come "[...] le quote di comproprietà delle singole unità immobiliari sono contenute nella tabella millesimale del condominio [...]" e tutte le spese comuni sono "[...] ripartite tra i condomini, in proporzione ai millesimi patrimoniali [...]". Sempre all'Art. 4 viene riportato un elenco di esempi di spese comuni: "[...] - luce per illuminazione delle parti comuni, - forza motrice consumata per servizi comuni, - pulizia parti comuni, - oneri fiscali e assicurazioni riguardanti il fabbricato nel suo complesso, - manutenzione ordinaria e straordinaria, - onorario per l'amministratore. Per la manutenzione e ricostruzione delle scale la ripartizione delle spese verrà effettuata con i criteri previsti dall'art. 1124 del Codice Civile. [...]".

Il C.T.U. ha infine provveduto a reperire l'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.6), da cui risulta che nel suo complesso la particella 4794 confina: a Nord-Est con Via IV Novembre; a Nord-Ovest con Via Giuseppe Mazzini; a Sud-Est con Via Pelabrocco; a Sud-Ovest con Piazza Vittoria. Per quanto riguarda i confini dell'unità immobiliare in esame si rimanda alle planimetrie catastali (Allegato 7.6) ed all'elaborato planimetrico (Allegato 5.5) allegati.

In data 23/10/2019, il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare sita nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34 per effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata.

L'unità immobiliare in esame è ubicata nella zona a Sud dell'abitato del Comune di Breno, in zona centrale e fa parte di un fabbricato residenziale/commerciale/terziario che affaccia direttamente su Piazza Vittoria. L'accesso all'unità immobiliare in esame avviene sia da Piazza Vittoria, dal piano terra tramite il vano scala comune (subalterno 4), sia da Via Pelabrocco, dal piano primo tramite un passaggio comune (subalterno 4) che conduce al vano scala stesso (subalterno 4) ove è ubicato l'ingresso dell'unità immobiliare.

Dal portoncino d'ingresso dell'unità immobiliare in esame si accede direttamente ad un primo locale (superficie pari a circa 23,3 mq) in cui sono presenti una cucina lungo la parete Sud, un tavolo ed un divano. Tale locale è inoltre caratterizzato dalla presenza di due finestre che affacciano lungo la parete Est, con serramenti e persiane in legno e con sottostanti termosifoni per il riscaldamento. Da tale locale si accede ad un piccolo disimpegno (superficie pari a circa 1,7 mq) su cui si aprono un bagno (superficie pari a circa 5 mq) ed un secondo locale (superficie pari a circa 14,2 mq). Questo secondo locale è caratterizzato dalla presenza di una finestra con serramenti e persiane in legno e con sottostante termosifone per il riscaldamento. Attualmente tale ambiente risulta arredato come camera da letto matrimoniale. Il bagno è cieco ed è caratterizzato dalla presenza di una vasca da bagno e da pareti parzialmente piastrellate. Tutti i locali sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle, pareti e soffitti tinteggiati, altezze pari a circa 3,20 metri, ad eccezione del bagno che presenta un'altezza pari a circa 2,70 metri. Le pareti divisorie sono in cartongesso, mentre le pareti perimetrali sono in muratura.

Nel complesso il fabbricato è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione realizzati principalmente nella seconda metà degli anni '90 (vedasi Punto E/ della presente relazione) ed attualmente si trova in buono stato conservativo, con un buon livello qualitativo di caratteristiche costruttive e di finiture.

Come anticipato, allo stato di fatto l'unità immobiliare presenta una distribuzione degli spazi interni differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e nelle pratiche edilizie. Inoltre, dal punto di vista della destinazione d'uso, allo stato attuale l'unità immobiliare risulta predisposta come appartamento residenziale, pertanto è possibile ritenere che la stessa venisse usata come abitazione e non come ufficio, risultando quindi incoerente con la categoria catastale assegnata e con quanto indicato nelle pratiche edilizie: "spazio commerciale uffici".

L'aggiudicatario per sanare tali incongruenze dovrà ripristinare la destinazione d'uso "A10 Uffici e studi privati" e regolarizzare la situazione distributiva degli spazi interni, presentando una pratica edilizia in sanatoria, pagando i relativi oneri, e presentando una pratica di variazione catastale al competente Ufficio del Catasto per rendere coerente la planimetria allo stato di fatto, oppure, in alternativa, dovrà ripristinare le pareti divisorie come assentite nelle pratiche edilizie e come rappresentate in planimetria catastale.

Si stima un costo di regolarizzazione dell'ordine di 2.500,00 euro.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda alla planimetria catastale (Allegato 7.6) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.6), in cui è riportata anche una rappresentazione dello stato di fatto rilevato dal C.T.U. in occasione del sopralluogo.

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Berzo Inferiore in Via A. Manzoni n. 245, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particelle 5232 e 5233, sono costituiti da due aree urbane situate vicino al Fiume Grigna, in prossimità di un'area industriale/produttiva nella zona Sud-Ovest del territorio comunale.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società esecutata in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG.

Si segnala sin d'ora che in occasione dell'incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Berzo Inferiore avvenuto in data 18/11/2019, il C.T.U. veniva informato come le particelle 5232 e 5233 fossero state oggetto nel 2001 di un verbale di bonario accordo con il Comune, approvato dalla Giunta Comunale, con il quale il precedente proprietario [REDACTED] si impegnava a cedere tali aree al Comune per i lavori di costruzione della centralina idroelettrica sul Torrente Grigna e suoi affluenti, a fronte di un'indennità di cessione complessiva pari a lire 2.300.000, come da Determinazione n. 55 del 05/12/2001. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha inoltre riferito che tale indennità di cessione è stata pagata a suo tempo, tuttavia, non è mai stato fatto l'atto dal notaio per il trasferimento di proprietà, e di conseguenza nemmeno le volture catastali, a causa del fallimento della ditta [REDACTED] che, sempre a dire del Tecnico Comunale, non aveva più potere per firmare l'atto. Nel frattempo, però, la ditta [REDACTED] aveva venduto le aree in esame alla società esecutata, con atto di compravendita del 06/10/2001 trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG.

Il C.T.U. ha quindi reperito presso l'Ufficio Tecnico i seguenti documenti (Allegato 12):

- Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale, Deliberazione n. 77 del 07/07/2001, avente per oggetto "Esame ed approvazione verbali di bonario accordo per lavori di costruzione impianto idroelettrico sul torrente Grigna, denominato III° salto";
- Processo Verbale di Bonario Accordo per cessione aree e determinazione di indennità di esproprio, Lavori di costruzione impianto idroelettrico sul torrente Grigna denominato III° salto, datato 07/11/2001;
- Determinazione n. 5 del 05/12/2001, Impegno di spesa e liquidazione verbali di bonario accordo per lavori di costruzione impianto idroelettrico sul torrente Grigna, denominato III° salto.

Sempre in occasione dell'incontro del 18/11/2019, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico informava il C.T.U. che al di sotto di tali aree sono state effettivamente posate le condotte interrato a servizio della Centralina Idroelettrica sul torrente Grigna.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire telematicamente copia dell'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.7) e copia dell'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni (Allegato 5.6): quest'ultimo documento è stato reperito ricercando le due particelle in esame, ma lo stesso si riferisce alla particella 3208, unitamente ad altri mappali. Per quanto riguarda le planimetrie catastali delle singole unità oggetto di stima, il C.T.U. ha provveduto a ricercarle presso il portale telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Servizi Catastali e Ipotecari, ma il sistema ha fornito la seguente comunicazione "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata."

In data 22/10/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Berzo Inferiore in Via A. Manzoni n. 245 per effettuare il sopralluogo accompagnato da un inviato della società esecutata. L'accesso alle unità immobiliari in esame, avviene da Via A. Manzoni, passando attraverso le unità immobiliari individuate dai mappali 4131, 4243 e 3208.



PARTICELLA 5232

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.7) risulta che la particella 5232 confina: a Nord con la particella 3208; a Ovest con la particella 5230; a Sud con la particella 5233; a Est con la particella 5238.

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Particella 5232, Categoria F/1 area urbana, Consistenza 472 mq.

Trattasi di un'area urbana libera caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari, i cui confini all'atto del sopralluogo non sono risultati facilmente individuabili.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, in data 21/11/2019 il C.T.U. ha provveduto a trasmettere la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Berzo Inferiore. Dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1) risulta come l'unità immobiliare in esame, per il vigente P.G.T. e per la variante 1 adottata, rientri in "[...] sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità, [...]]", la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 13 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T., di cui uno stralcio è riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

L'unità immobiliare risulta comunque coerente sia con l'elaborato planimetrico catastale, che con l'estratto mappa acquisiti.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato planimetrico catastale (Allegato 5.6), all'estratto mappa (Allegato 6.7) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.7) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 5233

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.7) risulta che la particella 5233 confina: a Nord con la particella 5232; a Ovest e a Sud con il Fiume Grigna; a Est con la particella 5239.

Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 3, Particella 5233, Categoria F/1 area urbana, Consistenza 120 mq.

Trattasi di un'area urbana libera caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari, i cui confini all'atto del sopralluogo non sono risultati facilmente individuabili.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, in data 21/11/2019 il C.T.U. ha provveduto a trasmettere la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Berzo Inferiore. Dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1) risulta come l'unità immobiliare in esame, per il vigente P.G.T. e per la variante 1 adottata, rientri in "[...] zona E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato [...]]", la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 28 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., di cui uno stralcio è riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

Si segnala che nel certificato di destinazione urbanistica del 29/11/2001 allegato all'atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG, visionato presso la Conservatoria di Breno, il mappale 3208 sub. 4, da cui deriva la particella 5233, viene indicato come "[...] parzialmente occupato dall'alveo de Torrente "Grigna". [...]]", mentre nel certificato di destinazione urbanistica del 27/11/2019 non viene più riportata tale indicazione.

L'unità immobiliare risulta comunque coerente sia con l'elaborato planimetrico catastale, che con l'estratto mappa acquisiti.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato planimetrico catastale (Allegato 5.6), all'estratto mappa (Allegato 6.7) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.7) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Esine, identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 9862, 9875, 9863 e 9876, sono costituiti da appezzamenti di terreno edificabile, situati lungo Via Casa Bianca, nella zona Nord della Frazione Sacca.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società eseguita in forza dell'atto di redistribuzione aree tra co-lottizzanti trascritto a Breno in data 08/08/2012 ai nn. 4071RP/5053RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 01/10/2009 ai nn. 4290RP/6004RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire telematicamente copia dell'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.8).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale i certificati di destinazione urbanistica riferiti alle particelle in esame (Allegato 10.2).

Come concordato con la società eseguita, in data 27/08/2019, il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Esine per effettuare il sopralluogo dei terreni in esame.

L'accesso alle unità immobiliari in esame, avviene da una traversa di Via Casa Bianca, in particolare, da una strada di lottizzazione. Si segnala che parte dei terreni in esame è attualmente occupato da una strada asfaltata che separa i mappali 9876-9863 dai mappali 9875-9862 e che i mappali 9876-9863 e 9875-9862 sono delimitati da muretti in calcestruzzo.

PARTICELLA 9862

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.8) risulta che la particella 9862 confina: a Nord-Est con la particella 9875; a Nord-Ovest con la particella 9857; a Sud-Est con la particella 9863 e con la strada di lottizzazione; a Sud-Ovest con la particella 3802.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 9862, Semin. Arbor., Classe U, Are 4,71, Reddito Dominicale Euro 2,19, Reddito Agrario 1,34.

Trattasi di terreno edificabile situato in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno in esame è recintato su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione dal mappale 9875.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.8) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.8) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 9875

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.8) risulta che la particella 9875 confina: a Nord-Est con la strada di lottizzazione; a Nord-Ovest con la particella 9874; a Sud-Est con la particella 9876 e con la strada di lottizzazione; a Sud-Ovest con la particella 9862.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 9875, Prato, Classe 3, Are 6,47, Reddito Dominicale Euro 1,50, Reddito Agrario 1,34.

Trattasi di terreno edificabile situato in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno in esame è recintato su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione dal mappale 9862.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.8) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.8) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 9863

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.8) risulta che la particella 9863 confina: a Nord-Est con la particella 9876; a Nord-Ovest con la particella 9862 e con la strada di lottizzazione; a Sud-Est con la particella 9864; a Sud-Ovest con la particella 3802.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 9863, Semin. Arbor., Classe U, Are 5,63, Reddito Dominicale Euro 2,62, Reddito Agrario 1,60.

Trattasi di terreno edificabile situato in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno in esame è recintato su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione dal mappale 9876.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.8) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.8) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 9876

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.8) risulta che la particella 9876 confina: a Nord-Est con la strada di lottizzazione; a Nord-Ovest con la strada di lottizzazione e con la particella 9875; a Sud-Est con la strada di lottizzazione, a Sud-Ovest con la particella 9863.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 9876, Prato, Classe 3, Are 8,32, Reddito Dominicale Euro 1,93, Reddito Agrario 1,72.

Trattasi di terreno edificabile situato in un'area oggetto di piano di lottizzazione "Piano Attuativo P.L.R. n. 109" approvato con D.G.C. n. 72 del 02/04/2008. Allo stato di fatto il terreno risulta incolto, occupato da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno in esame è recintato su tre lati da muretti in calcestruzzo, mentre non è presente alcuna recinzione di separazione dal mappale 9863.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.8) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.8) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Esine, identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 4596, 5219 e 5220, sono costituiti da appezzamenti di terreno situati in prossimità del Fiume Oglio, vicino all'imbocco di un canale idroelettrico artificiale, nella parte ad Ovest del territorio comunale, serviti da una strada rurale.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società esecutata in forza dell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 05/05/2010 ai nn. 2782RP/3657RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire copia dell'estratto mappa dell'area comprendente i beni in esame (Allegato 6.9).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale i certificati di destinazione urbanistica riferiti alle particelle in esame (Allegato 10.2).

Come concordato con la società esecutata, in data 27/08/2019 e 23/10/2019 il C.T.U. si recava presso le unità immobiliari site nel Comune di Esine per effettuare il sopralluogo dei terreni in esame, con conseguente rilievo fotografico delle unità (Allegato 8.9).

L'accesso alle unità immobiliari in esame avviene da una strada di campagna denominata "Strada comunale delle Crosette", raggiungibile sia da Sud da Via Faède, che da Nord da Via A. Manzoni. Si segnala che i mappali 4596, 5219 e 5220 sono recintati da un'unica recinzione dotata di cancelli carrai, che versa in cattivo stato di conservazione e che risulta parzialmente occultata da teli e da vegetazione incolta.

PARTICELLA 4596

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.9) risulta che la particella 4596 confina: a Nord con la particella 5219; a Ovest con la particella 10041; a Sud con la particella 5220; a Est con la Strada comunale delle Crosette.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 4596, Prato Irrig., Classe 1, Are 3,20, Reddito Dominicale Euro 1,65, Reddito Agrario 1,24.

Il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di terreno occupato da vegetazione incolta, quali sterpaglie, prato ed alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno risulta recintato con rete metallica lungo i lati Ovest ed Est, mentre per i lati Nord e Sud non è presente alcuna delimitazione, pertanto il terreno risulta in continuità con le particelle 5219 e 5220.

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), risulta come l'unità immobiliare in esame rientri in "[...] Zona APC a ambiti produttivi in corso di attuazione, vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]". In particolare, l'area fa parte di un piano di lottizzazione per il quale è in fase di definizione la convenzione tra i vari soggetti coinvolti nel piano, così come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Esine in occasione dell'incontro del 11/11/2019.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.9) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.9) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 5219

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.9) risulta che la particella 5219 confina: a Nord-Ovest e a Ovest con la particella 10041; a Sud con la particella 4596; a Est con la Strada comunale delle Crosette.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 5219, Prato Irrig., Classe 1, Are 14,50, Reddito Dominicale Euro 7,49, Reddito Agrario 5,62.

Il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di terreno occupato sia da vegetazione incolta, quali sterpaglie, prato ed alberi di modeste dimensioni, sia da terra battuta con ghiaietto. Come anticipato, il terreno risulta recintato con rete metallica lungo i lati Est, Nord ed Ovest, mentre lungo il lato Sud non è presente alcuna delimitazione, pertanto il terreno risulta in continuità con la particella 4596. In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come su tale area siano presenti alcuni copri di fabbrica. In particolare, il C.T.U. ha riscontrato la presenza di un fabbricato fatiscente in blocchi di laterizio e di altre strutture, tra cui figurano una baracca metallica e diverse

tettoie sorrette da strutture lignee. Infine, si segnala che all'interno del lotto è presente anche un recinto per animali costituito da pali in legno e cavi metallici.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica di tali costruzioni, il C.T.U. in data 11/11/2019 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove veniva informato dal Responsabile dell'Ufficio che non sono presenti pratiche edilizie autorizzative per eventuali corpi di fabbrica presenti sul lotto in esame, pertanto, gli stessi si configurerebbero come fabbricati abusivi. Si segnala però che nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 05/05/2010 nn. 2782RP/3657RG, le particelle 4596 e 5219 vengono descritte come "[...] *appezzamento di terreno [...] con entrostante un piccolo fabbricato non censito in catasto. [...]*" e sempre in tale atto le parti venditrici dichiarano che "[...] *le opere relative alla costruzione [...] relative al piccolo fabbricato non censito in Catasto [...] sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; che in tali immobili non sono state eseguite opere senza le necessarie autorizzazioni e/o concessioni e che gli stessi non hanno subito alcuna trasformazione e/o modificazione per cui sarebbe stata necessaria la sanatoria [...]*". Infine, sempre in occasione dell'incontro con il Tecnico Comunale, al fine di individuare quale fosse il fabbricato non censito al Catasto e citato nell'atto di compravendita, il C.T.U. ha provveduto a reperire un estratto del volo aerofotogrammetrico che il Tecnico ha riferito essere del 1991 (Allegato 8.9): dall'analisi di tale elaborato risulta come l'unico corpo di fabbrica già rappresentato nel 1991 fosse il fabbricato in blocchi di laterizio, pertanto si può concludere che sia proprio tale fabbricato quello citato nell'atto di compravendita ed indicato come realizzato "[...] *in data anteriore al 1° settembre 1967 [...]*". Per quanto riguarda gli altri corpi di fabbrica il Tecnico Comunale ritiene che possano essere considerati come abusivi. Per regolarizzare tali incongruenze, l'aggiudicatario dovrà quindi provvedere a rimuovere i corpi di fabbrica abusivi e dovrà regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale il fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Si stima un costo di regolarizzazione, comprensivo di oneri, dell'ordine di 5.000,00 euro.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Esine (BS) ha attestato che la particella in esame ricade parte in "[...] *Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]*", parte in "[...] *Zona interessata da viabilità di previsione del P.G.T. [...]*" e parte in "[...] *Zona "B classe 3" residenziale di completamento a bassa densità [...]*".

In occasione dell'incontro del 11/11/2019 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. reperiva un estratto del progetto urbanistico del piano di lottizzazione, da cui risulta che la porzione di particella 5219 interessata dal piano è situata lungo il confine con la particella 4596 e corrisponde ad una superficie pari a 412,78 mq. Inoltre, come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, attualmente il piano di lottizzazione è in fase di definizione della convenzione tra i vari soggetti coinvolti.

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.9) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.9) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 5220

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.9) risulta che la particella 5220 confina: a Nord con la particella 4596; a Ovest e a Sud con la particella 10040; a Est con la Strada comunale delle Crosette.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 5220, Seminativo, Classe 1, Are 2,15, Reddito Dominicale Euro 1,00, Reddito Agrario 0,61.

Il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di terreno occupato da vegetazione incolta, quali sterpaglie, prato ed alberi di modeste dimensioni. Come anticipato, il terreno risulta recintato con rete metallica lungo i lati Sud, Est ed Ovest, mentre lungo il lato Nord non è presente alcuna delimitazione, pertanto il terreno risulta in continuità con la particella 4596. Si segnala la presenza di un piccolo pollaio ricavato a ridosso del lato Sud.

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), risulta come l'unità immobiliare in esame rientri in "[...] Zona APC a ambiti produttivi in corso di attuazione, vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]". In particolare, l'area fa parte di un piano di lottizzazione per il quale è in fase di definizione la convenzione tra i vari soggetti coinvolti nel piano, così come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Esine in occasione dell'incontro del 11/11/2019

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.9) ed al rilievo fotografico (Allegato 8.9) allegati alla presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI ROGNO - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 1507, 1509 - FOGLIO 2, PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Rogno sono costituiti da vari appezzamenti di terreno distribuiti sul territorio rurale/montano del Comune e suddivisibili in tre macro aree, così individuabili: una localizzata a monte dell'abitato di Castelfranco, comprendente le particelle 2082, 2085, 2524, 2525, 2531, 2470, 1180, 1181, 1182, 2011; una localizzata in area montana a monte dell'abitato di San Vigilio, comprendente le particelle 1507,1509; una localizzata in area montana vicino al confine Nord-Ovest del territorio comunale, lungo le pendici del Monte Pora, comprendente le particelle 56 e 57.

Come già anticipato al Punto A/ della presente relazione, i beni in esame risultano di proprietà della società eseguita in forza dell'atto di trasformazione di società trascritto a Breno in data 07/04/2008 ai nn. 1824RP/2434RG e di atto di compravendita trascritto a Breno in data 27/10/2004 ai nn. 5987RP/8013RG.

Prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a reperire gli estratti mappa delle aree comprendenti i beni in esame (Allegati 6.10 - 6.11 - 6.12 - 6.13 - 6.14 - 6.15).

Sempre prima di procedere al sopralluogo, il C.T.U. ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale i certificati di destinazioni urbanistica riferiti alle particelle in esame (Allegato 10.3).

Come concordato con la società eseguita, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso alcune delle unità immobiliari site nel Comune di Rogno per effettuare il sopralluogo. Come anticipato in premessa, data l'ubicazione in zona impervia e non facilmente accessibile di alcuni terreni, il C.T.U. non ha potuto effettuare il sopralluogo di tutti gli appezzamenti; in particolare, non sono stati direttamente ispezionati i terreni individuati dai mappali 1057, 1059, 2085, 254, 2531, 56, 57 e 2470.

L'accesso alle unità immobiliari in esame e contraddistinte dai mappali 2082, 2525, 1180, 1181, 1182 e 2011 avviene da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega la frazione di San Vigilio a Castelfranco e, più in generale, al fondovalle. Considerato che trattasi comunque di terreni impervi e scoscesi, il C.T.U. si è limitato alla loro osservazione ed a effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale.

PARTICELLA 1507

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.10) risulta che la particella 1507 confina: a Nord con la particella 1508 e un tratto della Strada comunale dei Covai; a Sud ed a Est con la particella 2372; a Ovest con la Strada Comunale dei Covai.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 1507, Bosco Ceduo, Classe 3, Are 4, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario 0,08.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana a monte dell'abitato di San Vigilio, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, così come indicato in visura catastale, e risulta collocata in prossimità di un elettrodotto.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.10) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.10) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 1509

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.10) risulta che la particella 1509 confina: a Nord con le particelle 1511 e 1508; Est e a Sud con la Strada Comunale dei Covai; a Ovest con la particella 1511 e con la Strada Comunale dei Covai.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 1509, Bosco Ceduo, Classe 3, Are 14, Reddito Dominicale Euro 0,87, Reddito Agrario 0,29.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana a monte dell'abitato di San Vigilio, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, così come indicato in visura catastale, e risulta collocata in prossimità di un elettrodotto.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.10) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.10) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2082

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.11) risulta che la particella 2082 confina: a Nord con la particella 1185; a Est con la particella 2523; a Sud con la particella 1184 e con Via Giuseppe Verdi; a Ovest con le particelle 2172, 2174, 2182, 2912 del Foglio 1 del Catasto Terreni del comune di Costa Volpino.



Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2082, Prato, Classe 2, Are 71,40, Reddito Dominicale Euro 25,81, Reddito Agrario 25,81.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura scoscesa del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.11). Dall'osservazione dell'unità in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Considerate le dimensioni considerevoli del lotto, per la parte più a monte il C.T.U. ha fatto riferimento alle immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Anche tali immagini datate 2019 confermano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.10) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.11) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2085

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.12) risulta che la particella 2085 confina: a Nord con la particella 2287; a Est con le particelle 2470 e 865; a Sud-Est con la Strada Comunale detta dei Corni; a Ovest con le particelle 2740 e 2083.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2085, Incolt. Prod., Classe 1, Ettari 3,42, Reddito Dominicale Euro 8,83, Reddito Agrario 5,30.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.12) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.12) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2524

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.11) risulta che la particella 2524 confina: a Nord con la particella 2531; a Est con le particelle 2526, 2527 e 4257; a Sud con la particella 2525; a Ovest con la particella 2523.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2524, Vigneto, Classe 3, Ettari 1,3040, Reddito Dominicale Euro 90,92, Reddito Agrario 47,14.



Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame (Allegato 8.11), posizionato in area montana a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta occupata per la maggior parte da alberi e arbusti vari. Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.11) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.11) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2525

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.11) risulta che la particella 2525 confina: a Nord con la particella 2524; Est con le particelle 4257 e 2280; a Sud con le particelle 2280 e 1183; Ovest con le particelle 1183 e 2523.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2525, Incolt. Prod., Classe 2, Are 2,70, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario 0,04.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura scoscesa del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.11). Dall'osservazione dell'unità in esame, nonostante i confini non fossero facilmente individuabili, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Considerato lo sviluppo del lotto, per la parte più a monte il C.T.U. ha fatto riferimento alle immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Anche tali immagini datate 2019 mostrano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.10) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.11) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2531

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.11) risulta che la particella 2531 confina: a Nord con la particella 2923; a Est con la particella 2526; a Sud con la particella 2524; a Ovest con la particella 2532.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2531, Incolt. Prod., Classe 1, Are 12,10, Reddito Dominicale Euro 0,31, Reddito Agrario 0,19.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame (Allegato 8.11), posizionato in area montana a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari.



Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.11) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.11) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 56

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.13) risulta che la particella 56 confina: a Nord con la particella 57; a Est con la particella 59; a Sud con la particella 92; a Ovest con la particella 55.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 56, Bosco Ceduo, Classe 3, Are 4,30, Reddito Dominicale Euro 0,27, Reddito Agrario 0,09.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana lungo le pendici del Monte Pora, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società ██████████. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, così come indicato in visura catastale.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.13) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.13) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 57

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.13) risulta che la particella 57 confina: a Nord con la particella 2527; a Est con le particelle 75 e 58; a Sud con la particella 56; a Ovest con la particella 54.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 1, Particella 57, Pascolo, Classe 1, Are 20, Reddito Dominicale Euro 2,58, Reddito Agrario 1,03.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana lungo le pendici del Monte Pora, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società ██████████. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta occupata da bosco.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.13) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.13) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2470

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.14) risulta che la particella 2470 confina: a Nord con la particella 2287; a Est con la particella 2752; a Sud con la Strada comunale detta dei Corni; Ovest con le particelle 865 e 2085.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2470, Incolt. Prod., Classe 2, Ettari 1,2530, Reddito Dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario 1,94.

Come anticipato, non essendo stato possibile effettuare il sopralluogo data l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società ██████████. Da tali immagini datate 2019, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.14) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.14) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 1180

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.15) risulta che la particella 1180 confina: a Nord con la particella 4258; a Est con le particelle 4258 e 4259; a Sud con la particella 1181; a Ovest con la particella 2280.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 1180, Bosco Ceduo, Classe 3, Are 1,45, Reddito Dominicale Euro 0,09, Reddito Agrario 0,03.

Dall'analisi della documentazione reperita in fase di indagine, ed in particolare dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.3) e dell'estratto mappa (Allegato 6.15), risulta come la particella in esame sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale Via Giuseppe Verdi, che collega la frazione di San Vigilio al fondovalle.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.15). Dall'osservazione dell'unità in esame, nonostante i confini non fossero facilmente individuabili, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, come anticipato, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade parte in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]" e parte in "[...] Infrastrutture per le comunicazioni e prescrizioni specifiche: strada, [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.15) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.15) allegati alla presente relazione di stima.



PARTICELLA 1181

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.15) risulta che la particella 1181 confina: a Nord con la particella 1180; a Est con la particella 4259; a Sud con la particella 1182; a Ovest con le particelle 2281 e 2011.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 1181, Pascolo, Classe 1, Are 4,20, Reddito Dominicale Euro 0,54, Reddito Agrario 0,22.

Dall'analisi della documentazione reperita in fase di indagine, ed in particolare dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.3) e dell'estratto mappa (Allegato 6.15), risulta come la particella in esame sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale Via Giuseppe Verdi, che collega la frazione di San Vigilio al fondovalle.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.15). Dall'osservazione dell'unità in esame, nonostante i confini non fossero facilmente individuabili, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Considerato lo sviluppo del lotto, per la parte più a valle il C.T.U. ha fatto riferimento alle immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società ██████████. Anche tali immagini datate 2019 mostrano come il terreno in esame risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari nella parte più a monte in prossimità della strada, che vanno via via diradandosi verso valle, così come osservato anche in occasione del sopralluogo.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, come anticipato, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]" e parte in "[...] Infrastrutture per le comunicazioni e prescrizioni specifiche: strada. [...]". Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.15) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.15) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 1182

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.15) risulta che la particella 1182 confina: a Nord con la particella 1181; a Est con la particella 1177; a Sud con la strada comunale Via Giuseppe Verdi; a Ovest con la particella 2011.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 1182, Vigneto, Classe 3, Are 8,10, Reddito Dominicale Euro 5,65, Reddito Agrario 2,93.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.15). Dall'osservazione dell'unità in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari, sorretto a valle da un muro di calcestruzzo. In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare come sia presente un muro di sostegno in calcestruzzo anche all'interno del lotto, subito a monte del muro di sostegno posto lungo la strada comunale (Allegato 8.15). Considerato lo sviluppo del lotto e la



natura scoscesa dello stesso, per la parte più a monte il C.T.U. ha fatto riferimento alle immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Anche tali immagini datate 2019 mostrano come il terreno in esame risulti occupato da alberi e arbusti vari nella parte più a valle in prossimità della strada, mentre nella parte più a monte tale vegetazione appare più diradata e sembra cedere il passo a delle colture.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.15) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.15) allegati alla presente relazione di stima.

PARTICELLA 2011

Dall'analisi dell'estratto mappa (Allegato 6.15) risulta che la particella 2011 confina: a Nord con la particella 2281; Est con le particelle 1181 e 1182; a Sud con la strada comunale Via Giuseppe Verdi; a Ovest con la particella 1183.

Unità immobiliare distinta al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 2, Particella 2011, Vigneto, Classe 3, Are 5,20, Reddito Dominicale Euro 3,63, Reddito Agrario 1,88.

Come anticipato, in data 25/11/2019 il C.T.U. si recava presso l'unità immobiliare in esame, posizionata a monte dell'abitato di Castelfranco ed accessibile da Via Giuseppe Verdi. Considerata la natura del terreno, il C.T.U. procedeva ad effettuare il rilievo fotografico stando sulla strada comunale (Allegato 8.15). Dall'osservazione dell'unità in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come in prossimità della strada trattasi di un terreno occupato da sterpaglie, alberi e arbusti vari, sorretto a valle da un muro di calcestruzzo. Considerato lo sviluppo del lotto e la natura scoscesa dello stesso, per la parte più a monte il C.T.U. ha fatto riferimento alle immagini satellitari messe a disposizione dal servizio online "Google Maps" di proprietà della società [REDACTED]. Anche tali immagini datate 2019 mostrano come il terreno in esame risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che la particella in esame ricade in "[...] Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]".

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi si rimanda all'estratto mappa (Allegato 6.15) ed alla documentazione fotografica (Allegato 8.15) allegati alla presente relazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



C/ STATO DI POSSESSO.

“1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel 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 del '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 o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”

Tutti i beni oggetto della presente perizia di stima risultano di proprietà della società esecutata in forza dei diversi titoli legittimanti riportati al precedente Punto A/ e visionati dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno. Per quanto riguarda la proprietà, il C.T.U. ha potuto appurare come tutti gli atti precedentemente elencati abbiano data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento: nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018. Per quanto riguarda l'esistenza di contratti di locazione si rimanda a quanto esposto nel seguito per ciascuna unità immobiliare oggetto di perizia.

CRITERI DI STIMA DEL VALORE LOCATIVO PER GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

Per quanto riguarda la determinazione dei valori locativi dei beni censiti al Catasto Fabbricati, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, per ciascun immobile oggetto di esecuzione.

Le superfici nette utilizzate per il calcolo dei valori locativi sono state determinate a partire dalle superfici commerciali lorde a cui vengono applicati opportuni coefficienti riduttivi per tenere conto dell'incidenza delle murature, a seconda della tipologia di immobile (variabile dall'85% al 95%). La superficie commerciale (lorda) è stata determinata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e la superficie omogeneizzata, tramite opportuni coefficienti ponderali, delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio. In particolare, il C.T.U. ha seguito i criteri e le indicazioni fornite per:

- unità immobiliare parte di un edificio;
- immobili a destinazione terziaria-direzionale;
- strutture di tipo commerciale;
- laboratorio;
- magazzino;
- capannoni.

Per le unità immobiliari parte di un edificio, la superficie dei vani principali e degli accessori diretti viene computata nella misura del 100%. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento utilizzate ad area

scoperta viene computata pari al 10% della superficie scoperta stessa, fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare principale, e pari al 2% per superfici eccedenti detto limite. La superficie di balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di balconi, terrazze e similari non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori viene computata nella misura del 15% fino a mq 25 e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25. La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare viene computata nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori e nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel calcolo non rientrano le superfici degli spazi comuni (es. vano scala, locali tecnici, camminamenti di pertinenza, ecc.) e le porzioni di superfici dei locali aventi altezza inferiore a 150 cm. Per la stima dei valori di mercato, il C.T.U. ritiene più congruo attribuire un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per le superfici di pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, box auto e similari.

I coefficienti ponderali di omogeneizzazione da applicare al calcolo della superficie commerciale di unità immobiliari a destinazione terziaria-direzionale (uffici) sono: 100% per vani principali e accessori diretti; 10% per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili, area scoperta o a questa assimilabile); 50% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se comunicanti con i vani principali (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari); 25% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se non comunicanti con i vani principali. Per la stima dei valori di mercato, il C.T.U. ritiene più congruo attribuire un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per le superfici di pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, box auto e similari.

I coefficienti ponderali di omogeneizzazione da applicare al calcolo della superficie commerciale delle strutture di tipo commerciale, ed in particolare dei negozi tradizionali ed assimilabili (esercizi di vicinato), sono: 100% per vani principali e accessori diretti; 50% per le pertinenze accessorie se comunicanti con i vani principali; 25% per le pertinenze accessorie se non comunicanti con i vani principali; 20% per le aree scoperte o assimilabili; 50% per il sottonegozio se collegato con collegamento interno (questo computato in misura della sua proiezione orizzontale); 100% per il retronegozio. Per la stima dei valori di mercato, il C.T.U. ritiene più congruo attribuire un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per le superfici di pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, box auto e similari.

Per quanto riguarda la determinazione della superficie commerciale di laboratori, magazzini e capannoni, il manuale dell'Agenzia delle Entrate fornisce delle indicazioni che consentono di assimilare le suddette tipologie immobiliari in funzione della loro ubicazione:

- laboratorio ai piani intermedi di un edificio di utilizzazione promiscua assimilabile ad appartamento/ufficio; laboratorio al piano terra con accesso da strada assimilabile a negozio; laboratorio al piano interrato con accesso diretto, ovvero tramite rampa, assimilabile a locale deposito/garage; laboratorio in capannone tipico assimilabile a capannone;
- magazzino al piano terra con accesso da strada assimilabile a negozio/laboratorio; magazzino al piano interrato con accesso diretto, ovvero tramite rampa, assimilabile a autorimessa/laboratorio; magazzino in un capannone tipico assimilabile a capannone.

I coefficienti ponderali di omogeneizzazione da applicare al calcolo della superficie commerciale di laboratori sono: 100% per vani principali e accessori diretti (escluse rampe carrabili a cielo aperto e intercapedini ai piani interrati, compresi i locali di servizio diretto); 10% per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili, area scoperta o a questa assimilabile); 50% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se comunicanti con i vani principali (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari); 25% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se non comunicanti con i vani principali. Per la stima dei valori di mercato, il C.T.U. ritiene più congruo attribuire un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per le superfici di pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, box auto e similari.

I coefficienti ponderali di omogeneizzazione da applicare al calcolo della superficie commerciale di magazzini sono: 100% per vani principali e accessori diretti (escluse rampe carrabili a cielo aperto e intercapedini ai piani interrati, compresi i locali di servizio diretto); 10% per le pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili, area scoperta o a questa assimilabile); 50% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se comunicanti con i vani principali (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari); 25% per pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare se non comunicanti con i vani principali. Per la stima dei valori di mercato, il C.T.U. ritiene più congruo attribuire un coefficiente di omogeneizzazione pari al 50% per le superfici di pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, box auto e similari.

I coefficienti ponderali di omogeneizzazione da applicare al calcolo della superficie commerciale di capannoni sono: 100% per superficie principale; 100% per accessori diretti (uffici, locali a disposizione del personale); 10% per l'area scoperta (parcheggio, carico-scarico merci).

CRITERI DI STIMA DEL VALORE LOCATIVO PER GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI

Per quanto riguarda la determinazione dei valori locativi dei beni censiti al Catasto Terreni, il C.T.U. ha preso come riferimento sia le tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM), consultate telematicamente presso il portale online delle Province di Brescia e Bergamo, sia i valori di mercato di terreni analoghi rilevati da un'indagine in loco, ed ha ritenuto di stimare il valore locativo annuo nell'ordine del 5% del corrispondente valore di mercato.

Per quanto riguarda i terreni edificabili, la stima del valore locativo è stata fatta considerandoli come terreni agricoli, coerenti quindi con lo stato di fatto dei luoghi, e seguendo il criterio sopra esposto.

Infine, la consistenza dei diversi terreni è stata determinata con l'ausilio delle rispettive visure catastali.

BENI NEL COMUNE DI PISOGNE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pisogne in Via Provinciale n. 26, Frazione Gratacasolo, sono costituiti da unità immobiliari adibite a negozio ed appartamenti di civile abitazione, appartenenti ad un unico corpo di fabbrica (particella 13499 subalterni da 1 a 11) con due aree urbane antistanti, utilizzate come marciapiede (particelle 4648 e 1219).

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 29/03/2019. In data 18 aprile 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta, tra cui la Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.1) ed i risultati delle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria. Nella dichiarazione del Direttore sono elencati sia i contratti di locazione in essere, riferiti alla particella 13499 sub. da 1 a 4 e sub. da 6 a 10 (per i quali si rimanda a quanto esposto di seguito), sia altri contratti di locazione e comodato, così indicati "[...]

- Comodato reg.ta Clusone il 23/07/2013 al n. 1599/3-mappale 13499 sub1-4, per il quale non si conosce la durata;
- Comodato reg.ta Clusone il 20/03/2012 al n. 993/3, per il quale non si conoscono i mappali e la durata;
- Locazione reg.ta Clusone il 26/07/2007 al n. 2110/3, per la quale non si conoscono i mappali locati;
- Locazione reg.ta Clusone il 05/09/2007 al n. 2366/3, per la quale non si conoscono i mappali locati;
- Locazione reg.ta Clusone il 16/11/2006 al n. 26/3T, per la quale non si conoscono i mappali locati. [...]

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pisogne, fascia/zona periferica/PERIFERICA, codice zona D1, microzona 2, tipologia prevalente Capannoni tipici, Destinazione Produttiva:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valori locazione 3,2 - 4,1 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia negozi, stato conservativo normale, valori locazione 4,9 - 6,4 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante i sopralluoghi.

PARTICELLA 4648 E PARTICELLA 1219

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di aree urbane libere, adibite a marciapiede.

Per quanto riguarda l'esistenza di contratti di locazione o comodato gravanti su tali particelle, dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno - non risulta alcunché.

Considerato che trattasi di aree urbane cat. F/1 adibite a marciapiede, il C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo per le particelle 4648 e 1219 pari a 0,00 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo pari a 0,00 € (zero/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 1

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di unità commerciale (bar con gastronomia) attualmente non in attività, tuttavia, in occasione del sopralluogo del 16/04/2019 lo scrivente veniva informato dall'inviato della società esecutata che era presente un contratto di affitto in scadenza al 25/06/2019.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 1, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti [...] - Locazione reg.ta Clusone il 03/07/2018 al n. 1497/3T - mappale 13499 sub.1 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 26/06/2018;
- relativo a S2 - locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. iva;
- durata dal 26/06/2018 al 25/06/2019;
- corrispettivo per l'intera durata 8.400,00 euro;
- imposte, pari a euro 116,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risulta:

PIANO TERRA	$0,85 \times (1 \times 143,68 \text{ mq} + 0,50 \times 11,72 \text{ mq}) = 127,11 \text{ mq}$
PIANO INTERRATO	$0,85 \times (0,25 \times 48,56 \text{ mq}) = 10,32 \text{ mq}$
TOTALE	137,43 mq arrotondata a 137 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di alcune parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,85 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 9.600,00 (novemilaseicento/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 2

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 2, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 01/04/2019 al n. 823/3T - mappale 13499 sub.2 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 01/04/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/04/2019 al 31/03/2023;
- corrispettivo per l'intera durata 3.730 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risulta:

PIANO PRIMO	$0,85 \times (1 \times 62,15 \text{ mq} + 0,3 \times 9,43) = 55,23 \text{ mq}$
TOTALE	55,23 mq arrotondata a 55 mq



Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.700,00 (duemilasettecento/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 3

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 3, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, conté dante causà, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 172/3T - mappale 13499 sub.3 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.705 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risulta:

PIANO PRIMO	$0,85 \times (1 \times 42,94 \text{ mq}) = 36,5 \text{ mq}$
TOTALE	36,5 mq arrotondata a 37 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 1.800,00 (milleottocento/00).



PARTICELLA 13499 SUB. 4

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 4 nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 173/3T - mappale 13499 sub.4 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.970 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risultà:

PIANO PRIMO	$0,85 \times (1 \times 53,17 \text{ mq} + 0,30 \times 1,79) = 45,65 \text{ mq}$
TOTALE	45,65 mq arrotondata a 46 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.280,00 (duemiladuecentoottanta/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 5

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato da persona che, come comunicato dall'inviato della società esecutata, risulta privo di contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 5, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non viene indicato alcun contratto di locazione, così come non figura alcun documento relativo a tale unità nell'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da loro effettuata.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risultà:

PIANO SECONDO 0,85 x (1 x 63,1 mq) = 53,66 mq

TOTALE 53,66 mq arrotondata a 54 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.640,00 (duemilaseicentoquaranta/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 6

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 6, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 176/3T - mappale 13499 sub.6 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.935 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risulta:

PIANO SECONDO 0,85 x (1 x 43,09 mq) = 36,62 mq

TOTALE 36,62 mq arrotondata a 37 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 1.800,00 (milleottocento/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 7

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle

Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 7 nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 28/01/2019 al n. 272/3T - mappale 13499 sub.7 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.970 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risultata:

PIANO SECONDO	$0,85 \times (1 \times 53,68 \text{ mq} + 0,30 \times 1,36) = 45,97 \text{ mq}$
TOTALE	45,97 mq arrotondata a 46 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.280,00 (duemiladuecentootanta/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 8

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 8, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 174/3T - mappale 13499 sub.8 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.730 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risulta:

PIANO TERZO	$0,85 \times (1 \times 59,21 \text{ mq} + 0,50 \times 2,17 + 0,30 \times 1,76 \text{ mq}) = 51,70 \text{ mq}$
TOTALE	51,70 mq arrotondata a 52 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.580,00 (duemilacinquecentoottanta/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 9

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 9, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 175/3T - mappale 13499 sub.9 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.562 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Il piano sottotetto viene considerato come pertinenza accessoria non comunicante, in quanto non abitabile. Risulta:

PIANO TERZO	$0,85 \times (1 \times 42,82 \text{ mq}) = 36,4 \text{ mq}$
PIANO QUARTO	$0,85 \times (0,25 \times 46,83 \text{ mq}) = 9,95 \text{ mq}$
TOTALE	46,35 mq arrotondata a 46 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.280,00 (duemiladuecentoottanta/00).

PARTICELLA 13499 SUB. 10

Durante le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di appartamento di civile abitazione attualmente occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza contratti di locazione/comodato regolarmente registrati e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 13499 subalterno 10 nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, i seguenti contratti di locazione [...] - Locazione reg.ta Clusone il 21/01/2019 al n. 171/3T - mappa 13499 sub.10 [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a L3 - locazione immobile ad uso abitativo (contratto soggetto ad iva);
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2022;
- corrispettivo per l'intera durata 3.620 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risultà:

PIANO TERZO	$0,85 \times (1 \times 52,04 \text{ mq} + 0,30 \times 1,36) = 44,58 \text{ mq}$
TOTALE	44,58 mq arrotondata a 44 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,1 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.160,00 (duemilacentosessanta/00).

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Puccini, sono costituiti da varie unità immobiliari adibite a cantine, autorimesse, uffici e magazzini e da aree urbane situate nella parte antistante gli immobili.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato d'uso gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le relative imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03/05/2019

Il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta, tra cui figurano la Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.2) ed i risultati delle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria. Nella dichiarazione del Direttore sono elencati i contratti di locazione in essere, riferiti alle unità immobiliari contraddistinte dai subalterni 3-5-13.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori locazione 4,9 - 6,7 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valori locazione 1,9 - 2,8 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Per la valutazione dei canoni locativi delle unità immobiliari appartenenti alla palazzina a destinazione uffici individuate dalle categorie catastali C2 e C6 e per le aree urbane di categoria F1, lo scrivente ha ritenuto di considerarle come pertinenze della destinazione d'uso prevalente (uffici) e di attribuire quindi i coefficienti ponderali di omogeneizzazione previsti per gli uffici. Per la valutazione dell'unità immobiliare al piano terra sita nell'adiacente capannone industriale ed indicata come magazzino nella planimetria catastale, lo scrivente, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, ha ritenuto di assimilare tale unità alla tipologia "Capannoni Tipici", trovandosi la stessa all'interno di un capannone tipico.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante i sopralluoghi.

PARTICELLA 4063 SUB. 1

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di cantina/locale tecnico, privo di porta di chiusura, posto al piano interrato del fabbricato adibito ad uffici, al di sotto del ballatoio esterno, ed attualmente adibito a deposito.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno; relativamente alla particella 4063 subalternò 1, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta elencato alcun contratto di locazione registrato.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO	$(0,25 \times 4,56 \text{ mq}) = 1,13 \text{ mq}$
TOTALE	1,13 mq arrotondata a 1mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,8 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 70,00 (settanta/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 2

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di cantina posta al piano interrato del fabbricato adibito ad uffici.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 2, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta elencato alcun contratto di locazione registrato.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO $0,85 \times (0,25 \times 6,36 \text{ mq}) = 1,35 \text{ mq}$

TOTALE 1,35 mq arrotondata a 1 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 70,00 (settanta/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 3

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di box auto dotato di porta basculante metallica, posto al piano interrato del fabbricato adibito ad uffici, attualmente utilizzato come cantina/deposito ed occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 3, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, per gli immobili sopracitati i seguenti contratti [...] - atto reg.to Clusone 14/01/2019 n. 93 serie 3T-mapp.4063 sub.3-locazione [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale è presente la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 01/01/2019;
- relativo a S2 - locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. IVA;
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2023;
- corrispettivo annuo 605 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO $0,85 \times (0,25 \times 34,54 \text{ mq}) = 7,34 \text{ mq}$

TOTALE 7,34 mq arrotondata a 7 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 490,00 (quattrocentonovanta/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 4

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di box auto dotato di porta basculante metallica, posto al piano interrato del fabbricato adibito ad uffici, attualmente utilizzato come cantina/deposito.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 4, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta elencato alcun contratto di locazione registrato.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO 0,85 x (0,25 x 23,69 mq) = 5,03 mq

TOTALE 5,03 mq arrotondata a 5 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 350,00 (trecentocinquanta/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 5

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di box auto dotato di porta basculante metallica, posto al piano interrato del fabbricato adibito ad uffici, attualmente utilizzato come cantina/deposito ed occupato in forza di un contratto di locazione.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 5, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, per gli immobili sopracitati i seguenti contratti [...] - atto reg.to Clusone 16/01/2019 n. 126 serie 3T-mapp.4063 sub.5-locazione [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale è presente la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a S2 - locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. IVA;
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2023;
- corrispettivo annuo 605 euro;
- imposte, pari a euro 83,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO $0,85 \times (0,25 \times 28,02 \text{ mq}) = 5,95 \text{ mq}$

TOTALE 5,95 mq arrotondata a 6 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 420,00 (quattrocentoventi/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 6

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 6, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta elencato alcun contratto di locazione registrato.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO INTERRATO $0,85 \times (0,25 \times 5,83 \text{ mq}) = 1,24 \text{ mq}$

TOTALE 1,24 mq arrotondata a 1 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 70,00 (settanta/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 8

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di magazzino posto al piano terra del capannone industriale, adiacente alla palazzina uffici, dotato di vano ascensore/montacarichi non ultimato e di alcuni locali annessi, quali un magazzino lungo il lato Nord ed i servizi igienici all'interno della palazzina uffici.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 8, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo. Risulta:

PIANO TERRA $1 \times (260,32 + 37,46 + 1,36 + 3,22 + 2,58) \text{ mq} = 304,94 \text{ mq}$

TOTALE 304,94 mq arrotondata a 305 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 2,35 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 8.600,00 (ottomilaseicento/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 10

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di vari locali ad uso ufficio con servizi igienici posti al piano terra della palazzina.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 10, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto sopra esposto. Risultà:

PIANO TERRA 0,85 x (1 x 162,39 mq) = 138,03 mq

TOTALE 138,03 mq arrotondata a 138 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 9.600,00 (novemilaseicento/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 11

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di vari locali ad uso ufficio posti al piano primo della palazzina, attualmente adibiti a deposito di materiale di vario genere e collegati direttamente al piano primo dell'adiacente capannone industriale. Il locale appartenente al capannone industriale si presenta al rustico ed è caratterizzato dalla presenza di un vano ascensore/montacarichi non ultimato.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 11, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risultà:

PIANO PRIMO 0,85 x (1 x 72,85 mq) + 0,95 x (0,50 x 200,00) = 156,92 mq

TOTALE 156,92 mq arrotondata a 157 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 10.900,00 (diecimilanovecento/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 13

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi allo stato di fatto di un appartamento residenziale, posto al piano secondo della palazzina adibita ad uffici, attualmente occupato in forza di un contratto di locazione, registrato però ad uso ufficio.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente

alla particella 4063 subalterno 13, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, per gli immobili sopracitati i seguenti contratti [...] - atto reg.to Clusone 30/01/2019 n. 317 serie 3T-mapp.4063 sub.13-locazione [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale è presente la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a S2 - locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. IVA;
- durata dal 02/01/2019 al 31/12/2024;
- corrispettivo annuo 2.460 euro;
- imposte, pari a euro 160,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO SECONDO	0,85 x (1 x 49,90 mq) = 42,41 mq
TOTALE	42,41 mq arrotondata a 42 mq

Considerato che l'unità immobiliare è definita ad uso ufficio sia nelle pratiche edilizie, sia in planimetria catastale, sia nel contratto di locazione in essere, il C.T.U. ritiene di stimare tale unità non come tipologia residenziale, ma come tipologia ufficio.

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.900,00 (duemilanovecento/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 15

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di area urbana delimitata da un muretto con sovrastante recinzione metallica, al cui interno è collocata la bombola dell'impianto GPL ed i relativi contatori, a servizio delle varie unità immobiliari.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 4063 subalterno 15, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Considerato che trattasi di area urbana cat. F/1 attualmente occupata dall'impianto GPL a servizio degli immobili, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo pari a 0,00 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo pari a 0,00 € (zero/00).

PARTICELLA 4063 SUB. 16

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di area urbana libera, esterna alla recinzione della particella catastale 4063, occupata in parte dall'accesso carraio alla proprietà, in parte dalla sede stradale ed in parte dal parcheggio pubblico.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi sono costituiti da due unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina (civico n. 21/C) appartenente al complesso di fabbricati industriali eretti sulla particella 305 e da un'area urbana (civico n. 19) facente parte della particella stessa.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta, tra cui figurano la Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.3) ed i risultati delle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria. Nella dichiarazione del Direttore si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, per l'immobile sopracitato. [...]".

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori locazione 4,9 - 6,7 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valori locazione 1,9 - 2,8 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Per la valutazione del canone locativo dell'area urbana appartenente alla categoria catastale F/1, lo scrivente ha ritenuto di considerarla come pertinenza alla destinazione d'uso prevalente, laboratorio/magazzino/officina, che, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, risulta assimilabile alla tipologia di "Capannoni Tipici", trovandosi di fatto all'interno di capannoni tipici.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

PARTICELLA 305 SUB. 8

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di unità immobiliare adibita ad appartamento residenziale, occupata, all'atto del sopralluogo del 14/06/2019, in forza di un contratto di locazione, registrato però ad uso ufficio e successivamente prorogato in data 27/02/2019 sino al 30/06/2019, così come mostrato dall'inviato della società esecutata.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 305 subalterno 8, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta



PARTICELLA 305 SUB. 12

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di area urbana costituita da una porzione di terreno di larghezza pari a circa 5 metri, posta lungo il lato Sud-Ovest del mappale 305, caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta e di un serbatoio per l'impianto GPL, recintato, posto a servizio della palazzina situata lungo lo spigolo Est del complesso i fabbricati industriali, così come comunicato dall'inviato della società esecutata in occasione del sopralluogo.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 305 subalterno 12, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Considerato che trattasi di area urbana appartenente ad una particella catastale su cui è stato realizzato un complesso di capannoni industriali ed uffici, lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilare tale area ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni tipici, essendo questa la destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti. Risultata:

TOTALE 0,1 x 286 mq = 28,6 mq arrotondata a 29 mq

Il C.T.U. ritiene quindi di stimare il più probabile valore locativo pari a 1,9 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 650,00 (seicentocinquanta/00).

BENE NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi n. 34/F ed indentificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 2, Particella 6066, Subalterno 9, è costituito da un'unità immobiliare adibita a laboratorio con ufficio e servizi igienici, collocata al piano primo di un capannone appartenente ad un complesso di edifici industriali eretti sulla particella 6066.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta, tra cui figurano la Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.4) ed i risultati delle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria. Nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risulta registrato, come dante causa, per l'immobile sopracitato il seguente contratto di locazione: - atto reg.to Clusone 10/03/2011 al n. 786 serie 3 [...]". Come comunicato dall'Ufficio Territoriale di Breno in data 09/05/2019, tale contratto non è più in essere in quanto risulta chiuso al 09/02/2017 (scadenza stabilita).

Si segnala che in occasione del sopralluogo tenutosi in data 14/06/2019, il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che il contratto d'affitto di cui alla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate è stato rinnovato manualmente e che, a partire dal 01/06/2019, è stata fatta anche una cessione di contratto tra società. Ad ogni modo, si segnala che l'eventuale cessione di contratto, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi effettivamente di un'unità immobiliare adibita a laboratorio, dotata di ufficio e servizi igienici, posta al piano primo di un capannone industriale.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia laboratori, stato conservativo normale, valori locazione 2,2 - 3,1 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO PRIMO	0,95 x (1 x 503 mq) = 477,85 mq
TOTALE	477,85 mq arrotondata a 478 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 2,65 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 15.200,00 (quindicimiladuecento/00).

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 113, Subalterni 6-23-24-25-26, sono costituiti da un'area urbana (sub. 6) facente parte della particella 113 e da quattro unità immobiliari collocate all'interno di una palazzina (civico n. 42) appartenente al complesso di fabbricati industriali eretti sulla particella in esame.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta, tra cui figurano la Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.5) ed i risultati delle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria. Nella

dichiarazione del Direttore sono elencati i contratti di locazione in essere, riferiti alla particella 113 sub. 23 e 25, rispettivamente registrati in data 31/03/2011 e 21/01/2019. Si segnala che in occasione del sopralluogo tenutosi in data 14/06/2019, il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che il contratto d'affitto per la particella 23 comprende anche la particella 24.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori locazione 4,9 - 6,7 €/mq per mese riferiti alla superficie netta;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valori locazione 1,9 - 2,8 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Per la valutazione del canone locativo dell'area urbana appartenente alla categoria catastale F/1, lo scrivente ha ritenuto di considerarla come pertinenza alla destinazione d'uso prevalente del mappale 113, capannone/laboratorio, che, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, risultano assimilabili alla tipologia di "Capannoni Tipici", trovandosi di fatto all'interno di capannoni tipici.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante i sopralluoghi.

PARTICELLA 113 SUB. 6

Dall'analisi della planimetria catastale (Allegato 7.5) e dell'elaborato planimetrico (Allegato 5.4), risulta come trattasi di un'area urbana al piano terra di superficie pari a circa 395 mq, costituita da una striscia di piazzale di larghezza pari a circa 3,40 metri, posta lungo il lato Est della particella 113 e con una servitù di passo a favore di terzi. Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo lo scrivente C.T.U. non è stato in grado di identificare in maniera univoca tale unità immobiliare. Tuttavia, dai rilievi effettuati e dall'analisi dell'estratto mappa e degli elaborati planimetrici catastali delle particelle 113 e 6066, l'unità immobiliare in esame risulta ubicata al di là del muro di confine della particella 113 subalterno 8, pertanto attualmente risulta occupata dalle particelle 6066 subalterni 12-3-5-6-14 (area urbana costituita da piazzale asfaltato e da partizioni tra le diverse unità).

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 113 subalterno 6, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Considerato che trattasi di una porzione di area urbana che circonda il complesso di capannoni industriali appartenenti alla particella 113, lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilare tale area ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni tipici. Risulta:

TOTALE $0,1 \times 395 \text{ mq} = 39,5 \text{ mq}$ arrotondata a 40 mq

Considerato che trattasi di area urbana non chiaramente identificabile ma soprattutto non certamente utilizzabile, dato che attualmente sembra occupata dalle particelle 6066 subalterni 12-3-5-6-14, il C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo per la particella 113 subalterno 6 pari a 1,00 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 480,00 (quattrocentottanta/00).

PARTICELLA 113 SUB. 23

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita ad uffici, posta al piano terra della palazzina, a cui vi si accede sia direttamente dall'esterno tramite un portoncino d'ingresso indipendente posto lungo il lato Est, sia dall'interno del vano scala comune di distribuzione ai piani. Tale unità immobiliare risulta attualmente occupata in forza di contratto di locazione registrato.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 113 subalterno 23, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, per gli immobili sopracitati i seguenti contratti [...] - atto reg.to Clusone 31/03/2011 n. 60 serie 3T-mapp.113 sub.23-locazione [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 05/12/2010;
- relativo a 10 - locazione di immobili strumentali con esercizio opzione IVA;
- durata dal 01/04/2011 al 31/03/2017, con proroga fino al 31/03/2023;
- corrispettivo annuo 16.000 euro;
- imposte, pari a euro 250,12 per la prima annualità, pagate.

Si segnala che in occasione del sopralluogo l'inviato della società esecutata comunicava al C.T.U. che il contratto di locazione in essere per la particella 23 comprende anche la particella 24, mostrando al C.T.U. sia il contratto d'affitto, sia la fattura del canone di locazione annuo relativo ai subalterni 23 e 24 per l'anno 2019.

Infine, si segnala che il contratto di locazione legittimante la detenzione del bene ha data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO TERRA	0,85 x (1 x 108,10 mq) = 91,88 mq
TOTALE	91,88 mq arrotondata a 92 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 6.400,00 (seimilaquattrocento/00).

PARTICELLA 113 SUB. 24

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare adibita ad uffici, posta al piano primo della palazzina, a cui vi si accede dal vano scala comune di distribuzione ai piani.



Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 113 subalterno 24, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Tuttavia, come anticipato, l'unità immobiliare in esame risulta attualmente occupata in forza di un contratto di locazione mostrato dall'inviato della società esecutata in occasione del sopralluogo, unitamente alla fattura del canone di locazione annuo relativo ai subalterni 23 e 24 per l'anno 2019.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO PRIMO $0,85 \times (1 \times 130,32 \text{ mq}) = 110,77 \text{ mq}$

TOTALE 110,77 mq arrotondata a 111 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 7.700,00 (settemilasettecento/00).

PARTICELLA 113 SUB. 25

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo della palazzina, a cui vi si accede passando dal vano scala comune di distribuzione ai piani (subalterno 20) e dal disimpegno comune ai subalterni 25 e 26 (subalterno 22). Allo stato attuale l'unità immobiliare viene utilizzata come appartamento residenziale e risulta occupata in forza di un contratto di locazione registrato in cui però viene indicato come ad uso negozio.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 113 subalterno 25, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno si legge: "[...] risultano registrati, come dante causa, per gli immobili sopracitati i seguenti contratti [...] - atto reg.ta Clusone 21/01/2019 n. 181 serie 3T-mapp.113 sub.25-locazione [...]". Tra la documentazione fornita dall'Ufficio Territoriale vi anche la relativa interrogazione dell'Anagrafe Tributaria da cui risulta:

- contratto stipulato il 02/01/2019;
- relativo a S2 - locazione immobile uso diverso da abitativo con locatore sogg. IVA;
- durata dal 01/01/2019 al 31/12/2024;
- corrispettivo annuo 2.852,40 euro;
- imposte, pari a euro 183,00 per l'intera durata, pagate.

Si segnala che il contratto di locazione, legittimante la detenzione del bene, ha data successiva alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO SECONDO $0,85 \times (1 \times 35,11 \text{ mq} + 0,10 \times 2,69) = 30,07 \text{ mq}$

TOTALE 30,07 mq arrotondata a 30 mq

Considerato che l'unità immobiliare è definita ad uso ufficio sia nel certificato di agibilità, sia in planimetria catastale, sia nel contratto di locazione in essere, il C.T.U. ritiene di stimare tale unità non come tipologia residenziale, ma come tipologia ufficio.

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.000,00 (duemila/00).

PARTICELLA 113 SUB. 26

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'unità immobiliare posta al piano secondo della palazzina, a cui vi si accede passando dal vano scala comune di distribuzione ai piani (subalterno 20) e dal disimpegno comune ai subalterni 25 e 26 (subalterno 22). Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta non occupata.

Come anticipato, al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato, il C.T.U. ha provveduto a contattare l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno. Relativamente alla particella 113 subalterno 26, nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale di Breno non risulta registrato nessun contratto di locazione.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Risulta:

PIANO SECONDO	$0,85 \times (1 \times 81,25 \text{ mq} + 0,10 \times 2,77) = 69,23 \text{ mq}$
TOTALE	69,23 mq arrotondata a 69 mq

Considerato che l'unità immobiliare è definita ad uso ufficio sia nel certificato di agibilità, sia in planimetria catastale, il C.T.U. ritiene di stimare tale unità come tipologia ufficio.

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 5,80 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 4.800,00 (quattromilaottocento/00).

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794, SUBALTERNO 33

Il bene oggetto di stima sito nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34 è costituito da un'unità immobiliare appartenente ad un fabbricato residenziale/commerciale/terziario distribuito su due piani interrati e su cinque piani fuori terra, al cui interno sono presenti negozi, uffici ed appartamenti.

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di unità immobiliare predisposta come appartamento residenziale, ma censita al catasto come "A/10 Uffici e studi privati", così come assentita nelle pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso del bene da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sull'immobile in esame e di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito

alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 18/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta. Nella Dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.6) si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, per l'immobile sopracitato. [...]".

All'atto del sopralluogo effettuato dal C.T.U. con l'inviato della società esecutata non era presente alcun inquilino, benché l'immobile risultasse comunque predisposto come abitazione.

Per la stima del valore locativo il C.T.U. ha ritenuto di considerare l'unità immobiliare come ufficio, così come assentita nelle pratiche edilizie e come censita in Catasto.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Breno, fascia/zona centrale/CENTRALE, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori locazione 3,8 - 5,1 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo. Risulta:

PIANO PRIMO	1 x (23,32 + 1,65 + 14,17 + 4,95) mq = 44,09 mq
TOTALE	44,09 mq arrotondata a 44 mq

Considerate le caratteristiche costruttive, le finiture, la dotazione impiantistica e più in generale lo stato di conservazione del bene, nonché tenendo conto della presenza di alcune parti comuni, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore locativo del bene nel suo complesso nell'ordine di circa 4,5 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00).

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Berzo Inferiore in Via A. Manzoni n. 245, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particelle 5232 e 5233, sono costituiti da due aree urbane situate vicino al Fiume Grigna, in prossimità di un'area industriale/produttiva nella zona Sud-Ovest del territorio comunale.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione dell'incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Berzo Inferiore avvenuto in data 18/11/2019, il C.T.U. veniva informato come le particelle 5232 e 5233 fossero state oggetto nel 2001 di un verbale di bonario accordo tra il Comune ed il precedente proprietario [REDACTED] per la cessione delle stesse a fronte di un indennizzo, liquidato a suo tempo, per la realizzazione di una centralina idroelettrica sul Torrente Grigna (Allegato 12). Tuttavia, le particelle in esame non risultano intestate al Comune di Berzo Inferiore poiché non è stato fatto l'atto notarile per il trasferimento di proprietà, né le volture catastali, a causa del fallimento della ditta [REDACTED] che, come riferito dal

Pag. 93 di 171



tecnico Comunale, non aveva più potere per firmare l'atto. Nel frattempo, però, la ditta [REDACTED] aveva venduto le aree in esame alla società esecutata, con atto di compravendita del 06/10/2001 trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG.

Sempre in occasione dell'incontro del 18/11/2019, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico informava il C.T.U. che al di sotto di tali aree sono state effettivamente posate le condotte interrato a servizio della Centralina Idroelettrica sul torrente Grigna.

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta. Nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.7) si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, gli immobili sopracitati. [...]".

Per la valutazione del canone locativo, trattandosi di aree urbane appartenenti alla categoria catastale F/1, lo scrivente ha ritenuto di considerarle come pertinenze di ornamento (area scoperta) alla destinazione d'uso prevalente, laboratorio/uffici/residenziale, che, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, può essere assimilata alla tipologia di "Capannoni Tipici", trovandosi di fatto all'interno di un'area prevalentemente occupata da capannoni tipici.

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Berzo Inferiore, fascia/zona periferica/PERIFERICA, codice zona D1, microzona 3, tipologia prevalente Capannoni industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valori locazione 2,7 - 3,1 €/mq per mese riferiti alla superficie netta.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle visure catastali.

PARTICELLA 5232

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area urbana libera, costituita da un prato con sterpaglie ed arbusti vari.

Si segnala che, come anticipato al Punto B/ della presente relazione, dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1) risulta come l'unità immobiliare in esame, per il vigente P.G.T. e per la variante 1 adottata, rientri in "[...] sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità. [...]".

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo della superficie da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto e considerando l'area come allo stato di fatto dei luoghi. Considerato che trattasi di un'area urbana collocata in una zona prevalentemente occupata da capannoni tipici, lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilarla ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni tipici. Risulta:

TOTALE 0,1 x 472 mq = 47,2 mq arrotondata a 47 mq



Considerata l'ubicazione (tra un'area produttiva ed il torrente Grigna), le caratteristiche dell'area urbana in esame e quanto emerso in sede di indagine, il C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo per la particella 5232 pari a 2,7 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 1.500,00 (millecinquecento/00).

PARTICELLA 5233

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un'area urbana libera, costituita da un prato con sterpaglie ed arbusti vari.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, nel certificato di destinazione urbanistica del 29/11/2001 allegato all'atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG, visionato presso la Conservatoria di Breno, il mappale 3208 sub. 4, da cui deriva la particella 5233, viene indicato come "[...] parzialmente occupato dall'alveo de Torrente "Grigna". [...]", mentre nel certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1) non viene più riportata tale indicazione, ma risulta come l'unità immobiliare in esame, per il vigente P.G.T. e per la variante 1 adottata, rientri in "[...] zona E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato [...]".

Per quanto riguarda la determinazione del valore locativo del bene, il calcolo della superficie da utilizzare è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto. Considerato che trattasi di un'area urbana collocata in una zona prevalentemente occupata da capannoni tipici, lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilarla ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni tipici. Risulta:

TOTALE 0,1 x 120 mq = 12 mq arrotondata a 12 mq

Considerata l'ubicazione (tra un'area produttiva ed il torrente Grigna), le caratteristiche dell'area urbana in esame, il fatto che l'area risulti parzialmente occupata dall'alveo del torrente Grigna e considerato quanto emerso in sede di indagine, il C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore locativo per la particella 5233 pari a 1,35 €/mq per mese, pertanto ne risulta un canone annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 190,00 (centonovanta/00).

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Esine, identificati al Catasto Terreni al Foglio 3, Particelle 9862, 9875, 9863 e 9876, sono costituiti da appezzamenti di terreno edificabile, situati lungo Via Casa Bianca, nella zona Nord della Frazione Sacca.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta. Nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.8) si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, gli immobili sopracitati. [...]".

Pag. 95 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI

25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048

C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

Come anticipato, per la valutazione del canone locativo, il C.T.U. ha ritenuto di equiparare tali terreni a dei terreni agricoli (qualità come da visura catastale) e di stimarne il valore locativo annuo nell'ordine del 5% del corrispondente valore di mercato, calcolato prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM), consultata telematicamente presso il portale online della Provincia di Brescia, e confrontando tale valore con i valori di mercato di terreni analoghi presenti nelle vicinanze.

Per la determinazione del valore locativo delle particelle in esame, il C.T.U. ha preso quindi come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni della Provincia di Brescia, riferiti all'anno 2018 e valevoli per l'anno 2019:

- Regione Agraria n. 2, Coltura Seminativo Arborato, Valore Agricolo 3,65 €/mq.

Pertanto risulta un canone annuo locativo per Seminativo Arborato pari a:

$$0,05 \times 3,65 \text{ €/mq} = 0,1825 \text{ €/mq}$$

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle visure catastali.

PARTICELLA 9862

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno libero, attualmente incolto, caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi di modeste dimensioni.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 471 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 90,00 (novanta/00).

PARTICELLA 9875

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno libero, attualmente incolto, caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi di modeste dimensioni.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 647 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 120,00 (centoventi/00).

PARTICELLA 9863

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno libero, attualmente incolto, caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi di modeste dimensioni.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 563 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 100,00 (cento/00).

PARTICELLA 9876

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno libero, attualmente incolto, caratterizzato dalla presenza di alcuni alberi di modeste dimensioni.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 832 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 150,00 (centocinquanta/00).

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Esine, identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 4596, 5219 e 5220, sono costituiti da appezzamenti di terreno situati in prossimità del Fiume Oglio, vicino all'imbocco di un canale idroelettrico artificiale, nella zona ad Ovest del territorio comunale, e serviti da una strada rurale.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta. Nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.8) si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, gli immobili sopracitati. [...]".

Come anticipato, per la valutazione del canone locativo, il C.T.U. ha ritenuto di stimarne il valore locativo annuo nell'ordine del 5% del corrispondente valore di mercato, calcolato prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM), consultata telematicamente presso il portale online della Provincia di Brescia, e confrontando tale valore con i valori di mercato di terreni analoghi presenti nelle vicinanze.

Per la determinazione del valore locativo delle particelle in esame, il C.T.U. ha preso quindi come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni della Provincia di Brescia, riferiti all'anno 2018 e valevoli per l'anno 2019:

- Regione Agraria n. 2, Coltura Prato irriguo, Valore Agricolo 4,85 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Prato Irriguo pari a: $0,05 \times 4,85 \text{ €/mq} = 0,2425 \text{ €/mq}$;
- Regione Agraria n. 2, Coltura Seminativo, Valore Agricolo 3,65 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Seminativo pari a: $0,05 \times 3,65 \text{ €/mq} = 0,1825 \text{ €/mq}$.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle visure catastali.



PARTICELLA 4596

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno incolto, occupato da prato, sterpaglie ed alberi, ed indicato dal punto di vista catastale come prato irriguo.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 320 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 80,00 (ottanta/00).

PARTICELLA 5219

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno occupato sia da sterpaglie, prato ed alberi, che da terra battuta con ghiaietto. Tale terreno è inoltre interessato dalla presenza di alcuni copri di fabbrica, quali un fabbricato fatiscente in blocchi di laterizio ed altre strutture, tra cui figurano un container metallico e diverse tettoie sorrette da strutture lignee, nonché un recinto per animali costituito da pali in legno e cavi metallici. Come meglio specificato nel Punto E/ della presente relazione, tali elementi risultano parzialmente abusivi, pertanto il C.T.U. non ne ha tenuto conto nella stima del valore locativo.

Dal punto di vista catastale il terreno in esame è indicato come prato irriguo.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 1450 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 350,00 (ottanta/00).

PARTICELLA 5220

Durante le operazioni di sopralluogo il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di un terreno incolto, occupato da prato, sterpaglie ed alberi, ed indicato dal punto di vista catastale come seminativo.

Come anticipato, la consistenza del terreno è stata determinata con l'ausilio della visura catastale, pertanto per il calcolo del valore locativo è stata utilizzata una superficie pari a 215 mq.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 40,00 (ottanta/00).

BENI NEL COMUNE DI ROGNO - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 1507, 1509 - FOGLIO 2, PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011

I beni oggetto di stima siti nel Comune di Rogno sono costituiti da vari appezzamenti di terreno distribuiti sul territorio rurale/montano del Comune e suddivisibili in tre macro aree, così individuabili: una localizzata a monte dell'abitato di Castelfranco, comprendente le particelle 2082, 2085, 2524, 2525, 2531, 2470, 1180, 1181, 1182,

2011, una localizzata in area montana a monte dell'abitato di San Viglio, comprendente le particelle 1507, 1509, ed una localizzata in area montana vicino al confine Nord-Ovest del territorio comunale, lungo le pendici del Monte Pora, comprendente le particelle 56 e 57.

Dalla disamina della documentazione agli atti e di quanto reperito in sede di indagine, il C.T.U. ha potuto accertare come il possesso dei beni da parte della società esecutata abbia data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (nota di trascrizione n. 5495 R.G. e n. 4143 R.P. del 28/09/2018).

Al fine di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o di comodato gravanti sugli immobili in esame ed al fine di accertare se le imposte fossero state regolarmente pagate, nonché le scadenze ed eventuali osservazioni in merito alla congruità del canone, il C.T.U. ha provveduto a contattare tramite PEC l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro contratti di locazione di Breno in data 23/04/2019. In data 03 maggio 2019 il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate per ritirare la documentazione richiesta. Nella dichiarazione del Direttore dell'Ufficio Territoriale (Allegato 9.9) si legge "[...] non risultano registrati, come dante causa, contratti di locazione e/o comodato a carico della società in oggetto, gli immobili sopracitati. [...]".

Come anticipato, per la valutazione del canone locativo, il C.T.U. ha ritenuto di stimarne il valore locativo annuo nell'ordine del 5% del corrispondente valore di mercato, calcolato prendendo come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM), consultata telematicamente presso il portale online della Provincia di Bergamo, e confrontando tale valore con i valori di mercato di terreni analoghi presenti nelle vicinanze.

Per la determinazione del valore locativo delle particelle in esame, il C.T.U. ha preso quindi come riferimento la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni della Provincia di Bergamo, riferiti all'anno 2018 e vevoli per l'anno 2019:

- Regione Agraria n. 5, Coltura Bosco Ceduo, Valore Agricolo 1,65 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Bosco Ceduo pari a: $0,05 \times 1,65 \text{ €/mq} = 0,0825 \text{ €/mq}$;
- Regione Agraria n. 5, Coltura Prato, Valore Agricolo 8,00 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Prato pari a: $0,05 \times 8,00 \text{ €/mq} = 0,40 \text{ €/mq}$;
- Regione Agraria n. 5, Coltura Incolto Produttivo, Valore Agricolo 0,75 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Incolto Produttivo pari a: $0,05 \times 0,75 \text{ €/mq} = 0,0375 \text{ €/mq}$;
- Regione Agraria n. 5, Coltura Vigneto, Valore Agricolo 12,00 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Vigneto pari a: $0,05 \times 12,00 \text{ €/mq} = 0,60 \text{ €/mq}$;
- Regione Agraria n. 5, Coltura Pascolo, Valore Agricolo 1,15 €/mq. Pertanto risulta un canone annuo locativo per Pascolo pari a: $0,05 \times 1,15 \text{ €/mq} = 0,0575 \text{ €/mq}$.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle visure catastali.

PARTICELLA 1507

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Bosco Ceduo di classe 3 e di superficie pari a 400 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, posizionato in area montana, a monte dell'abitato di San Viglio, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la

particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone annuo locativo corrispondente alla coltura Bosco Ceduo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 30,00 (trenta/00).

PARTICELLA 1509

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Bosco Ceduo di classe 3 e di superficie pari a 1400 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, posizionato in area montana, a monte dell'abitato di San Viglio, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone annuo locativo corrispondente alla coltura Bosco Ceduo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 115,00 (centoquindici/00).

PARTICELLA 2082

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Prato di classe 2 e di superficie pari a 7140 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Per la porzione più a monte, non facilmente accessibile, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini confermano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un canone locativo corrispondente alla tipologia Incolto Produttivo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 265,00 (duecentosessantacinque/00).

PARTICELLA 2085

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Incolto Produttivo di classe 1 e di superficie pari a 34200 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, posizionato in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali

immagini, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone annuo locativo corrispondente alla tipologia Incolto Produttivo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame, nonché a seguito di un'indagine in loco, il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 1.280,00 (milleduecentottanta/00).

PARTICELLA 2524

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Vigneto di classe 3 e di superficie pari a 13040 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un canone locativo corrispondente alla tipologia Incolto Produttivo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 485,00 (quattrocentottantacinque/00).

PARTICELLA 2525

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Incolto Produttivo di classe 2 e di superficie pari a 270 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Per la porzione più a monte, non facilmente accessibile, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini confermano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone locativo corrispondente alla tipologia Incolto Produttivo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 10,00 (dieci/00).

PARTICELLA 2531

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Incolto Produttivo di classe 1 e di superficie pari a 1210 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione del terreno in esame, posizionato in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, posizionato in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone annuo locativo corrispondente alla tipologia Inculto Produttivo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 470,00 (quattrocentosettanta/00)

corrispondente a **€ 235,00 (duecentotrentacinque/00)** pro quota indivisa di 1/2.

PARTICELLA 1180

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Bosco Ceduo di classe 3 e di superficie pari a 145 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.3) e dell'estratto mappa (Allegato 6.15), risulta come la particella in esame sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale Via Giuseppe Verdi, che collega la frazione di San Vigilio al fondovalle. In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare come la restante parte di particella posta in prossimità della strada comunale risulti occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un canone locativo corrispondente alla tipologia Bosco Ceduo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 10,00 (dieci/00)

corrispondente a **€ 5,00 (cinque/00)** pro quota indivisa di 1/2.

PARTICELLA 1181

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Pascolo di classe 1 e di superficie pari a 420 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.3) e dell'estratto mappa (Allegato 6.15), risulta come la particella in esame sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale Via Giuseppe Verdi, che collega la frazione di San Vigilio al fondovalle. In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto constatare come la restante parte di particella posta in prossimità della strada comunale risulti occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, mentre per la parte più a valle il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari nella parte più a monte in prossimità della strada, che vanno via via diradandosi verso valle, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un canone locativo corrispondente alla tipologia Bosco Ceduo.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 35,00 (trentacinque/00)

corrispondente a € 17,50 (diciassette/50) pro quota indivisa di 1/2.

PARTICELLA 1182

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Incolto Vigneto di classe 3 e di superficie pari a 810 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, sorretta da un muro di calcestruzzo. Per la porzione più a monte, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato da alberi e arbusti vari nella parte più a valle in prossimità della strada, mentre nella parte più a monte tale vegetazione appare più diradata. Pertanto, il C.T.U. non ritiene coerente assegnare un canone locativo corrispondente al valore pieno della tipologia Vigneto, ma ritiene più congruo assegnare un valore corrispondente alla media tra la tipologia Bosco Ceduo e Vigneto.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 285,00 (duecentoottantacinque/00)

corrispondente a € 142,50 (centoquarantadue/50) pro quota indivisa di 1/2.

PARTICELLA 2011

La particella in esame viene indicata in visura catastale (Allegato 4.11) come Incolto Vigneto di classe 3 e di superficie pari a 520 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, sorretta da un muro di calcestruzzo. Per la porzione più a monte, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato da alberi e arbusti vari nella parte più a valle in prossimità della strada, mentre nella parte più a monte tale vegetazione appare più diradata. Pertanto, il C.T.U. non ritiene coerente assegnare un canone locativo corrispondente al valore pieno della tipologia Vigneto, ma ritiene più congruo assegnare un valore corrispondente alla media tra la tipologia Bosco Ceduo e Vigneto.

Il calcolo del valore locativo del bene è stato effettuato secondo quanto precedentemente esposto.

Considerata l'ubicazione e le caratteristiche del terreno in esame il C.T.U. ritiene di stimare un canone locativo annuo arrotondato pari a:

TOTALE € 180,00 (centoottanta/00)

corrispondente a € 90,00 (novanta/00) pro quota indivisa di 1/2.



D/ ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

"1) 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) a 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.

2) 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 etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) 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."

BENI NEL COMUNE DI PISOGNE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di PISOGNE in Via Provinciale n. 26 ed identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particelle 4648, 1219, 13499 Subalterni da 1 a 10, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di PISOGNE - Variante n. 2 - negli "Ambiti consolidati - NAF - Nuclei di antica formazione" (cfr. P.G.T. Variante 2017-18 - Piano delle Regole - "Tav. V-PR.02 Q1 - Carta delle regole"); in particolare, il fabbricato in oggetto è classificato come "cat. A4 - Fabbricato già profondamente trasformato o nuovo privo di valore ambientale" (cfr. P.G.T. Variante 2017-18 - Piano delle Regole Variante 2013 - "Tav. PR.03.3 - Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione - Gratacasolo"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica dell'ambito "NAF - Nuclei di antica formazione" e della categoria "cat. A4 - Fabbricato già profondamente trasformato o nuovo privo di valore ambientale", questa è riportata all'Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. Variante 2017-18 - Piano delle Regole - "PdR - V-PR.D.01 Piano delle Regole - Norme Tecniche di attuazione").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica vigente, emerge come l'area su cui sorgono le unità immobiliari in esame:

- non sia soggetta a vincoli amministrativi, paesaggistici, culturali o ambientali (cfr. P.G.T. Variante 2017-18 - Documento di Piano - "Tav. V-DP.03 - Carta dei vincoli amministrativi e delle tutele "ope legis"");

- rientri in classe di "Sensibilità paesistica alta" (cfr. P.G.T. Variante 2017-18 - Documento di Piano - "Tav. DP.05.1 - Carta di sintesi delle valutazioni di sensibilità paesistica - quadro 1").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 20/11/2002 ai nn. 5588RP/7265RG e 5589RP/7266RG si legge: "[...] Gli immobili in oggetto vengono dedotti in atto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente essi si trovano, con ogni loro azione e ragione, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive, se e come prima d'ora legalmente costituite. [...] Garantiscono, inoltre, le venditrici che detti immobili sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, pesi, vincoli e oneri, ad eccezione delle eventuali servitù prediali. [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive, passive o prediali.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegato 2.1), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018, risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, la società esecutata comunicava al C.T.U., sia verbalmente, che tramite email, che non vi è l'obbligo di nomina dell'Amministratore Condominiale, né dell'apertura di un conto corrente condominiale, in quanto la palazzina sita in Via Provinciale n. 26 è di proprietà di un unico soggetto. Per quanto riguarda le spese ordinarie di gestione delle parti comuni, quali luce del vano scala, energia elettrica dell'ascensore, manutenzione ordinaria dell'ascensore e della caldaia, le stesse ammontano a circa 410,00 euro/anno per ogni inquilino e vengono fatturate bimestralmente, contestualmente ai consumi di riscaldamento, acqua calda ed acqua fredda.



BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via G. Puccini ed identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 1, Particella 4063, Subalterni 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pian Camuno - Variante 2015 - in zona "D - Ambiti industriali e artigianali", in particolare, in zona "D2 - Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - Rettifica R1/2017 - "Tav. pr 1 - Azzonamento"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle zone "D - Ambiti industriali e artigianali" e "D2 - Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento", questa è riportata rispettivamente all'Art. 20 ed all'Art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - "pr b - Norme Tecniche di Attuazione").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono le unità immobiliari in esame:

- sia soggetta a "vincolo fluviale (art.142 lettera c) D.Lgs. 22/01/2004 n. 42; L. 8 agosto 1985, n. 431)" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali");
- sia soggetta a vincolo amministrativo "elettrdotto nr. 025 e fascia di rispetto di 12 m" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali");
- rientri in classe di "Sensibilità paesistica media" (cfr. P.G.T. - Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp3.8 - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesistica dei luoghi").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 20/11/1991 ai nn. 4471RP/5334RG si legge: "[...] Gli immobili predetti vengono venduti ed acquistati nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, liberi da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi per imposte e tasse arretrate, fatta eccezione per le seguenti: - ipoteca giudiziale iscritta a Breno il 22 novembre 1986 ai n.ri 3615/286 per L. 250.976.742 / - sequestro conservativo trascritto a Breno il 23 maggio 1986 ai n.ri 1683/1404 fino alla concorrenza di L. 500.000.000 / peraltro ben note alla società acquirente. [...]". Dalle indagini effettuate, ed in particolare dall'acquisizione dell'elaborato planimetrico catastale (Allegato 5.2), è emerso come sia presente una servitù di transito carraio sulla corte comune al piano terra identificata dal Subalterno 24 (bene comune non censibile) a favore della particella 4063 Subalterno 9.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.2), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018, per le unità immobiliari contraddistinte dai Subalterni 1-2-3-4-5-6-10-13-15-16-17-18 risultano i seguenti gravami:



Sempre nelle Relazioni Notarili Ventennali, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano “[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]” dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l’esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, in occasione del primo sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall’inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio e che le spese relative alla gestione delle parti comuni (ad esempio la luce del vano scala, la manutenzione dei cancelli elettrici, ecc.) vengono suddivise direttamente tra i proprietari delle varie unità immobiliari presenti.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi ed identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 305, Subalterni 8-9-12, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pian Camuno - Variante 2015 - in zona “D - Ambiti industriali e artigianali”, in particolare, in zona “D1 - Ambiti industriali esistenti e di completamento” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - Rettifica R1/2017 - “Tav. pr 1 - Azzonamento”). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle zone “D - Ambiti industriali e artigianali” e “D2 - Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento”, questa è riportata



rispettivamente all'Art. 20 ed all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - "pr b - Norme Tecniche di Attuazione").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorge l'unità immobiliare in esame rientri:

- parte in "fascia di rispetto del reticolo idrico minore (RIM 2005)" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali");
- parte in "zona di danno - area di inizio letalità - R=199 m (condizioni atmosferiche F2)", da "Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - Stabilimento Liquigas S.p.A. - D. Lgs 334/99 e s.m.i. - D.g.r. 3753 del 11/07/2012" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali");
- in classe di "Sensibilità paesistica media" (cfr. P.G.T. - Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp3.8 - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesistica dei luoghi");
- classe di fattibilità geologica "Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni", "2g,n,l" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - "Tav. 7c - Carta di fattibilità delle azioni di piano - aree urbanizzate e loro intorno: settore nord");
- zona di pericolosità sismica "Z4a - Zona pedemontana di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - "Tav. 4 - Carta della pericolosità sismica locale").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 17/11/1995 ai nn. 5140RP/6147RG si legge: "[...] Gli immobili in oggetto vengono dedotti in atto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente essi si trovano, con ogni loro azione e ragione, pertinenza ed accessorio, servitù attive e passive, se e come prima d'ora legalmente costituite, [...]. Garantisce la società venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto alienato, [...]. Garantisce, inoltre, la parte venditrice che quanto venduto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, pesi, vincoli ed oneri, ad eccezione di quanto pattuito [...] e della servitù di passaggio pedonale e carraio e di derivazione di allacciamenti e scarichi in senso ampio a carico della strada individuata al C.T. con i mappali 6074, 6065, 6063, 6072, 6070, 6061,6067 [...] ed a favore dei terreni mappali 113, [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore della Particella 305 Subalterni 8, 9 e 12.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.4), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano “[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]” dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l’esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall’inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Dal punto di vista urbanistico l’immobile sito nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi n. 34/F ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 6066 Subalterno 9, ricade secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pian Camuno - Variante 2015 - in zona “D - Ambiti industriali e artigianali”, in particolare, in zona “D1 - Ambiti industriali esistenti e di completamento” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - Rettifica R1/2017 - “Tav. pr 1 - Azzonamento”). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle zone “D - Ambiti industriali e artigianali” e “D2 - Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento”, questa è riportata rispettivamente all’Art. 20 ed all’Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - “pr b - Norme Tecniche di Attuazione”).

Sempre dall’analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l’area su cui sorge l’unità immobiliare in esame rientri in:

- zona di “Discariche cessate - inerti di II periodo” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - “Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali”);
- “zona di danno - area di inizio letalità - R=199 m (condizioni atmosferiche F2)”, da “Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - Stabilimento Liquigas S.p.A. - D. Lgs 334/99 e s.m.i. - D.g.r. 3753 del 11/07/2012” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - “Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali”);
- classe di “Sensibilità paesistica media” (cfr. P.G.T. - Variante 2015 - Documento di Piano - “Tav. dp3.8 - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesistica dei luoghi”);
- classe di fattibilità geologica “Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni”, “2g,n,l” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - “Tav. 7c - Carta di fattibilità delle azioni di piano - aree urbanizzate e loro intorno: settore nord”);
- zona di pericolosità sismica “Z4a - Zona pedemontana di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi” (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - “Tav. 4 - Carta della pericolosità sismica locale”).



Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 04/01/1999 ai nn. 3RP/3RG si legge: "[...] L'immobile predetto viene venduto ed acquistato nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive, libero da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi per imposte e tasse arretrate [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore della Particella 6066 Subalterno 9.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.5), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:

Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che l'immobile alla data del 28/09/2018 risulta "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Pian Camuno in Via Dossi (n. 42 per i subalterni da 23 a 26) ed identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 113, Subalterni 6-23-24-25-26, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Pian Camuno - Variante 2015 - in zona "D - Ambiti industriali e artigianali", in particolare, in zona "D1 - Ambiti industriali esistenti e di completamento" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - Rettifica R1/2017 - "Tav. pr 1 - Azzonamento"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle zone "D - Ambiti industriali e artigianali" e "D2 - Ambiti industriali ed artigianali esistenti e di completamento", questa è riportata rispettivamente all'Art. 20 ed all'Art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Piano delle Regole - "pr b - Norme Tecniche di Attuazione").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono le unità immobiliari in esame rientri:

- parte in "zona di danno - area di inizio letalità - R=199 m (condizioni atmosferiche F2)", da "Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - Stabilimento Liquigas S.p.A. - D. Lgs 334/99 e s.m.i. - D.g.r. 3753 del 11/07/2012" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Documento di Piano - "Tav. dp5 - Vincoli amministrativi e ambientali");

Pag. 111 di 171



- in classe di "Sensibilità paesistica media" (cfr. P.G.T. - Variante 2015 - Documento di Paino - "Tav. dp3.8 - Carta condivisa del paesaggio: sensibilità paesistica dei luoghi");
- classe di fattibilità geologica "Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni", "2g,n,l" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - "Tav. 7c - Carta di fattibilità delle azioni di piano - aree urbanizzate e loro intorno: settore nord");
- zona di pericolosità sismica "Z4a - Zona pedemontana di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" (cfr. P.G.T. Variante 2015 - Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica - "Tav. 4 - Carta della pericolosità sismica locale").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 23/12/1999 ai nn. 5023RP/6638RG si legge: "[...] L'immobile sopra descritto è rispettivamente venduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trova, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli ed oneri [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore della Particella 113 Subalterni 6-23-24-28-26, mentre dall'elaborato planimetrico catastale (Allegato 5.4) e dalla planimetria catastale (Allegato 7.4), è emerso come siano presenti delle servitù di passo a favore di terzi ed a carico del subalterno 6 e del subalterno 14.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.6), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.



Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, in occasione del sopralluogo il C.T.U. veniva informato dall'inviato della società esecutata che non è stato eletto alcun amministratore di condominio.

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794 SUBALTERNO 33

Dal punto di vista urbanistico l'immobile sito nel Comune di Breno in Via Pelabrocco n. 34 ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 71, Particella 4794 Subalterno 33, ricade secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Breno - Variante n. 1 e Variante n. 3 - in zona "Nuclei di antica formazione" (cfr. P.G.T. - Variante n. 1/2013 - Piano delle Regole - "Tav. R.1.2b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale"); in particolare, il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto è classificato come "A3 - Edifici di valore storico e ambientale" (cfr. P.G.T. - Variante n. 1/2013 - Piano delle Regole - "Tav. . R.2b - Nuclei di antica formazione; categorie di intervento"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica dell'ambito "Nuclei di antica formazione" e della categoria "A3 - Edifici di valore storico e ambientale", questa è riportata all'Art. 4.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (cfr. P.G.T. - Variante n. 1/2013 - "P.2.9 S.7 R.4 - Norme Tecniche di attuazione - Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorge l'unità immobiliare in esame:

- non sia soggetta a vincoli paesaggistico-ambientali, infrastrutturali, igienico-sanitari, e come l'unità immobiliare non rientri nella categoria dei beni culturali (cfr. P.G.T. - Documento di Piano "Tav. P.1b.5a - Il sistema dei vincoli");
- rientri in classe di sensibilità paesistica "5 - molto alta" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav. P.2.6b - R.5b - Classi di sensibilità paesistica");
- rientri in classe di fattibilità geologica "Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni" (cfr. P.G.T. - Studio Geologico - "Tav. 05.A - Carta di Fattibilità - Breno Nord");
- rientri nello scenario di pericolosità sismica locale "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" (cfr. P.G.T. - Studio Geologico - "Tav 01.A - Carta della pericolosità sismica locale").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 16/01/2002 ai nn. 214RP/249RG si legge: "[...] L'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passo e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e la "parte venditrice" lo garantisce libero ed esente da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e contro ogni evizione come per legge. [...] per gli altri patti, condizioni, clausole e servitù, obblighi, riserve e mandati, le parti fanno espresso e testuale riferimento all'atto "Pilota" del "Condominio Minerva", in data 2 marzo 1998 Rep. 51283/15594 per Notaio A. Broli di Brescia, ivi registrato il di 11.3.1998 al n. 1046 mod. 2V [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore della Particella 4794 Subalterno 33.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.7), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che l'immobile alla data del 28/09/2018 risulta "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, come anticipato, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 16/01/2002 ai nn. 214RP/249RG si fa riferimento a documenti relativi al "Condominio Minerva", pertanto in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha provveduto a reperire i contatti dell'Amministratore Condominiale ed in data 11/11/2019 trasmetteva allo stesso tramite email una richiesta con elencata la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Per quanto riguarda l'esistenza di beni comuni condominiali, si rimanda al punto B/ della presente relazione di stima ed alla documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio in data 12/11/2019 (Allegato 11), in particolare, agli Art. 2, 3 e 4 del "Regolamento Condominiale Fabbricato "MINERVA" in BRENO (BS) Piazza Vittoria" (Allegato 11.1). Per quanto riguarda vincoli e oneri di natura condominiale si rimanda sempre al Regolamento Condominiale (Allegato 11.1), in particolare, all'Art. 5 in cui sono stabiliti i divieti cui devono sottostare i condomini.

Per quanto riguarda la gestione delle spese comuni, gli Art. 3 e 4 rimandano alla tabella millesimale delle quote di comproprietà delle parti comuni, da cui deriva anche la ripartizione delle relative spese. Sempre all'Art. 4 viene inoltre riportato un elenco di esempi di spese comuni: "[...] - luce per illuminazione delle parti comuni, - forza motrice consumata per servizi comuni, - pulizia parti comuni, - oneri fiscali e assicurazioni riguardanti il fabbricato nel suo complesso, - manutenzione ordinaria e straordinaria, - onorario per l'amministratore. Per la manutenzione e ricostruzione delle scale la ripartizione delle spese verrà effettuata con i criteri previsti dall'art. 1124 del Codice Civile. [...]".

Unitamente al Regolamento Condominiale, l'Amministratore ha trasmesso anche il Bilancio Consuntivo (Allegato 11.2) ed il Bilancio Preventivo (Allegato 11.3) da cui risultano i millesimi di proprietà del subalterno 33, pari a 8,492, e le spese di gestione suddivise in generali, in scala B (la scala A non compete al subalterno 33) ed in spese personali (quest'ultime di importo nullo nei due bilanci visionati).

Nel Bilancio Consuntivo Condominio Minerva Breno Riparto dal 1 Aprile 2018 al 31 Marzo 2019 (Allegato 11.2), l'Amministratore di Condominio ha evidenziato al C.T.U. la spesa media annuale di competenza del subalterno 33,



che ammonta a 186,03 euro. Sempre da tale tabella risulta come la società esecutata sia in regola con i versamenti per l'anno 2018/2019 ed abbia un saldo positivo pari a 57,17 euro.

Nel Bilancio Preventivo Condominio Minerva Breno Riparto dal 1 Aprile 2019 al 31 Marzo 2020 (Allegato 11.3), l'Amministratore di Condominio ha evidenziato al C.T.U. come per l'anno in corso la società esecutata sia in regola con il versamento della prima rata di importo pari a 107,00 euro, con scadenza 30 Aprile 2019, mentre risulti ancora da pagare la seconda rata di importo pari a 107,00 euro con scadenza 30 Settembre 2019.

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Berzo Inferiore in Via A. Manzoni n. 245 ed identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particelle 5232 e 5233, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Berzo Inferiore nel "Sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole"; in particolare, sono classificati in parte come zone "E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato", in parte come "Sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità" (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "Tav. pr 2 - Azzonamento territorio urbanizzato"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle zone E1/1, questa è riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, al "Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato e delle aree agricole", "Capo II - Sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole", Art. 28 (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "pr b norme tecniche di attuazione").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono le unità immobiliari in esame rientri in:

- "vincolo fluviale (D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 art. 142 comma 1 lettera c); L. 8 agosto 1985, n. 431)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "dp 5 vincoli amministrativi e ambientali");
- "fascia reticolo idrico" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "dp 5 vincoli amministrativi e ambientali");
- parte in "Aree tutelate per legge art. 142 comma 1 del D.Leg. n. 42/2004 e s.m.i.", "Territori coperti da boschi - bosco ceduo - vincolo paesaggistico (D.Lgs. 22/01/2004 art. 142 comma 1 lettera g) vincolo forestale (art. 43 L.R. 31/2008)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "dp 5 vincoli amministrativi e ambientali");
- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Sensibilità paesistica molto alta" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav. dp3i - Carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi");
- "Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi (Z4a)" (cfr. P.G.T. - Studio Geologico di supporto al Piano di Governo del Territorio - "Tav. 01 - Carta della Pericolosità Sismica Locale");
- classe "Aree in Dissesto PAI - Area di esondazione con pericolosità molto elevata (Ee)" (cfr. P.G.T. - Studio Geologico di supporto al Piano di Governo del Territorio - "Tav. 02 - Carta dei Vincoli");
- classe di fattibilità geologica "Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Studio Geologico di supporto al Piano di Governo del Territorio - "Tav. 03 - Carta di Fattibilità").

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1), risulta come la particella 5232 rientra in "[...] sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità. [...]"; la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 13 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T., mentre la particella 5233 rientra in "[...] zona E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato [...]"; la cui disciplina urbanistica è riportata all'Art. 28 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T..

Oltre a quanto già ampiamente anticipato al Punto B/ della presente relazione di stima, in occasione dell'incontro del 18/11/2019, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico informava il C.T.U. che al di sotto di tali aree sono state posate le condotte interrate a servizio della Centralina Idroelettrica, pertanto ne deriverebbe una servitù di passaggio.

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si è quindi recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno, in due distinte occasioni, per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG si legge: "[...] Quanto in oggetto viene venduto a corpo, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e relative servitù sia attive che passive, [...]. Garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto sopra descritto, la libertà da pesi vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura. [...]". Pertanto, nell'atto di compravendita non si fa alcun cenno agli accordi intercorsi tra la parte venditrice ed il Comune di Berzo Inferiore per le opere di realizzazione della Centralina Idroelettrica, né all'indennizzo ricevuto dalla parte venditrice per la cessione di tali aree. Si segnala che la data di tale atto è successiva alle date riportate nei documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (Allegato 12). Per quanto riguarda il pagamento effettuato dalla società esecutata per l'acquisto del complesso immobiliare, comprendente anche le particelle oggetto di stima, dall'atto di compravendita risulta come questo fosse antecedente alla data di redazione dell'atto stesso: "[...] come risulta da fattura n. 23/01 in data 23 novembre 2001, somma che la parte acquirente, [...] dichiara di aver già pagato alla parte venditrice che, [...] conferma di averla ricevuta [...]".

Dalle indagini effettuate non è quindi possibile stabilire se vi sia l'esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, né di servitù, ad eccezione del fatto che al di sotto dei terreni in esame sono state realizzate le condutture interrate della Centralina Idroelettrica sul torrente Grigna.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.8), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:

Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, non ve ne sono trattandosi di fatto di aree urbane prive di fabbricati costituiti in condominio.



BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Esine in Via Casa Bianca, Frazione Sacca, ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 9862, 9875, 9863 e 9876, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Esine negli "Ambiti urbani Consolidati", "C - Tessuti urbani di formazione recente", "C - classe 2 - Aree in corso di attuazione" (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "Tav. pr 01.2 - Assetto di piano - Ambito territoriale Plemo e Sacca"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica delle aree interessate da interventi in corso di attuazione, questa è riportata all'Art. 17.2.2 della "Sezione II - Tessuto urbano consolidato" delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - Norme Tecniche"). Tali aree sono inoltre individuate nel Documento di Piano come "Aree di completamento in corso di attuazione" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 17.2 - Criteri di intervento - Ambito territoriale Plemo e Sacca") e come "Piani attuativi in corso di attuazione" (cfr. P.G.T. - documento di Piano - "Tav DP 18.2 - Indirizzi di progetto - Ambito territoriale Plemo e Sacca").

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono i terreni in esame rientri in:

- zona "Trasporto di massa sui conoidi - area di conoide attivo non protetta (Ca - art. 9 c. 7 norme PAI) Area a rischio idrogeologico molto elevato - L. 183/89 (Fonte: PAI - Piano Assetto Idrogeologico; Autorità di Bacino del Fiume Po)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 08 a - Vincoli esistenti");
- zona interessata dal passaggio di "Linee elettriche aeree a basso voltaggio (D.P.C.M. 23 Aprile 1992: 5 m dai conduttori a tensione inferiore a 132 kV)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 08 a - Vincoli esistenti");
- zona interessata dal passaggio di "Linee elettriche aeree a medio voltaggio D.P.C.M. 23 Aprile 1992: 10 m dai conduttori a tensione compresa tra 132 kV e 220 kV)", da cui deriva "Fascia di rispetto elettrodotti di 3 μ T (D.P.C.M. 8 luglio 2003)" e "Fascia di rispetto elettrodotti di 10 μ T (D.P.C.M. 8 luglio 2003)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 08 a - Vincoli esistenti");
- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Sensibilità bassa" (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "Tav NT03.2 - Classi di sensibilità paesistica - Ambito territoriale Plemo e Sacca");
- "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" (cfr. P.G.T. - Adeguamento dello studio geologico comunale - "Tav A - Carta della pericolosità sismica locale");
- classe di fattibilità geologica "Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni" (cfr. P.G.T. - Valutazione della componente geologica nella pianificazione comunale - "Mappa N. 5 - Plemo - Carta della fattibilità").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di cessione di aree al Comune e di redistribuzione mappalica tra co-lottizzanti, trascritto a Breno in data 08/08/2012 ai nn. 4071RP/5035RG, nella sezione "PREMETTONO" al punto VII) vengono elencate le servitù a carico dei lotti oggetto di convenzione, così come definiti prima della redistribuzione da cui derivano, tra l'altro, le quattro unità immobiliari oggetto di valutazione:

- servitù di elettrodotta a carico del mappale 1718 ed a favore di ENEL SPA, regolata con atto trascritto a Breno il 04/03/1997 ai nn. 1267/1016;

- servitù di gasdotto a carico del mappale 8896 ed a favore del mappale 8897 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] regolata con atto trascritto a Breno il 09/07/2004 ai nn. 4734/3688;
- servitù di elettrodotto a carico del mappale 1719 ed a favore di ENEL SPA, regolata con atto trascritto a Breno il 19/11/1996 ai nn. 6273/5307;
- servitù di elettrodotto a carico del mappale 1719 ed a favore di ENEL SPA, regolata con atto trascritto a Breno il 22/04/1999 ai nn. 2155/1666;
- servitù di transito pedonale e carraio a carico dei mappali 8371 e 8374 ed a favore dei mappali 8372 e 8373, regolata con atto del 22/05/1998 nn. 6820/573 di repertorio Notaio Francesco Trapani.

Sempre nell'atto visionato presso la Conservatoria di Breno, nella sezione "IN PRIMO LUOGO" sono elencate le aree cedute gratuitamente al Comune di Esine, in adempimento agli obblighi assunti con la Convenzione per piano di lottizzazione "P.L.R. n. 109". In tale sezione i co-lottizzanti garantiscono "[...] la libertà dello stesso da ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli ed oneri in genere, servitù passive apparenti e non apparenti, usufrutti ed usi. [...]". Nella sezione "IN SECONDO LUOGO" i contraenti definiscono la redistribuzione gratuita delle aree al fine di riequilibrare le rispettive posizioni, garantendo reciprocamente "[...] la piena proprietà e la disponibilità [...] la libertà dello stesso da persone, cose, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli ed oneri in genere [...]" ed assegnando "[...] a corpo e nello stato attuale di fatto e di diritto, con pertinenze, azioni, ragioni ed eventuali servitù attive e passive e come compete rispettivamente alle parti cedenti in forza dei titoli meglio precisati in premesse. [...]".

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.9), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed



annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]” dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, non ve ne sono trattandosi di fatto di terreni privi di fabbricati costituiti in condominio.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Esine ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 4596 e 5220, ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Esine negli "Ambiti per attività produttive", "APC a - Ambiti produttivi in corso di attuazione", mentre il terreno identificato dalla Particella 5219 ricade in parte in "Ambiti per attività produttive", "APC a - Ambiti produttivi in corso di attuazione" ed in parte in "Ambiti prevalentemente residenziali", "B - Tessuti urbani di espansione novecentesca", "B - classe 3 - A bassa densità" (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "Tav. pr 01.2 - Assetto di piano - Ambito territoriale Plemo e Sacca"). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica per le "Zone per attività produttive", "APC a - Ambiti produttivi in corso di attuazione" questa è riportata all'Art. 24 della "Sezione II - Tessuto urbano consolidato" delle Norme Tecniche di Attuazione, mentre la disciplina urbanistica per le aree "B - Tessuti urbani di espansione novecentesca", "B - classe 3 - A bassa densità" è riportata all'Art. 24 della "Sezione II - Tessuto urbano consolidato" delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - Norme Tecniche). alla disamina del certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.2) risulta inoltre come la particella 5219 rientri parzialmente in zona interessata da viabilità di previsione del P.G.T., pertanto risulta in parte inedificabile.

Sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono le particelle 4596, 5219 e 5220 rientri in:

- "Area di delimitazione di fasce fluviali - Fascia di esondazione - L. 183/89 - art.30 c. 2 norme Pai (Fonte: PAI - Piano Assetto Idrogeologico; Autorità di Bacino del Fiume Po)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 08 a - Vincoli esistenti");
- "Fascia di rispetto di corsi d'acqua classificati pubblici e sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 1 lett. c della legge 431/82 (Fonte: Ufficio cartografico della Provincia di Brescia)" (cfr. P.G.T. - Documento di Piano - "Tav DP 08 a - Vincoli esistenti");
- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Sensibilità molto elevata" (cfr. P.G.T. - Piano delle Regole - "Tav NT03.2 - Classi di sensibilità paesistica - Ambito territoriale Plemo e Sacca");
- "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" (cfr. P.G.T. - Adeguamento dello studio geologico comunale - "Tav A - Carta della pericolosità sismica locale");
- classe di fattibilità geologica "Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni", in particolare nella sottoclasse "3.b.2.B - Aree soggette ad evoluzione geomorfologica - Fascia fluviale B (NTA Adeguamento al PAI)" (cfr. P.G.T. - Valutazione della componente geologica nella pianificazione comunale - "Mappa N. 2 - Bosche - Carta della fattibilità").

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. In particolare, nell'atto di compravendita trascritto a Breno in data 05/05/2010 ai nn. 2782RP/3657RG e 2781RP/3656RG si legge: "[...] Le

Pag. 119 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI

25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048

C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

vendite comprendono i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive. [...] La parte venditrice trasmette fin da questo momento il possesso dei cespiti in oggetto, nello stato in cui essi si trovano, liberi da persone e/o cose [...] assicurando e garantendo che non vi sono né conduttori del fondo, né proprietari confinanti aventi diritto di prelazione [...] dichiarando all'uopo che sugli immobili venduti non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, anche di prelazione, [...]". Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore delle Particelle 4596, 5219 e 5220.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.10), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano "[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]" dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, non ve ne sono trattandosi di fatto di terreni privi di fabbricati costituiti in condominio.

BENI NEL COMUNE DI ROGNO - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 1507, 1509 - FOGLIO 2, PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011

Al fine di poter reperire tutte le informazioni necessarie all'espletamento del compito assegnato, il C.T.U. si recava presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Breno per visionare gli atti con cui la società esecuta è divenuta proprietaria dei beni in esame. Dalle indagini effettuate non è emersa l'esistenza di servitù attive o passive a carico o a favore delle particelle in esame.

Dalla disamina della Certificazione Notarile agli atti (Allegati 2.11), rilasciata il 15 novembre 2018 dall'Avv. Fabrizio Guerritore, Notaio in Roma, sulla base delle trascrizioni ed iscrizioni aggiornate alla data del 28 settembre 2018 risultano i seguenti gravami:



Sempre nella Relazione Notarile Ventennale, il Notaio certifica che gli immobili alla data del 28/09/2018 risultano “[...] di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione [...]” dei gravami sopra indicati.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli, oneri e/o spese di natura condominiale, non ve ne sono trattandosi di fatto di terreni privi di fabbricati costituiti in condominio.

Dal punto di vista urbanistico gli immobili siti nel Comune di Rogno ed identificati al Catasto Terreni al Foglio 1, Particelle 1507, 1509, 56, 57 ed al Foglio 2, Particelle 2082, 2085, 2524, 2525, 2531, 2470, 1180, 1181, 1182 e 2011 ricadono secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Rogno - Variante n. 2 - in “Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica” - “Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Tav. C2b** - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina” e “Tav. C2c* - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina”). Per quanto riguarda la disciplina urbanistica per le “Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica” - “Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico”, questa è riportata all'art. 41 del “Titolo VII - Sistema della naturalità e di salvaguardia ambientale” della Normativa del Piano delle Regole (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Allegato 2** Normativa (3ª versione)”).

PARTICELLE 1507 E 1509

Per quanto riguarda i terreni identificati al Foglio 1, Particelle 1507 e 1509, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono rientri in:

- “Fascia di 150 m dalle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142)” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati”);
- “Rete degli elettrodotti (D.P.C.M. 8.7.2003) (fasce di rispetto e di prima approssimazione da valutarsi in base ai dati forniti dal proprietario/gestore della linea)” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati”);
- “Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati”);
- “Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - “Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati”);
- classe di sensibilità paesistica dei luoghi “Classe di sensibilità alta” (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - “Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi”);
- parte in “Z1c' ” - Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta”, parte in “Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri



loessiche)" e parte in "Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- classe di fattibilità geologica "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica");

- "Zone di salvaguardia delle captazioni d'acqua ad uso idropotabile" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLE 2082 E 2524

Per quanto riguarda i terreni identificati al Foglio 2, Particelle 2524 e 2082, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono rientri in:

- "Rete degli elettrodotti (D.P.C.M. 8.7.2003) (fasce di rispetto e di prima approssimazione da valutarsi in base ai dati forniti dal proprietario/gestore della linea)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati");

- "Fascia di rispetto di cui al reticolo idrico minore (D.g.r. n° 7/7868)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- buona parte nel "Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" ed in parte "Classe di sensibilità molto alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");

- parte in "Z1c' " = Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta", parte in "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" e parte in "Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLA 2525

Per quanto riguarda il terreno identificato al Foglio 2, Particella 2525, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorge rientri in:

- "Vincolo idrogeologico (legge 30.10.1923 n. 3267)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati");

- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- parte nella classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" e parte in "Classe di sensibilità molto alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");

- parte in "Z1c' " - Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta", parte in "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" e parte in "Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLA 2531

Per quanto riguarda il terreno identificato al Foglio 2, Particella 2531, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorge rientri in:

-- "Fascia di rispetto di cui al reticolo idrico minore (D.g.r. n° 7/7868)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" ed in parte "Classe di sensibilità molto alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");

- parte in "Z1c' " - Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta", parte in "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre" ed parte in "Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLE 2085 E 2470

Per quanto riguarda i terreni identificati al Foglio 2, Particelle 2085 e 2470, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono rientri in:

- "Fascia di rispetto di cui al reticolo idrico minore (D.g.r. n° 7/7868)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole

- "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" e parte in "Classe di sensibilità molto alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");

- parte in "Z1c' - Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta", parte in "Z3a - Zona di ciglio H>10m (scarpata con parete subverticale, bordo di cavà, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica" e parte in "Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite-arrotondate" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLE 56 E 57

Per quanto riguarda i terreni identificati al Foglio 1, Particelle 56 e 57, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono rientri in:

- "Fascia di 150 m dalle sponde di fiumi, torrenti e corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati");

- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Area di elevata naturalità di cui all'art. 17 del P.T.P.R." (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- "Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti);

- classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");

- "Z1c' - Zona potenzialmente franosa (nicchia e accumulo di frane senza evidenze di attività" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");

- parte in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni" nella sottoclasse "3pyd" e parte in "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica").

PARTICELLE 1180 - 1181 - 1182 E 2011

Per quanto riguarda i terreni identificati al Foglio 2, Particelle 1180, 1181, 1182 e 2011, sempre dall'analisi della strumentazione urbanistica, emerge come l'area su cui sorgono rientri in:

- "Vincolo idrogeologico (legge 30.10.1923 n. 3267)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati");
- "Territorio coperto da boschi e foreste (D.Lgs. 42/2004 art.142)" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Piano delle Regole - "Tav C1** - Vincoli e tutele ambientali sovraordinati" e Documento di Piano - "Tav A10c - Vincoli amministrativi vigenti");
- parte nella classe di sensibilità paesistica dei luoghi "Classe di sensibilità alta" e parte "Classe di sensibilità molto alta" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Studio Paesistico - "Tav E - Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi");
- parte in "Z1c' - Pareti rocciose interessate da fenomeni di crollo e aree potenzialmente raggiungibili dai blocchi in caduta", parte in "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide delizio-lacustre" e parte in "Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse" (cfr. P.G.T. - Variante 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 4 - Carta della pericolosità sismica locale");
- parte in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni" nella sottoclasse "3pkβ" e parte in "Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni" (cfr. P.G.T. - Variante n. 2 - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio - "Tav 9 - Carta di fattibilità geologica");

E/ REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

"1) Accerti, anche ai fini della redazione 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 (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 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 e 37 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 sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere o della 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 accertate 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, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) 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, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

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 di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

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

Come anticipato, al fine di poter approfondire le indagini dal punto di vista delle pratiche edilizie riferibili alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, il C.T.U. in data 05/04/2019 ed in data 19/11/2019 si è recato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno per visionare gli atti trascritti con cui la società esecutata è divenuta detentrica dei beni, così come indicati nelle certificazioni notarili ventennali agli atti (Allegato 2).

BENI NEL COMUNE DI PISOgne - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, risulta:

- opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;
- opere di sistemazione giusta Licenza Edilizia n. 334 rilasciata dal Comune di Pisogne il 23/02/1970 n. 10727 P.G., n. 8/70 sezione ed.pr.;
- concessione edilizia in data 15 luglio 1987 reg. costruzione n. 2340 O.M. protocollo 4817;
- per opere abusive è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, cui ha fatto seguito concessione a tale titolo n. 2592 rilasciata in data 08/03/2002, pratica edilizia n. 3007, protocollo n. 7031.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana del Sebino Bresciano, ha provveduto a trasmettere al Comune di Pisogne una richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 5725 del 02/04/2019) citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 05/04/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico di Pisogne per consultare le pratiche edilizie reperite: si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

Nel complesso il C.T.U. ha potuto visionare sia le pratiche citate nell'atto di compravendita, sia altre pratiche edilizie reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare:

- Richiesta di Licenza per Opere Edilizie Prot. n. 1072 del 12/02/1970 per i lavori di sistemazione di sottotetto, previa formazione di un piccolo appartamento sui mappali 4643-1219, cui è seguita la Licenza Edilizia n. 334 rilasciata in data 23/02/1970;

- Richiesta di Concessione Edilizia Prot. n. 4817 del 27/05/1987 per i lavori di sistemazione di sistemazioni interne relative ai locali adibiti al piano primo e secondo del fabbricato (rifacimento soletta), cui è seguita la Concessione Edilizia con Contributo n. 891 rilasciata in data 15/07/1987;

- Domanda di Sanatoria per le opere rientranti nella tipologia di abuso, Prot. n. 7031 del 31/07/1986 per modifiche ad alcune portefinestre in facciata e modeste modifiche interne (Epoca abuso 1971), cui è seguita la Concessione/Autorizzazione in Sanatoria PE/C n. 3007 - 289 Prot. n. 7031/86 rilasciata in data 16/01/1990 con richiesta di versamento di oblazione ai fini del rilascio, e definitiva Concessione in Sanatoria n. 2592 del 08/03/2002 per le modifiche ad esistente appartamento nel sottotetto, rilasciata a seguito degli obblighi precedentemente richiesti;

- Pratica Edilizia n. 5313 Anno 2008, avente per oggetto "Ristrutturazione fabbricato a destinazione residenziale e commerciale in Via Provinciale in Frazione Gratacasolo" e composta da: D.I.A. Prot. n. 8587 del 25/06/2008; D.I.A. di Variante Prot. n. 6031 del 14/05/2009 "Per l'ampliamento di un'unità immobiliare a norma della Legge 12/2005 Recupero Sottotetti"; D.I.A. di Variante Prot. n. 3480 del 10/03/2010, integrata il 09/04/2010 ed il 19/04/2010. Tali titoli edilizi sono inoltre corredati da ulteriori documenti, quali ad esempio stralci della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato (Prot. 3581 Pos. 396 del 20/03/2009), il collaudo statico (Prot. 14029 Pos. 396 del 20/03/2009), la convenzione per stipulata tra la società esecutata e la signora vicina per la realizzazione delle opere di recupero del sottotetto, ecc. Nel faldone relativo alla P.E. 5313/2008 è inoltre presente la Richiesta del Certificato di Agibilità Parziale relativa al mappale 13499 subalterni n. 1-2-4-5-8-9-10, Prot. n. 14963 del 15/11/2010, cui ha fatto seguito il Certificato di Agibilità, rilasciato in data 18/11/2010, relativo alla sola unità immobiliare adibita ad attività commerciale identificata dal subalterno 1.

Tra la documentazione presente nel faldone della P.E. 5313 vi è inoltre una comunicazione Prot. 4287 del 12/04/013, con cui la società esecutata chiedeva l'archiviazione della pratica "Piano di Recupero [REDACTED]" presentata in data 11/04/2011 e con cui comunicava di procedere alla variazione catastale di tre unità immobiliare da "in corso di costruzione" a "ultimazione delle opere con destinazione abitazione", come assentite dalla P.E. n. 5313, D.I.A. presentata in data 10/03/2010.

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico non è stato possibile risalire né alla pratica presentata dalla società esecutata in data 11/04/2011 né al Certificato di Agibilità delle restanti unità immobiliari (subalterni da 2 a 11). Il C.T.U. ha quindi provveduto a contattare il Responsabile Area Tecnica del Comune di Pisogne per chiedere informazioni in merito all'eventuale rilascio per silenzio-assenso dell'agibilità riferita ai subalterni 2-4-5-8-9-10. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunicava al C.T.U. che non è possibile escludere l'esistenza di una richiesta formale di integrazione documentale da parte del Comune, specificando che se la documentazione inviata in precedenza fosse ancora valida, allora sarebbe possibile procedere alla presentazione di una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, come da normativa vigente. A completamento, si segnala che la società [REDACTED] ha comunicato al C.T.U. di essersi attivata per ottenere l'Agibilità dell'intero immobile: in particolare, ha provveduto a presentare la pratica Segnalazione Certificata di



Agibilità per i subalterni 3-6-7 ed ha comunicato di voler approfondire con l'Ufficio Tecnico la questione dell'agibilità dei subalterni 2-4-5-8-9-10. All'atto di redazione della presente perizia il C.T.U. non ha ricevuto alcun aggiornamento in merito.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. di Variante Prot. 3480 del 10/03/2010 risultano coerenti con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali riferite alle singole unità immobiliari (Allegato 7.2).

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle unità immobiliari in esame, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto verificare che trattasi effettivamente di negozio al piano terra e di appartamenti ad uso residenziale ai vari piani, compatibili quindi sia con le categorie catastali assegnate, rispettivamente "C/1 Negozi e botteghe" e "A/2 Abitazioni di tipo civile", sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al precedente Punto D/ della relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, risulta:

- licenza edilizia n. 14 rilasciata dal Comune di Pian Camuno il 11/08/1971 n. 1632 Prot. e n. 382 Reg.;
- concessione in precario n. 21 rilasciata il 15/04/1980;
- concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 30/10/1987 n. 1788 R.C. e n. 1255 Prot.;
- concessione edilizia rilasciata il 12/12/1987 n. 1815 R.C. e n. 3806 Prot.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana di Valle Camonica, ha provveduto a trasmettere al Comune di Pian Camuno due richieste di accesso agli atti (Prot. n. 3690 del 18/04/2019 e Prot. n. 5190 del 04/06/2019) citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 02/05/2019, 03/05/2019 e 05/06/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso il Comune di Pian Camuno per consultare le pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico: si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

In particolare, il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico:

- Pratica n. 2460 composta da Domanda di Concessione Edilizia Prot. 1378 del 08/04/1992 per la costruzione di capannone artigianale con annessi uffici da edificarsi sui mappali n. 4638-4064-4063-4748-4750, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 028/1992 del 18/11/1992;



- Pratica n. 2542 composta da Domanda di Concessione Edilizia Prot. 124 del 14/01/1993 in variante alle opere assentite con Concessione Edilizia n. 028/1992 del 18/11/1992 per la costruzione di capannone artigianale e palazzina uffici, cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 007/1993 del 29/03/1993. La variante si è resa necessaria per la presenza di un elettrodotto da 130 KV che ha comportato lo spostamento di una porzione di superficie di capannone per il rispetto della distanza di 10 m dai conduttori;

- D.I.A. 46/99 Prot. n. 3737 del 06/09/1999, la quale però non riguarda un altro subalterno non oggetto della presente perizia di stima.

Per quanto riguarda l'agibilità, il Tecnico Comunale, dopo aver effettuato ulteriori ricerche presso l'Archivio digitale delle pratiche edilizie, ha riferito al C.T.U. che se l'agibilità non fosse stata presente nei faldoni delle rispettive pratiche edilizie reperite, vorrebbe dire che la stessa non è mai stata richiesta e/o rilasciata.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, dalla disamina delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico, il C.T.U. ha potuto appurare come gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 028/1992 ed alla Concessione Edilizia n. 007/1993 siano incoerenti con la distribuzione degli spazi interni rappresentata nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari (Allegato 7.2) e rilevata in occasione dei vari sopralluoghi. Si segnala che le planimetrie catastali reperite recano la data 16/03/1994 e nelle visure storiche degli immobili in esame risulta una "Costituzione del 18/03/1994 in atti dal 01/10/1999 piano str. 98/99 (n. 4176.1/1994)", tuttavia, in occasione degli accessi agli atti effettuati presso il Comune di Pian Camuno, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non ha trovato ulteriori pratiche edilizie riferite alle unità immobiliari in esame, oltre a quelle sopra elencate. In occasione del sopralluogo il C.T.U. ha quindi chiesto all'inviato della società esecutata se fosse a conoscenza dell'esistenza di pratiche edilizie più recenti rispetto a quelle visionate presso il Comune, senza però ottenere un riscontro positivo in merito. Pertanto, alla luce delle indagini effettuate, lo scrivente C.T.U. non può far altro che ritenere lo stato dei luoghi incoerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione dei sopralluoghi tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle unità immobiliari in esame, il C.T.U. in occasione dei sopralluoghi ha potuto verificare che la maggior parte degli immobili presentano una destinazione d'uso compatibile sia con le categorie catastali assegnate ("C/2 Magazzini e locali di deposito", "C/6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", "A/10 Uffici e studi privati" e "F/1 Area urbana"), sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al Punto D/ della presente relazione di stima. Al contrario, l'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 13 attualmente è predisposta come appartamento residenziale, nonostante il contratto d'affitto in essere sia registrato all'Agenzia delle Entrate "per uso uffici" e nonostante sia la categoria catastale, che le pratiche edilizie indichino per tale unità la destinazione d'uso uffici.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, non è stato possibile risalire ad alcuna pratica edilizia riferita alle unità immobiliari in esame, in quanto, al momento della compravendita, non era ancora stato edificato il fabbricato che le

ricomprende, pertanto, l'atto di compravendita aveva ad oggetto il solo terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 305.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana di Valle Camonica, ha provveduto a trasmettere al Comune di Pian Camuno una richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 3690 del 18/04/2019) al fine di ricercare le pratiche edilizie riferite alla costruzione del fabbricato e di reperire quant'altro ritenuto necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 02/05/2019 ed in data 03/05/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso il Comune di Pian Camuno per consultare le pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico; si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

In particolare, il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico:

- Pratica edilizia n. 2997 composta da Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita Prot. 306 del 25/01/1997, in variante alla Concessione Edilizia n. 2907 del 27/05/1996 per la costruzione di un capannone industriale con annesso due palazzine destinante ad uffici, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 2997 del 15/05/1997;
- all'interno del faldone relativo alla Pratica Edilizia n. 2997 Prot. 306/97 sono contenuti i Certificati di Agibilità, e le relative richieste corredate da tutta la documentazione necessaria al rilascio, riferiti però ad altri subalterni, diversi da quelli oggetto di perizia.

Per quanto riguarda l'agibilità delle particelle in esame, Il Tecnico Comunale ha quindi provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Archivio digitale delle pratiche edilizie, senza ottenere però un riscontro positivo. Il Tecnico ha quindi riferito al C.T.U. che se l'agibilità di tali unità immobiliari non è presente nei faldoni delle rispettive pratiche edilizie reperite, vuol dire che la stessa non è mai stata richiesta e/o rilasciata.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, dalla disamina delle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico, il C.T.U. ha potuto appurare come gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2997 del 15/05/1997 siano coerenti con la distribuzione degli spazi interni riportata nelle planimetrie catastali delle singole unità immobiliari in esame (Allegato 7.3).

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 8, il C.T.U. in occasione del sopralluogo ha potuto verificare che attualmente l'unità immobiliare risulta predisposta come abitazione (il subalterno 8 all'atto del sopralluogo risultava abitato, a fronte di un contratto d'affitto ad uso ufficio prorogato sino al 30/06/2019), nonostante la categoria catastale assegnata sia "A/10 Uffici e studi privati" e nonostante nelle pratiche edilizie tale unità venisse indicata quale ufficio.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 9, il C.T.U. in occasione del sopralluogo ha potuto verificare che attualmente l'unità immobiliare risulta utilizzata come deposito sfitto, nonostante la categoria catastale assegnata sia "A/10 Uffici e studi privati" e nonostante nelle pratiche edilizie tale unità venisse indicata quale ufficio.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 12, il C.T.U. in occasione del sopralluogo ha potuto verificare che trattasi di una porzione di terreno, compatibile quindi sia con la categoria catastale assegnata, "F/1 Area urbana", sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al precedente Punto D/ della presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, risulta:

- concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Pian Camuno il 08/04/1995 n. 2754 R.C. e n. 2879 prot.;
- variante del 16/09/1995 n. 2861 R.C. e n. 2263 prot.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana di Vallè Camonica, ha provveduto a trasmettere al Comune di Pian Camuno una richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 3690 del 18/04/2019) citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 02/05/2019 ed in data 03/05/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso il Comune di Pian Camuno per consultare le pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico: si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

In particolare, il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie, reperite dall'Ufficio Tecnico:

- Pratica edilizia n. 2754 composta da Domanda di Concessione Edilizia Prot. 2879 del 27/08/1994 per la costruzione di un capannone ad uso industriale sui mappali 6066-6069-6071 e parte del mappale 286, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia R.C. n. 2754 Prot. n. 2879 del 08/04/1995;
- Pratica edilizia n. 2861 composta da Richiesta di Concessione Edilizia n. 2263 del 15/06/1995 in variante alla C.E. n. 2754 del 13/04/1995 per la costruzione di un capannone industriale, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 2861 Prot. n. 2263 del 16/09/1997;
- Pratica edilizia n. 2998 composta da Richiesta di Concessione Edilizia Prot. 307 del 25/01/1997 per la divisione di un capannone in due distinte unità produttive, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 2998 Prot. n. 307/97 del 15/05/1997;
- all'interno del faldone relativo alla Pratica Edilizia n. 2861 Prot. 2263 sono contenuti i Certificati di Agibilità, e le relative richieste corredate da tutta la documentazione necessaria al rilascio, riferiti però ad altri subalterni, diversi da quelli oggetto di perizia.

Per quanto riguarda l'agibilità della particella in esame, Il Tecnico Comunale ha quindi provveduto ad effettuare ulteriori ricerche presso l'Archivio digitale delle pratiche edilizie, senza ottenere però un riscontro positivo. Il Tecnico ha quindi riferito al C.T.U. che se l'agibilità di tale unità immobiliare non è presente nei faldoni delle rispettive pratiche edilizie reperite, vuol dire che la stessa non è mai stata richiesta e/o rilasciata.

Dalla disamina delle pratiche edilizie visionate, il C.T.U. ha potuto appurare come gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 2998 Prot. 307 del 15/05/1997 siano coerenti con la distribuzione degli spazi interni riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame (Allegato 7.4).

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame, il C.T.U. in occasione del sopralluogo ha potuto verificare come trattasi effettivamente di un laboratorio, dotato di ufficio e servizi igienici, posto al piano primo di un capannone industriale, compatibile quindi sia con la categoria catastale assegnata, "C/3 Laboratori per arti e mestieri", sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al precedente Punto D/ della presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, risulta:

- licenza di costruire rilasciata dal Comune di Pian Camuno il 08/07/1995 n.2838 R.C. e n. 1385 Prot.;
- varianti presentate al Comune di Pian Camuno il 25/10/1995 prot. n. 3937;
- licenza di agibilità ed uso del 25/11/1995 prot. n. 4202.

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana di Valle Camonica, ha provveduto a trasmettere al Comune di Pian Camuno una richiesta di accesso agli atti (Prot. n. 3690 del 18/04/2019 e Prot. n. 5190 del 04/06/2019) citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quant'altro necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 02/05/2019 ed in data 03/05/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso il Comune di Pian Camuno per consultare le pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico: si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

In particolare, il C.T.U. ha potuto visionare le seguenti pratiche edilizie, reperite dall'Ufficio Tecnico:

- Pratica edilizia n. 4333 composta da Domanda di Concessione Edilizia Prot. 4554 del 28/09/2000 per progetto di variante per la suddivisione di un capannone in più unità immobiliari, per l'adeguamento alle nuove attività da insediare, cui ha fatto seguito la Concessione Edilizia n. 4333 Prot. n. 4554 del 08/02/2001;
- D.I.A. n. 48/2010 Prot. 3673 del 14/06/2010 per modifiche interne ed adeguamento rapporti aero-illuminanti al piano terra dell'edificio artigianale sito in via dell'industria al mapp. 113 sub. 12;
- D.I.A. n. 83/2010 Prot. 7723 del 17/12/2010 in variante alla D.I.A. 48/2010 relativa alla palazzina di un capannone esistente sito in via Dossi al mappale 113 sub. 12-15-16;
- all'interno del faldone relativo alla pratica D.I.A. 83/2010 è presente la Richiesta del Certificato di Agibilità Prot. n. 672 del 07/02/2011, corredata da tutta la documentazione necessaria al rilascio, ed il Certificato di Agibilità Prot. n. 672 Reg. n. 07/2011 del 02/03/2011.

Dalla disamina delle pratiche edilizie visionate, in particolare dalla disamina della Concessione Edilizia n. 4333 per il piano secondo e della D.I.A. n. 83/2010 per il piano terra e primo, il C.T.U. ha potuto appurare come gli elaborati grafici allegati alle pratiche siano coerenti con la distribuzione degli spazi interni riportata nelle planimetrie

catastali delle singole unità immobiliari, ad eccezione del piano secondo ove sono indicati due appartamenti in luogo degli uffici rappresentati nelle planimetrie catastali. Tuttavia, si segnala che nel certificato di agibilità viene richiamata una "Comunicazione di variazione di destinazione d'uso senza opere del 14/06/2010 Prot. 3672" e, sempre nel Certificato di Agibilità, al piano secondo per il subalterno 25 sono indicati n. 2 uffici, disimpegno, bagno, terrazzo, mentre per il subalterno 24 sono indicati n. 3 uffici, disimpegno, bagno, ripostiglio, terrazzo. Nonostante la comunicazione di variazione di destinazione d'uso risulti registrata nell'archivio del Comune (Prot. 3672 del 14/06/2010), il Tecnico non è però stato in grado di recuperare la copia cartacea di tale documento, pertanto, non è possibile verificare se la stessa si riferisse effettivamente alle unità immobiliari poste al secondo piano (Allegato 7.5).

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare contraddistinta dal subalterno 6, come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. non è stato in grado di identificare in maniera univoca tale unità posta al piano terra. Tuttavia, dai rilievi effettuati e dall'analisi dell'estratto mappa e degli elaborati planimetrici catastali delle particelle 113 e 6066, l'unità immobiliare in esame risulta ubicata al di là del muro di confine della particella 113 subalterno 8, pertanto, attualmente risulta occupata dalle particelle 6066 subalterni 12-3-5-6-14 e, in particolare, trattasi di area urbana costituita da piazzale asfaltato e da partizioni tra le diverse unità. La destinazione d'uso è quindi compatibile sia con la categoria catastale "F/1 Area urbana" assegnata, sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al precedente Punto D/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso delle unità immobiliari identificate dai subalterni 23-24-26, il C.T.U. in occasione del sopralluogo ha potuto verificare come trattasi di unità adibite ad uffici o attualmente non occupate, pertanto, le destinazioni d'uso risultano compatibili sia con le categorie catastali assegnate ("A/10 Uffici e studi privati"), sia con quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente, così come illustrato al precedente Punto D/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 25, il C.T.U. ha potuto verificare come tale unità risulti attualmente adibita ad abitazione, nonostante il contratto d'affitto in essere sia registrato all'Agenzia delle Entrate "per uso negozio" e nonostante sia la categoria catastale, che le pratiche edilizie indichino per tale unità la destinazione d'uso uffici.

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794, SUBALTERNO 33

Dalla disamina degli atti citati al Punto A/ della presente relazione di stima e visionati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno, risulta:

- fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;
- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 09/09/1996 n. 1537/B R.C., n. 5336 prot., n. 94/96 conc.;
- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 16/12/1996 n. 1537, n. 8138 prot., n. 146/96 conc.;
- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 29/04/1997 n. 1537/C R.C., n. 2486 prot., n. 46/97 conc.;
- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 05/11/1997 n. 1537 R.C., n. 7104 prot., n. 122/97 conc.;

- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 11/11/1997 n. 1537 R.C., n. 7104 prot., n. 124/97 conc. (per voltura);

- concessione e autorizzazione per ristrutturazione del 11/02/1998 n. 1537/B R.C., n. 9586 prot., n. 3/98 conc..

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica, il C.T.U., tramite lo Sportello Telematico Unificato della Comunità Montana di Valle Camonica, ha provveduto a trasmettere al Comune di Breno una richiesta di accesso agli atti in data 18/04/2019, citando quanto emerso dalle indagini preliminari e chiedendo la verifica dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, oltre a quelle sopra elencate, nonché di quanto necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina.

In data 26/04/2019 ed in data 29/04/2019 il C.T.U. si è quindi recato presso il Comune di Breno per consultare le pratiche edilizie reperite dall'Ufficio Tecnico (Pratica n. 1537): si precisa che, considerata la mole considerevole di documenti consultati, il C.T.U. ha ritenuto di non estrarne copia, ma di indicare i riferimenti dei documenti ritenuti necessari e pertinenti per dare risposta ai quesiti del Giudice.

Nel complesso il C.T.U. ha potuto visionare sia le pratiche citate nell'atto di compravendita, sia altre pratiche edilizie reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare:

- Richiesta di Ristrutturazione Prot. 8416 del 31/10/1994 per la ristrutturazione del fabbricato Ex I.P.S.I.A. a cui viene dato parere sospensivo in data 22/12/1994 con verbale della Commissione Edilizia n. 11 e parere contrario in data 31/12/1994 con verbale della Commissione Edilizia n. 2;

- Richiesta di Ristrutturazione Prot. 9461 del 30/11/1995 per la ristrutturazione del fabbricato Ex I.P.S.I.A. a cui viene dato parere sospensivo in data 12/02/1996 con verbale della Commissione Edilizia n. 9 e parere favorevole di massima in data 25/06/1996 con verbale della Commissione Edilizia n. 1; in allegato anche la progettazione degli impianti elettrico e di riscaldamento;

- Richiesta di Ristrutturazione n. 94/96 Prot. 5336 del 01/07/1996 per ristrutturazione e cambio destinazione del fabbricato Ex I.P.S.I.A. a cui viene dato parere sospensivo in data 12/07/1996 con verbale della Commissione Edilizia n. 1;

- Variante in corso d'opera n. 146/96 Prot. 8138 del 18/10/1996 per spostamento finestre e formazione di altre nuove, vetrine e cabina ENEL a cui viene dato parere favorevole in data 09/12/1996 con verbale della Commissione Edilizia n. 4;

- Variante in corso d'opera n. 46/97 Prot. 2486 del 23/03/1997 per realizzazione di un piano ammezzato, di vetrine al piano terra, di una rampa di accesso e diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo a cui viene dato parere favorevole in data 10/04/1997 con verbale della Commissione Edilizia n. 6;

- Variante alla C.E. 146/97 e 46/97 n. 122/97 Prot. 7104 del 17/09/1997 a cui viene dato parere favorevole in data 14/11/1997 con verbale della Commissione Edilizia n. 1;

- Variante alla C.E. 146/97 n. 127/97 Prot. 8250 del 30/10/1997 spostamento pali illuminazione pubblica a cui viene dato parere favorevole in data 31/10/1997 con verbale della Commissione Edilizia n. 11;

- Voltura per conto di [REDACTED] delle concessioni edilizie sopra citate, in quanto proprietaria dell'immobile, con Prot. 9586 del 15/12/1997;



- Variante alla C.E. 1537/95, 146/96, 869/97, Prot. 1593 del 26/02/1998, per esecuzione opere interne, in cui vengono riportate le ultime modifiche autorizzate, coerenti con quanto rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 7.6).

Tra la documentazione presente nella P.E. 1537 vi è inoltre la "Dichiarazione di fine lavori e la richiesta del certificato di abitabilità/agibilità", presentata in data 10/04/1998 Prot. 2851, cui ha fatto seguito l'attestazione di abitabilità con Prot. 6384 del 11/08/2000 in cui si riporta: "[...] abitabilità dell'immobile di cui sopra s'intende attestata in data 10.11.1998".

Per quanto riguarda le differenze emerse in occasione del sopralluogo tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie, nonché per la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esame, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto verificare che l'unità immobiliare allo stato di fatto risulta predisposta come abitazione, nonostante la categoria catastale assegnata sia "A/10 Uffici e studi privati" e nonostante nelle pratiche edilizie tale unità venisse indicata come "Spazio commerciale uffici".

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

Considerato che le due particelle in esame sono costituite da aree urbane prive di fabbricati, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica di tali unità immobiliari, in data 18/11/2019 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione di stima, in occasione di tale incontro, il C.T.U. veniva informato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico come le particelle 5232 e 5233 fossero state oggetto nel 2001 di un verbale di bonario accordo tra il Comune ed il precedente proprietario ██████████ approvato dalla Giunta Comunale, ed avente per oggetto la cessione delle aree per la realizzazione di una centralina idroelettrica e la determinazione dell'indennità di esproprio. Come comunicato dal Tecnico Comunale, l'indennità di esproprio è stata liquidata a suo tempo, come da Determinazione n. 55 del 05/12/2001 (Allegato 12). Tuttavia, le particelle in esame non risultano intestate al Comune di Berzo Inferiore poiché non è stato fatto l'atto notarile per il trasferimento di proprietà, né le volture catastali, a causa del fallimento della ditta ██████████, che non aveva più potere per firmare l'atto. Nel frattempo, però, la ditta ██████████ aveva venduto le aree in esame alla società esecutata, con atto di compravendita del 06/10/2001 trascritto a Breno in data 21/12/2001 ai nn. 5182RP/6776RG. In tale atto si legge: "[...] Quanto in oggetto viene venduto a corpo, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni e relative servitù sia attive che passive, [...]. Garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto sopra descritto, la libertà da pesi vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi o diritti di prelazione di qualsiasi natura. [...]". Pertanto, nell'atto non si fa alcun cenno agli accordi intercorsi tra la parte venditrice ed il Comune per le opere di realizzazione della Centralina Idroelettrica, né all'indennizzo ricevuto per la cessione delle aree.

PARTICELLA 5232

Considerata la natura dell'unità immobiliare in esame, il C.T.U. ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Berzo Inferiore in data 21/11/2019. Dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 rilasciato in data 27/11/2019, risulta come, per il P.G.T. vigente e per la variante 1 adottata, La



particella 5232 rientri in “[...] sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità. [...]”, la cui disciplina urbanistica è riportata all’Art. 13 delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T., di cui uno stralcio è riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

Allo stato di fatto la particella risulta comunque libera e caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari, coerente quindi con quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

PARTICELLA 5233

Considerata la natura dell’unità immobiliare in esame, il C.T.U. ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica al Comune di Berzo Inferiore in data 21/11/2019. Dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 rilasciato in data 27/11/2019, risulta come, per il P.G.T. vigente e per la variante 1 adottata, La particella 5232 rientri in “[...] zona E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell’abitato [...]”, la cui disciplina urbanistica è riportata all’Art. 28 delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del P.G.T., di cui uno stralcio è riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

Allo stato di fatto la particella risulta comunque libera e caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari, coerente quindi con quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), il Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Esine (BS) ha attestato che gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in “[...] Zona ambiti urbani consolidati “residenziale C classe 2” tessuti urbani di espansione recente [...]”, confermando quanto riportato al Punto D/ della presente relazione di stima. Vengono inoltre specificati i seguenti parametri edificatori: I.t. = 1,00 mc/ma, Rc max = 35% di S.F., H max = 9,50 m ed indicato che le unità immobiliari in esame non rientrano in “Territorio comunale percorso dal fuoco”.

In occasione del sopralluogo del 27/08/2019, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi effettivamente di terreni incolti, occupati da prato e da alcuni alberi di modeste dimensioni, inseriti in un contesto di futura lottizzazione, pertanto, non si riscontrano irregolarità di destinazione d’uso. Inoltre lo stato di fatto risulta coerente anche con le qualità catastali assegnate, “Semin. Arbor.” e “Prato”.

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

PARTICELLE 4596 E 5220

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), il Responsabile dell’Area Tecnica del Comune di Esine (BS) ha attestato che le particelle in esame ricadono in “[...] Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione, vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]”, confermando quanto riportato al Punto D/ della presente relazione di stima.

Benché non sia stato possibile accedere all’interno delle aree in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di terreni occupati da vegetazione incolta, quali sterpaglie, prato ed alberi di modeste dimensioni, pertanto non si riscontrano irregolarità di destinazione d’uso. Inoltre lo stato di fatto risulta coerente anche con le qualità catastali assegnate, “Prato irrig.” e “Seminativo”.

Dalla disamina del certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), risulta come l'unità immobiliare in esame rientri in "[...] Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione, vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]". In particolare, le due unità fanno parte di un piano di lottizzazione per il quale è in fase di definizione la convenzione tra i vari soggetti coinvolti, così come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Esine in occasione dell'incontro del 11/11/2019. Sempre nel certificato di destinazione urbanistica vengono inoltre specificati i seguenti parametri edificatori: Rc max = 50%, Dc = 7,50 m, H max = 9,50 m ed indicato che le unità immobiliari in esame non rientrano in "Territorio comunale percorso dal fuoco".

Infine, lo stato di fatto dei luoghi risulta coerente anche con le qualità catastali assegnate, "Prato irrig." e "Seminativo".

PARTICELLA 5219

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 09/05/2019 (Allegato 10.2), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Esine (BS) ha attestato che la particella in esame ricade parte in "[...] Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione, vedi Piano Attuativo P.L.P. n. n. 19 approvato con D.C.C. n. 03 del 29/01/2010 e variante approvata con D.G.C. n. 46 del 03/04/2019 [...]", parte in "[...] Zona interessata da viabilità di previsione del P.G.T. [...]" e parte in "[...] Zona "B classe 3" residenziale di completamento a bassa densità [...]", confermando quanto riportato al Punto D/ della presente relazione di stima.

In occasione dell'incontro del 11/11/2019 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. reperiva un estratto del progetto urbanistico del piano di lottizzazione, da cui risulta che la porzione di particella 5219 interessata dal piano è situata lungo il confine con la particella 4596 e corrisponde ad una superficie pari a 412,78 mq. Inoltre, come comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, attualmente il piano di lottizzazione è in fase di definizione della convenzione tra i vari soggetti coinvolti. Sempre nel certificato di destinazione urbanistica vengono inoltre specificati i seguenti parametri edificatori: Rc max = 35% di S.F., Dc = 7,50 m, H max = 9,50 m per la Zona APC.a; Inedificabile per la zona interessata da viabilità; I.F.P. = 0,43 mq/mq, Rc max = 40%, H max = 9,50 m per la Zona B classe 3. Inoltre viene indicato che le unità immobiliari in esame non rientrano in "Territorio comunale percorso dal fuoco".

Durante i sopralluoghi del 27/08/2019 e del 23/10/2019, benché non sia stato possibile accedere all'interno dell'area in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come trattasi di terreno occupato sia da vegetazione incolta, quali sterpaglie, prato ed alberi, che da terra battuta con ghiaietto. Inoltre lo scrivente ha potuto appurare come su tale area siano presenti alcuni copri di fabbrica parzialmente visibili dall'esterno. In particolare, il C.T.U. ha riscontrato la presenza di un fabbricato fatiscente in blocchi di laterizio e di altre strutture tra cui figurano una baracca metallica e diverse tettoie sorrette da strutture lignee. Non essendo potuto accedere all'unità immobiliare in esame, il C.T.U. non esclude l'esistenza di altri copri di fabbrica non visibili dall'esterno. Infine, si segnala che all'interno del lotto è presente anche un recinto per animali costituito da pali in legno e cavi metallici.

Dalla disamina del già citato atto di compravendita, le particelle 4596 e 5219 vengono descritte come "[...] appezzamento di terreno [...] con entrostante un piccolo fabbricato non censito in catasto. [...]". Sempre in tale atto le parti venditrici dichiarano che "[...] le opere relative alla costruzione [...] relative al piccolo fabbricato non censito in Catasto [...] sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; che in tali immobili non sono state eseguite

opere senza le necessarie autorizzazioni e/o concessioni e che gli stessi non hanno subito alcuna trasformazione e/o modificazione per cui sarebbe stata necessaria la sanatoria [...]”.

Come anticipato, in occasione del sopralluogo, benché non sia stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare in esame, il C.T.U. ha potuto appurare come sul mappale 5219 siano presenti più di un corpo di fabbrica. Pertanto, al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica delle costruzioni realizzate su tale unità immobiliare, in data 11/11/2019 il C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In tale occasione, il C.T.U. veniva informato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico che tale particella non è mai stata interessata da pratiche edilizie, ad eccezione del già citato piano di lottizzazione in corso di attuazione. Sempre in tale occasione, al fine di individuare quale fosse il fabbricato non censito al Catasto e citato nell'atto di compravendita, il C.T.U. ha provveduto a reperire un estratto del volo aerofotogrammetrico che il Tecnico ha riferito essere del 1991 (Allegato 8.9): dall'analisi di tale elaborato risulta come l'unico corpo di fabbrica già rappresentato fosse il fabbricato in blocchi di laterizio, pertanto si può concludere che sia proprio tale fabbricato quello citato nell'atto di compravendita ed indicato come realizzato “[...] in data anteriore al 1° settembre 1967 [...]”. Per quanto riguarda gli altri corpi di fabbrica il Tecnico Comunale ritiene che possano essere considerati quali abusivi.

Per regolarizzare tali incongruenze, l'aggiudicatario dovrà provvedere a rimuovere i corpi di fabbrica abusivi e dovrà regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale il fabbricato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Per quanto la stima del costo di regolarizzazione, si rimanda al Punto B/ della presente relazione di stima.

BENI NEL COMUNE DI ROGNO - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 1507, 1509 - FOGLIO 2, PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011 PARTICELLE 1507, 1509, 56 E 57

Nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che le particelle in esame hanno “[...] la seguente destinazione urbanistica: Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]”, confermando quanto riportato al Punto D/ della presente relazione di stima. Sempre in tale certificato viene riportato un estratto dell'Art. 41 del Piano delle Regole e viene inoltre individuata la classe di fattibilità geologica: “[...] i mappali nn. 56 e 57 sono individuati parte in classe 3py di fattibilità geologica con consistenti limitazioni e parte in classe 4 di fattibilità geologica con gravi limitazioni, i mappali nn. 1507 e 1509 sono individuati in classe 4 di fattibilità geologica con gravi limitazioni [...]”.

La destinazione d'uso dei terreni riportata nel certificato di destinazione urbanistica risulta coerente con quanto osservato dal C.T.U. nelle immagini satellitari datate 2019 messe a disposizione dal servizio “Google Maps”.

PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531, 2470, 1182 E 2011

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 19/06/2019 (Allegato 10.3), il responsabile dell'area tecnica del Comune di Rogno (BG) ha attestato che le particelle in esame hanno “[...] la seguente destinazione urbanistica: Aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica: contesti di versante e fondovalle di elevato valore naturalistico e paesistico (Artt. 38 e 41 Piano delle Regole - Normativa) [...]”, confermando quanto

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Quota di 1/1 di proprietà, in capo a

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVI CATASTALI
1	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 4648, Cat. F1 C.F. Foglio 3, Part. 1219, Cat. F1
2	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 1, Cat. C1
3	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 2, Cat. A2
4	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 3, Cat. A2
5	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 4, Cat. A2
6	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 5, Cat. A2
7	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 6, Cat. A2
8	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 7, Cat. A2
9	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 8, Cat. A2
10	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 9, Cat. A2
11	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 10, Cat. A2
12	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 1, Cat. C2
13	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 2, Cat. C2
14	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 3, Cat. C6
15	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 4, Cat. C6
16	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 5, Cat. C6
17	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 6, Cat. C2
18	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 8, Cat. C2
19	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 10, Cat. A10
20	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 11, Cat. A10
21	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 13, Cat. A10
22	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 15, Cat. F1
23	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 16, Cat. F1
24	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 17, Cat. F1
25	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 18, Cat. F1
26	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 8, Cat. A10
27	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 9, Cat. A10
28	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 12, Cat. F1
29	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 6066, Sub. 9, Cat. C3
30	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 6, Cat. F1
31	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 23, Cat. A10
32	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 24, Cat. A10
33	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 25, Cat. A10
34	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 26, Cat. A10
35	Breno	C.F. Foglio 71, Part. 4794, Sub. 33, Cat. A10
36	Berzo Inferiore	C.F. Foglio 3, Part. 5232, Cat. F1 C.F. Foglio 3, Part. 5233, Cat. F1
37	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 9862 C.T. Foglio 1, Part. 9875
38	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 9863 C.T. Foglio 1, Part. 9876
39	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 4596 C.T. Foglio 1, Part. 5219 C.T. Foglio 1, Part. 5220
40	Rogno	C.T. Foglio 1, Part. 1507 C.T. Foglio 1, Part. 1509
41	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2082
42	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2085

43	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2524 C.T. Foglio 2, Part. 2525 C.T. Foglio 2, Part. 2531
----	-------	---

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Quota di 1/2 di proprietà, in capo a F

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVI CATASTALI
44	Rogno	C.T. Foglio 1, Part. 56 C.T. Foglio 1, Part. 57
45	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2470
46	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 1180 C.T. Foglio 2, Part. 1181 C.T. Foglio 2, Part. 1182 C.T. Foglio 2, Part. 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 141 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI
25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048
C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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



G/ VALORE DEL BENE E COSTI.

"1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come 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 apponibilità 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 dell'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 finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) 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 della 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 disp. att. c.p.c. come modificata per effetto del d. l. n. 83/2015".

Premettendo che:

- nella stima del valore dei beni si è tenuto conto di diversi parametri quali ubicazione, esposizione, accessibilità, stato di conservazione, consistenza, utilizzazione e godimento, caratteristiche costruttive, dotazione impiantistica e livello qualitativo delle finiture;

- CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

- o per determinare il valore unitario di mercato dei beni censiti al Catasto Fabbricati, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, per ciascun immobile oggetto di stima;
- o La superficie commerciale (lorda) è stata determinata seguendo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. In particolare, la superficie commerciale è definita come la somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e la superficie omogeneizzata, tramite opportuni coefficienti ponderali, delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento e di servizio. In particolare, il C.T.U. ha seguito i criteri e le indicazioni fornite per le

diverse tipologie di immobili, così come illustrate al Punto C/ della presente relazione di stima, a cui si rimanda.

– **CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO PER GLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI**

- o per determinare il valore unitario di mercato dei beni censiti al Catasto Terreni, il C.T.U. ha preso come riferimento sia le tabelle dei Valori Agricoli Medi (VAM), consultate telematicamente presso i portali online delle provincie di Brescia e Bergamo, sia i valori di mercato di terreni analoghi rilevati da un'indagine in loco;
- o per determinare il valore unitario di mercato dei terreni edificabili, il C.T.U. ha preso come riferimento i valori delle aree edificabili nel Comune di Esine in Plemo e Sacca (Delibera C.C. n. 2 del 30/03/2011) ed i valori di mercato di terreni analoghi rilevati da un'indagine in loco;
- o la consistenza dei diversi terreni è stata determinata con l'ausilio delle rispettive visure catastali.

BENI NEL COMUNE DI PISOGNE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 4648, 1219, 13499 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pisogne, fascia/zona periferica/PERIFERICA, codice zona D1, microzona 2, tipologia prevalente Capannoni tipici, Destinazione Produttiva:

- tipologia abitazioni civili, stato conservativo ottimo, valore mercato 1.150,00 - 1.400,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- tipologia negozi, stato conservativo normale, valore mercato 900,00 - 1.200,00 €/mq per mese riferiti alla superficie lorda;

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e del rilievo geometrico effettuato durante i sopralluoghi.

PARTICELLA 4648

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana al piano terra, adibita a marciapiede), lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 50,00 €/mq, pertanto, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$25 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ 1.250,00 (milleduecentocinquanta/00)}}$$

PARTICELLA 1219

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana al piano terra, adibita a marciapiede), lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 50,00 €/mq, pertanto, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$19 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€ 950,00 (novecentocinquanta/00)}}$$



PARTICELLA 13499 SUB. 1

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO TERRA	$1 \times 143,68 \text{ mq} + 0,50 \times 11,72 \text{ mq} = 149,54 \text{ mq}$
PIANO INTERRATO	$0,50 \times 48,56 \text{ mq} = 24,28 \text{ mq}$
TOTALE	173,82 mq arrotondata a 174 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$174 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 191.400,00 \text{ € (centonovantunmilaquattrocento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 189.900,00 (centoottantanovemilanovecento/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 2

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO PRIMO	$1 \times 62,15 \text{ mq} + 0,3 \times 9,43 \text{ mq} = 64,98 \text{ mq}$
TOTALE	64,98 mq arrotondata a 65 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$65 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 84.500,00 \text{ € (ottantaquattromilacinquecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 83.500,00 (ottantatremilacinquecento/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 3

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO PRIMO	$1 \times 42,94 \text{ mq}$
TOTALE	42,94 mq arrotondata a 43 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$43 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 55.900,00 \text{ € (cinquantacinquemilanovecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 4

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO PRIMO	1 x 53,17 mq + 0,30 x 1,79 = 53,71 mq
TOTALE	53,58 mq arrotondata a 54 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$54 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 70.200,00 \text{ € (settantamila duecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.200,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 69.000,00 (sessantanovemila/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 5

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO SECONDO	1 x 63,1 mq
TOTALE	63,1 mq arrotondata a 63 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$63 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 81.900,00 \text{ € (ottantunomilanovecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 80.900,00 (ottantamilanovecento/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 6

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO SECONDO	1 x 43,09 mq
TOTALE	43,09 mq arrotondata a 43 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$43 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 55.900,00 \text{ € (cinquantacinquemilanovecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 54.900,00 (cinquantaquattromilanovecento/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 7

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO SECONDO	1 x 53,68 mq + 0,30 x 1,36 = 54,09 mq
TOTALE	54,09 mq arrotondata a 54 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$54 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 70.200,00 \text{ € (settantamiladuecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.200,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 69.000,00 (sessantanovemila/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 8

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO TERZO	1 x 59,21 mq + 0,50 x 2,17 + 0,30 x 1,76 mq = 60,82mq
TOTALE	60,82 mq arrotondata a 61 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

61 mq x 1.300,00 €/mq = 79.300,00 € (settantanovemilatrecento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 78.300,00 (settantottomilatrecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 13499 SUB. 9

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO TERZO	1 x 42,82 mq
PIANO QUARTO	0,25 x 46,83 mq = 11,71mq
TOTALE	54,53 mq arrotondata a 55 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

55 mq x 1.300,00 €/mq = 71.500,00 € (settantunomilacinquecento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 70.000,00 (settantamila/00)

PARTICELLA 13499 SUB. 10

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO TERZO	01 x 52,04 mq + 0,30 x 1,36 = 52,45 mq
TOTALE	52,45 mq arrotondata a 52 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

52 mq x 1.300,00 €/mq = 67.600,00 € (sessantasettemilaseicento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.200,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 66.400,00 (sessantaseimilaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 1, PARTICELLA 4063 SUBALTERNI 1-2-3-4-5-6-8-10-11-13-15-16-17-18

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni Industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valore mercato 1.100,00 - 1.550,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore mercato 420,00 - 540,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Per la valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari appartenenti alla palazzina a destinazione uffici individuate dalle categorie catastali C2 e C6 lo scrivente ha ritenuto di considerarle come pertinenze della destinazione d'uso prevalente (uffici) e di attribuire quindi i coefficienti ponderali di omogeneizzazione previsti per gli uffici. Per la valutazione dell'unità immobiliare al piano terra sita nell'adiacente capannone industriale ed indicata come magazzino nella planimetria catastale, lo scrivente, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, ha ritenuto di assimilare tale unità alla tipologia "Capannoni Tipici", trovandosi la stessa all'interno di un capannone tipico.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante i sopralluoghi.

PARTICELLA 4063 SUB. 1

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO	0,50 x 6,18 mq = 3,09 mq
TOTALE	3,09 mq arrotondata a 3 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$3 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 3.300,00 \text{ € (tremilatrecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 2.300,00 (duemilatrecento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 2

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO	0,50 x 6,36 mq = 3,18 mq
TOTALE	3,18 mq arrotondata a 3 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$3 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 3.300,00 \text{ € (tremlatrecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 2.300,00 (duemilatrecento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 3

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO	0,50 x 34,54 mq = 17,27 mq
TOTALE	17,27 mq arrotondata a 17 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$17 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 18.700,00 \text{ € (diciottomilasettecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 17.700,00 (diciassettemilasettecento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 4

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO	0,50 x 23,69 mq = 11,85 mq
TOTALE	11,85 mq arrotondata a 12 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

12 mq x 1.100,00 €/mq = 13.200,00 € (tredicimiladuecento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 12.200,00 (dodicimiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 4063 SUB. 5

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO 0,50 x 28,02 mq = 14,01 mq
TOTALE 14,01 mq arrotondata a 14 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

14 mq x 1.100,00 €/mq = 15.400,00 € (quindicimilaquattrocento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 6

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO INTERRATO 0,50 x 5,83 mq = 2,92 mq
TOTALE 2,92 mq arrotondata a 3 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

3 mq x 1.100,00 €/mq = 3.300,00 € (tremilatrecento/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 2.300,00 (duemilatrecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 4063 SUB. 8

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato

immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 420,00 €/mq. Risultata:

PIANO TERRA	$1,00 \times (270,29 + 41,65 + 1,60 + 3,70 + 3,37) \text{ mq} = 320,61 \text{ mq}$
TOTALE	320,61 mq arrotondata a 321 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$321 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = 134.820,00 \text{ € (centotrentaquattromilaottocentoventi/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 133.320,00 (centotrentatremilatrecentoventi/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 10

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO TERRA	$1,00 \times 162,39 \text{ mq} = 162,39 \text{ mq}$
TOTALE	162,39 mq arrotondata a 162 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$162 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 178.200,00 \text{ € (centosettantottomiladuecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 176.700,00 (centosettantaseimilasettecento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 11

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO PRIMO	$1,00 \times 72,85 \text{ mq} + 0,50 \times 200,00 \text{ mq} = 172,85 \text{ mq}$
TOTALE	172,85 mq arrotondata a 173 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$173 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 190.300,00 \text{ € (centonovantamilatrecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (3.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), i lavori manutentivi necessari (completamento impianti, ecc.), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivo:

€ 186.800,00 (centoottantaseimilaottocento/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 13

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO SECONDO	1,00 x 49,90 mq = 49,90 mq
TOTALE	49,90 mq arrotondata a 50 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$50 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 55.000,00 \text{ € (cinquantacinquemila/00)}$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (1.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), i lavori manutentivi necessari (macchie di umidità, muffa, ecc.), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivo:

€ 54.000,00 (cinquantaquattromila/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 15

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana al piano terra occupata dall'impianto GPL), lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 50,00 €/mq. Risultata:

TOTALE	1,00 x 37,49 mq = 37,49 mq arrotondata a 37 mq
--------	--

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima, in regime di libera concorrenza, pari a:

$37 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \text{€ 1.850,00 (milleottocentocinquanta/00)}$

PARTICELLA 4063 SUB. 16

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana indicata nelle pratiche edilizie come ceduta al Comune ed occupata da accesso carraio, sede stradale e parcheggio pubblico), lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 0,00 €/mq.

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima, in regime di libera concorrenza, pari a:

$280 \text{ mq} \times 0,00 \text{ €/mq} = \text{€ 0,00 (zero/00)}$

PARTICELLA 4063 SUB. 17

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana libera al piano terra costituita da porzione di piazzale asfaltato) e considerato che nelle pratiche edilizie erano indicati dei parcheggi interni scoperti a servizio della palazzina uffici, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 100,00 €/mq. Risultata:

TOTALE 1,00 x 50,00 mq = 50,00 mq arrotondata a 50 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima, in regime di libera concorrenza, pari a:

50 mq x 100,00 €/mq = € 5.000,00 (cinquemila/00)

PARTICELLA 4063 SUB. 18

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana libera al piano terra costituita da porzione di piazzale asfaltato) e considerato che nelle pratiche edilizie erano indicati dei parcheggi interni scoperti a servizio della palazzina uffici, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 100,00 €/mq. Risultata:

TOTALE 1,00 x 50,00 mq = 50,00 mq arrotondata a 50 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima, in regime di libera concorrenza, pari a:

50 mq x 100,00 €/mq = € 5.000,00 (cinquemila/00)

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 305 SUBALTERNI 8-9-12

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni Industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valore mercato 1.100,00 - 1.550,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore mercato 420,00 - 540,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

PARTICELLA 305 SUB. 8

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO SECONDO 1,00 x 89,10 mq = 89,10 mq

TOTALE 89,10 mq arrotondata a 89 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$89 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 115.700,00 \text{ € (centoquindicimilasettecento/00)}$$

Considerati i lavori manutentivi necessari (problemi di umidità nel bagno), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 114.000,00 (centoquattordicimila/00)

PARTICELLA 305 SUB. 9

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO SECONDO	1,00 x 89,88 mq = 89,88 mq
TOTALE	89,88 mq arrotondata a 90 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$90 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 117.000,00 \text{ € (centodiciasettemila/00)}$$

Considerato lo stato conservativo del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 117.000,00 (centodiciasettemila/00)

PARTICELLA 305 SUB. 12

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana al piano terra costituita da una porzione di terreno occupata da vegetazione e con la presenza di un serbatoio GPL recintato), lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 25,00 €/mq. Risulta:

TOTALE	1,00 x 286,00 mq = 286 mq
--------	---------------------------

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$286 \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = \text{€ 7.150,00 (settemilacentocinquanta/00)}$$

BENE NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 6066 SUBALTERNO 9

Per quanto riguarda la determinazione del valore del bene in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni Industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia laboratori, stato conservativo normale, valore mercato 440,00 - 580,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 510,00 €/mq. Risulta:

TOTALE $1,00 \times 503 \text{ mq} = 503 \text{ mq}$ arrotondata a 503 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$503 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = 256.530,00 \text{ €}$ (duecentocinquantaseimilacinquecentotrenta/00)

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (3.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 253.000,00 (duecentocinquantatre mila/00)

BENI NEL COMUNE DI PIAN CAMUNO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 2, PARTICELLA 113 SUBALTERNI 6-23-24-25-26

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Pian Camuno, fascia/zona periferica/ZONA ARTIGIANALE E INDUSTRIALE, codice zona D2, microzona 1, tipologia prevalente Capannoni Industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valore mercato 1.100,00 - 1.550,00 €/mq riferiti alla superficie lorda;
- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore mercato 420,00 - 540,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali, degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, nonché del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

PARTICELLA 113 SUB. 6

Considerata la particolare tipologia del bene in esame e le criticità illustrate in relazione (area urbana al piano terra non chiaramente identificabile ed attualmente occupata dalle particelle 6066 subalterni 12-3-5-6-14), lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilare tale area ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni e ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 420,00 €/mq. Risulta:

TOTALE $0,10 \times 395,00 \text{ mq} = 39,5 \text{ mq}$ arrotondata a 40 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$40 \text{ mq} \times 420,00 \text{ €/mq} = 16.800,00 \text{ €}$ (sedecimilaottocento/00)

Considerate le criticità riscontrate (vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché tenuto conto del mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00)

PARTICELLA 113 SUB. 23

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO TERRA	1,00 x 108,10 mq = 108,10 mq
TOTALE	108,10 mq arrotondata a 108 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$108 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 140.400,00 \text{ € (centoquarantamilaquattrocento/00)}$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (5.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 135.400,00 (centotrentacinquemilaquattrocento/00)

PARTICELLA 113 SUB. 24

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO PRIMO	1,00 x 130,32 mq = 130,32 mq
TOTALE	130,32 mq arrotondata a 130 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$130 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 169.000,00 \text{ € (centosessantanovemila/00)}$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (5.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), i lavori manutentivi necessari (ufficio con macchie di umidità e residuo di una cucina), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 164.000,00 (centosessantaquattromila/00)

PARTICELLA 113 SUB. 25

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risulta:

PIANO SECONDO	(1,00 x 35,11 mq + 0,10 x 2,69) = 35,38 mq
---------------	--

TOTALE 35,38 mq arrotondata a 35 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$35 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 45.500,00 \text{ € (quarantacinquemilacinquecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (5.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), i lavori manutentivi necessari (muffe, macchie di umidità, ecc.), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 38.000,00 (trentottomila/00)

PARTICELLA 113 SUB. 26

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.300,00 €/mq. Risultata:

PIANO SECONDO (1,00 x 81,25 mq + 0,10 x 2,77) = 81,53 mq

TOTALE 81,53 mq arrotondata a 82 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$82 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 106.600,00 \text{ € (centoseimilaseicento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (6.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 100.600,00 (centomilaseicento/00)

BENE NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794 SUBALTERNO 33

Per quanto riguarda la determinazione del valore del bene in esame, il C.T.U. ha ritenuto di considerare l'unità immobiliare come ufficio, così come assentita nelle pratiche edilizie e censita in Catasto, ed ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dall'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Breno, fascia/zona centrale/CENTRALE, codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente Abitazioni civili, Destinazione Residenziale:

- tipologia uffici, stato conservativo normale, valori mercato 950,00 - 1.200,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base del rilievo geometrico effettuato durante il sopralluogo.

Considerate le caratteristiche del bene, le finiture, la dotazione impiantistica, l'ubicazione e più in generale lo stato di conservazione del bene in esame, nonché tenendo conto della presenza di diverse parti comuni e del mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 1.100,00 €/mq. Risultata:

PIANO PRIMO 1 x (28,00 + 2,06 + 17,45 + 5,95) mq = 53,46 mq

Pag. 157 di 171

TOTALE 53,46 mq arrotondata a 53 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$53 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 58.300,00 \text{ € (cinquantottomilatrecento/00)}$$

Considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (2.500,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona ed il periodo di congiuntura economica sfavorevole, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 55.800,00 (cinquantacinquemilaottocento/00)

BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento la Banca Dati Quotazioni Immobiliari OMI, consultata per via telematica presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2019 Semestre 1, Comune di Berzo Inferiore, fascia/zona periferica/PERIFERICA, codice zona D1, microzona 3, tipologia prevalente Capannoni Industriali, Destinazione Produttiva:

- tipologia capannoni tipici, stato conservativo normale, valore mercato 430,00 - 550,00 €/mq riferiti alla superficie lorda.

Per la valutazione del valore di mercato delle aree in esame, lo scrivente ha ritenuto di considerarle come pertinenti alla destinazione d'uso prevalente, laboratorio/magazzino/officina, che, in accordo a quanto previsto nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, risulta assimilabile alla tipologia di "Capannoni Tipici", trovandosi di fatto all'interno di un'area prevalentemente occupata da capannoni tipici.

Il calcolo delle superfici da utilizzare è stato effettuato sulla base delle mappe catastali.

PARTICELLA 5232

Trattasi di un'area urbana libera caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari. Come già anticipato, dal certificato di destinazione urbanistica 39/2019 Prot. n. 7139 rilasciato in data 27/11/2019 (Allegato 10.1) risulta come l'unità immobiliare in esame rientri in "[...] sistema delle infrastrutture - zone destinate alla viabilità. [...]".

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari), lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilare tale area ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni e ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 430,00 €/mq. Risulta:

TOTALE 0,10 x 472,00 mq = 47,2 mq arrotondata a 47 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

$$47 \text{ mq} \times 430,00 \text{ €/mq} = 20.210,00 \text{ € (ventimiladuecentodieci/00)}$$

Considerata la particolare tipologia di immobile, l'ubicazione, il fatto che l'area sia destinata a viabilità e considerato quanto emerso in sede di indagine, nonché considerato il mercato immobiliare della zona, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00)

PARTICELLA 5233

Trattasi di un'area urbana libera caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari. Come già anticipato, nel certificato di destinazione urbanistica del 29/11/2001 allegato all'atto di compravendita, il mappale 3208 sub. 4, da cui deriva la particella 5233, viene indicato come "[...] *parzialmente occupato dall'alveo de Torrente "Grigna". [...]*", mentre nel certificato di destinazione urbanistica del 27/11/2019 non viene più riportata tale indicazione e la particella viene indicata come rientrante in "[...] *zona E1/1 - Aree agricole di valore paesaggistico e di rispetto dell'abitato [...]*".

Considerata la particolare tipologia del bene in esame (area urbana caratterizzata dalla presenza di vegetazione incolta, quale prato, sterpaglie ed arbusti vari), lo scrivente C.T.U. ritiene di assimilare tale area ad una pertinenza di ornamento (area scoperta) di capannoni e ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 430,00 €/mq. Risultata:

TOTALE 0,10 x 120,00 mq = 12 mq

Tutto ciò premesso e visto quanto esposto in relazione, il C.T.U. ritiene di poter attribuire al bene sopra descritto un valore complessivo di stima pari a:

12 mq x 430,00 €/mq = 5.160,00 € (cinquemilacentosessanta/00)

Considerata la particolare tipologia di immobile, l'ubicazione, il fatto che l'area risulti parzialmente occupata dall'alveo del torrente Grigna e considerato quanto emerso in sede di indagine, nonché considerato il mercato immobiliare della zona ed il periodo di congiuntura economica sfavorevole, si stima il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 1.700,00 (duemilacinquecento/00)

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 9862, 9875, 9863 E 9876

Considerata la particolare tipologia dei beni in esame, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore unitario di mercato del bene nell'ordine di 80,00 €/mq.

PARTICELLA 9862

Trattasi di terreno edificabile avente superficie catastale pari a 471 mq, situato nella zona Nord della Frazione Sacca, in un'area oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.R. n. 109).

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

471 mq x 80,00 €/mq = **€ 37.680,00 (trentasettemilaseicentoottanta /00)**

PARTICELLA 9875

Trattasi di terreno edificabile avente superficie catastale pari a 647 mq, situato nella zona Nord della Frazione Sacca, in un'area oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.R. n. 109).

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

647 mq x 80,00 €/mq = **€ 51.760,00 (cinquantunomilasettecentosessanta/00)**

PARTICELLA 9863

Trattasi di terreno edificabile avente superficie catastale pari a 563 mq, situato nella zona Nord della Frazione Sacca, in un'area oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.R. n. 109).

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

563 mq x 80,00 €/mq = € 45.040,00 (quarantacinquemilaquaranta/00)

PARTICELLA 9876

Trattasi di terreno edificabile avente superficie catastale pari a 832 mq, situato nella zona Nord della Frazione Sacca, in un'area oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.R. n. 109).

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

832 mq x 80,00 €/mq = € 66.560,00 (sessantaseimilacinquecentosessanta/00)

BENI NEL COMUNE DI ESINE - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 4596, 5219 E 5220

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, trattandosi di aree parzialmente edificabili (zona B classe 3 residenziale di completamento a bassa densità), parzialmente interessate da piano di lottizzazione in corso di attuazione (P.L.P. n. 19 in fase di definizione della convenzione tra i soggetti coinvolti) e parzialmente inedificabili (viabilità di previsione del P.G.T.), il C.T.U. ha preso come riferimento i valori delle aree edificabili riportati nella tabella di valutazione delle aree fabbricabili residenziali e produttive, reperita telematicamente presso il portale online del Comune di Esine.

PARTICELLA 4596

Trattasi di terreno edificabile, avente superficie catastale pari a 320 mq, situato lungo la Strada comunale delle Crosette, ed oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.P. n. 19), che attualmente si trova in fase di definizione della convenzione tra i vari soggetti coinvolti.

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.2) risulta come l'unità immobiliare in esame appartenga alla "Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione", pertanto dalla tabella di valutazione delle aree edificabili del Comune di Esine si ottiene:

- Valore per metro quadro edificabile **PRODUTTIVA** in **ESINE CAPOLUOGO**, Destinazione urbanistica APC.a Ambiti produttivi in corso di attuazione, Da **URBANIZZARE** inserita in Piano di Lottizzazione (AT) da sviluppare, valore 60,00 €/mq.

Nel momento in cui verrà avviato il Piano di Lottizzazione, il valore di mercato del terreno è stimabile nell'ordine di 200,00 €/mq, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, mentre nel caso in cui non venisse più realizzato tale piano, il terreno è stimabile come terreno agricolo, Regione Agraria n. 2 Provincia di Brescia, Coltura Prato Irriguo, Valore Agricolo Medio 4,85 €/mq.

Il C.T.U., considerato lo stato di avanzamento del piano di lottizzazione, ritiene quindi di stimare il valore unitario di mercato pari a 80,00 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

320 mq x 80,00 €/mq = € 25.600,00 (venticinquemilaseicento/00)

PARTICELLA 5219

Trattasi di terreno avente superficie catastale pari a 1450 mq, situato lungo la Strada comunale delle Crosette, in un'area (Allegato 10.2) parzialmente inedificabile, in quanto interessata da viabilità di previsione, parzialmente edificabile, in quanto rientrante parte in zona B classe 3 residenziale di completamento a bassa densità e parte in zona oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.P. n. 19), che attualmente si trova in fase di definizione della convenzione tra i vari soggetti coinvolti.

Il C.T.U. ha quindi preso in considerazione sia i valori dei terreni fabbricabili, sia i Valori Agricoli Medi (VAM) per il Comune di Esine. In particolare:

- Valore per metro quadro edificabile PRODUTTIVA in ESINE CAPOLUOGO, Destinazione urbanistica APC.a Ambiti produttivi in corso di attuazione, Da URBANIZZARE inserita in Piano di Lottizzazione (AT) da sviluppare, valore 60,00 €/mq;

- Valore per metro quadro edificabile RESIDENZIALE in ESINE CAPOLUOGO, Destinazione urbanistica B classe 3 Residenziale di completamento I.F.P.=0,30 mq/mq, Già URBANIZZATA oppure con Permesso di Costruire rilasciato, valore 38,00 €/mq;

- Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni della Provincia di Brescia, riferiti all'anno 2018 e valevoli per l'anno 2019 Regione Agraria n. 2, Coltura Prato irriguo, Valore Agricolo 4,85 €/mq.

Nel momento in cui verrà avviato il Piano di Lottizzazione, il valore di mercato del terreno rientrante in tale piano è stimabile nell'ordine di 200,00 €/mq, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, mentre nel caso in cui non venisse più realizzato il piano, tale porzione di terreno è stimabile come terreno agricolo, Regione Agraria n. 2 Provincia di Brescia, Coltura Prato irriguo, Valore Agricolo Medio 4,85 €/mq.

In occasione dell'incontro del 11/11/2019 presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il C.T.U. ha reperito un estratto del progetto urbanistico del piano di lottizzazione, da cui risulta che la porzione di particella 5219 interessata dal piano ha una superficie pari a 412,78 mq, corrispondente a circa il 28% della superficie totale del lotto. Analizzando il P.G.T. il C.T.U. ha potuto constatare come la maggior parte del terreno rientri in "Zona B classe 3 residenziale di completamento a bassa densità".

Il C.T.U., considerato lo stato di avanzamento del piano di lottizzazione e considerata la suddivisione in zone diverse della particella 5219, ritiene quindi di stimare il valore unitario di mercato pari a 45,00 €/mq. Risulta:

1.450 mq x 45,00 €/mq = 65.250,00 € (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00)

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale (5.000,00 €, vedasi Punto B/ della presente relazione), nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 60.250,00 (sessantamiladuecentocinquanta/00)

PARTICELLA 5220

Trattasi di terreno edificabile avente superficie catastale pari a 215 mq, situato lungo la Strada comunale delle Crosette, in un'area oggetto di piano di lottizzazione (Piano Attuativo P.L.P. n. 19), che attualmente si trova in fase di definizione della convenzione tra i vari soggetti coinvolti.

Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 10.2) risulta come l'unità immobiliare in esame appartenga alla "Zona APC.a ambiti produttivi in corso di attuazione", pertanto dalla tabella di valutazione delle aree edificabili del Comune di Esine si ottiene:

- Valore per metro quadro edificabile PRODUTTIVA in ESINE CAPOLUOGO, Destinazione urbanistica APC.a Ambiti produttivi in corso di attuazione, Da URBANIZZARE inserita in Piano di Lottizzazione (AT) da sviluppare, valore 60,00 €/mq.

Nel momento in cui verrà avviato il Piano di Lottizzazione, il valore di mercato del terreno è stimabile nell'ordine di 200,00 €/mq, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, mentre nel caso in cui non venisse più realizzato il piano, il terreno è stimabile come terreno agricolo, Regione Agraria n. 2 Provincia di Brescia, Coltura Prato irriguo, Valore Agricolo 4,85 €/mq.

Il C.T.U., considerato lo stato di avanzamento del piano di lottizzazione, ritiene quindi di stimare il valore unitario di mercato pari a 80,00 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione e considerato il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$215 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.200,00 \text{ (diciassettemiladuecento/00)}$$

BENI NEL COMUNE DI ROGNO - CATASTO TERRENI: FOGLIO 1, PARTICELLE 1507, 1509 - FOGLIO 2, PARTICELLE 2082, 2085, 2524, 2525, 2531 - FOGLIO 1, PARTICELLE 56, 57 E FOGLIO 2, PARTICELLE 2470, 1180, 1181, 1182, 2011

Per quanto riguarda la determinazione del valore dei beni in esame, il C.T.U. ha preso come riferimento sia i valori di mercato di terreni analoghi rilevati da un'indagine in loco, sia la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) dei terreni della Provincia di Bergamo, consultata telematicamente presso il portale online della Provincia. In particolare, il territorio del Comune di Rogno rientra in Regione agraria n. 5 ed i valori agricoli medi riferiti all'anno 2018 e valevoli per l'anno 2019 risultano:

- Coltura Bosco Ceduo, Valore Agricolo 1,65 €/mq;
- Coltura Prato, Valore Agricolo 8,00 €/mq;
- Coltura Incolto Produttivo, Valore Agricolo 0,75 €/mq;
- Coltura Vigneto, Valore Agricolo 12,00 €/mq;
- Coltura Pascolo, Valore Agricolo 1,15 €/mq.

PARTICELLA 1507

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana, a monte dell'abitato di San Vigilio, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Bosco Ceduo di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 400 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$400 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 660,00 \text{ (seicentosessanta/00)}$$

PARTICELLA 1509

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana, a monte dell'abitato di San Vigilio, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Bosco Ceduo di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 1400 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$1.400 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.310,00 \text{ (duemilatrecentodici/00)}$$

PARTICELLA 2082

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Prato di classe 2 ed è indicata di superficie pari a 7140 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione e la natura scoscesa del terreno, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Per la porzione più a monte, non facilmente accessibile, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini confermano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$7.140 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.355,00 \text{ (cinquemilatrecentocinquantacinque/00)}$$

PARTICELLA 2085

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Incolto Produttivo di classe 1 ed è indicata di superficie pari a 34200 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq..

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$34.200 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 25.650,00 \text{ (venticinquemilaseicentocinquanta /00)}}$$

PARTICELLA 2524

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Vigneto di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 13040 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione e la natura scoscesa del terreno, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$13.040 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 9.780,00 \text{ (novemilasettecentottanta/00)}}$$

PARTICELLA 2525

La particella in esame è costituita da un terreno posto a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Incolto Produttivo di classe 2 ed è indicata di superficie pari a 270 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada comunale, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari. Per la porzione più a monte, non facilmente accessibile, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini confermano come il terreno risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari, pertanto, il

C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$270 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 202,50 \text{ (duecentodue/50)}$$

PARTICELLA 2531

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Incolto Produttivo di classe 1 ed è indicata di superficie pari a 1210 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$1.210 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 907,50 \text{ (novecentosette/50)}$$

PARTICELLA 56

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana lungo le pendici del Monte Pora. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Bosco Ceduo di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 430 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$430 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 709,50 \text{ (settecentonove/50)}$$

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$\text{€ } 354,75 \text{ (trecentocinquantaquattro/75)}$$

PARTICELLA 57

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana lungo le pendici del Monte Pora. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Pascolo di classe 1 ed è indicata di superficie pari a 2000 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta effettivamente occupata da bosco, pertanto, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$2.000 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.300 \text{ (tremilatrecento/00)}$$

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$\text{€ } 1.650,00 \text{ (millesecentocinquanta/00)}$$

PARTICELLA 2470

La particella in esame è costituita da un terreno posto in area montana impervia, a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Incolto Produttivo di classe 2 ed è indicata di superficie pari a 12530 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, considerata l'ubicazione non facilmente raggiungibile del terreno in esame, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Da tali immagini, la particella in esame risulta occupata da alberi e arbusti vari, nonché da roccia affiorante nella parte più a monte, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Incolto Produttivo, pari a 0,75 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$12.530 \text{ mq} \times 0,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.397,50 \text{ (novemilatrecentonovantasette/50)}$$

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

$$\text{€ } 4.698,75 \text{ (quattromilaseicventonovantotto/75)}$$

PARTICELLA 1180

La particella in esame è costituita da un terreno posto a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Bosco Ceduo di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 145 mq. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta come la particella sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare la parte di particella posta in prossimità della strada comunale e visibile dalla stessa, che è risultata occupata effettivamente da sterpaglie, alberi e arbusti vari, pertanto, il C.T.U. ritiene congruo assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq. Risultato:

$$145 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = 239,25 \text{ € (duecentotrentanove/25)}$$

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, la presenza della strada comunale che interessa parte del lotto, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 160,00 (centosessanta/00)

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

€ 80,00 (ottanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTICELLA 1181

La particella in esame è costituita da un terreno posto a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Pascolo di classe 1 ed è indicata di superficie pari a 420 mq. Dal certificato di destinazione urbanistica risulta come la particella sia parzialmente interessata dal tracciato della strada comunale.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare la parte di particella posta in prossimità della strada comunale e visibile dalla stessa, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, mentre per la parte più a valle il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato per la maggior parte da alberi e arbusti vari nella parte più a monte in prossimità della strada, che vanno via via diradandosi verso valle, pertanto, considerate anche le qualità catastali assegnate a particelle simili poste nelle vicinanze, il C.T.U. ritiene di assegnare un valore di mercato corrispondente al valore agricolo medio della coltura Bosco Ceduo, pari a 1,65 €/mq. Risultata:

$420 \text{ mq} \times 1,65 \text{ €/mq} = 693,00 \text{ €}$ (seicentonovantatre/00)

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, la presenza della strada comunale che interessa parte del lotto, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

€ 520,00 (cinquecentoventi/00)

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

€ 260,00 (duecentosessanta/00)

PARTICELLA 1182

La particella in esame è costituita da un terreno posto a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Vigneto di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 810 mq. Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, e sorretta da un muro di calcestruzzo. Per la porzione più a monte, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato da alberi e arbusti vari nella parte più a valle in prossimità della strada, mentre nella parte più a monte tale vegetazione appare più diradata, pertanto, il C.T.U.

Pag. 167 di 171

www.astejudiziarie.it
Aut. Min. Giustizia n. 10/2009/RG
ORGANICO TRI. I. TRI. e Val. Tribunale di Udine, n. 10/2009/RG

non ritiene coerente assegnare un valore agricolo medio corrispondente al valore pieno della coltura Vigneto, ma ritiene più congruo assegnare un valore corrispondente a circa la media dei valori agricoli medi delle colture Bosco Ceduo e Vigneto, pari a 7,00 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$810 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = \text{€} 5.670,00 \text{ (cinquemilaseicentotrentanta/00)}$$

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

€ 2.835,00 (duemilaottocentotrentacinque/00)

PARTICELLA 2011

La particella in esame è costituita da un terreno posto a monte dell'abitato di Castelfranco, frazione del Comune di Rogno, raggiungibile da Via Giuseppe Verdi, la strada comunale che collega l'abitato di San Vigilio al fondovalle. Dal punto di vista catastale la particella è qualificata come Vigneto di classe 3 ed è indicata di superficie pari a 520 mq.

Come anticipato al Punto B/ della presente relazione, in occasione del sopralluogo il C.T.U. ha potuto visionare solo la porzione più a valle dell'unità immobiliare, quella visibile dalla strada, che è risultata occupata da sterpaglie, alberi e arbusti vari, e sorretta da un muro di calcestruzzo. Per la porzione più a monte, il C.T.U. si è limitato a visionare le immagini satellitari datate 2019, messe a disposizione dal servizio online "Google Maps". Anche tali immagini mostrano come il terreno in esame risulti occupato da alberi e arbusti vari nella parte più a valle in prossimità della strada, mentre nella parte più a monte tale vegetazione appare più diradata, pertanto, il C.T.U. non ritiene coerente assegnare un valore agricolo medio corrispondente al valore pieno della coltura Vigneto, ma ritiene più congruo assegnare un valore corrispondente a circa la media dei valori agricoli medi delle colture Bosco Ceduo e Vigneto, pari a 7,00 €/mq.

Alla luce di quanto esposto in relazione, considerata la fruibilità del bene, nonché il mercato immobiliare della zona, lo scrivente C.T.U. ritiene di stimare il più probabile valore di mercato del bene, in regime di libera concorrenza, in complessivi:

$$520 \text{ mq} \times 7,00 \text{ €/mq} = \text{€} 3.640,00 \text{ (tremilaseicentoquaranta/00)}$$

Per la quota di 1/2 di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, risulta:

€ 1.820,00 (milleottocentoventi/00)

Ricapitolando,

UNITÀ NEGOZIALE 1 - Quota di 1/1 di proprietà, in capo a

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVI CATASTALI	VALORE COMPLESSIVO	PRO QUOTA
1	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 4648, Cat. F1 C.F. Foglio 3, Part. 1219, Cat. F1	€ 2.200,00	€ 2.200,00
2	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 1, Cat. C1	€ 189.900,00	€ 189.900,00
3	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 2, Cat. A2	€ 83.500,00	€ 83.500,00
4	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 3, Cat. A2	€ 54.900,00	€ 54.900,00
5	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 4, Cat. A2	€ 69.000,00	€ 69.000,00
6	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 5, Cat. A2	€ 80.900,00	€ 80.900,00
7	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 6, Cat. A2	€ 54.900,00	€ 54.900,00
8	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 7, Cat. A2	€ 69.000,00	€ 69.000,00
9	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 8, Cat. A2	€ 78.300,00	€ 78.300,00
10	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 9, Cat. A2	€ 70.000,00	€ 70.000,00
11	Pisogne	C.F. Foglio 3, Part. 13499, Sub. 10, Cat. A2	€ 66.400,00	€ 66.400,00
12	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 1, Cat. C2	€ 2.300,00	€ 2.300,00
13	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 2, Cat. C2	€ 2.300,00	€ 2.300,00
14	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 3, Cat. C6	€ 17.700,00	€ 17.700,00
15	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 4, Cat. C6	€ 12.200,00	€ 12.200,00
16	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 5, Cat. C6	€ 14.400,00	€ 14.400,00
17	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 6, Cat. C2	€ 2.300,00	€ 2.300,00
18	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 8, Cat. C2	€ 133.320,00	€ 133.320,00
19	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 10, Cat. A10	€ 176.700,00	€ 176.700,00
20	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 11, Cat. A10	€ 186.800,00	€ 186.800,00
21	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 13, Cat. A10	€ 54.000,00	€ 54.000,00
22	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 15, Cat. F1	€ 1.850,00	€ 1.850,00
23	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 16, Cat. F1	€ 0,00	€ 0,00
24	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 17, Cat. F1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
25	Pian Camuno	C.F. Foglio 1, Part. 4063, Sub. 18, Cat. F1	€ 5.000,00	€ 5.000,00
26	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 8, Cat. A10	€ 114.000,00	€ 114.000,00
27	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 9, Cat. A10	€ 117.000,00	€ 117.000,00
28	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 305, Sub. 12, Cat. F1	€ 7.150,00	€ 7.150,00
29	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 6066, Sub. 9, Cat. C3	€ 253.000,00	€ 253.000,00
30	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 6, Cat. F1	€ 8.400,00	€ 8.400,00
31	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 23, Cat. A10	€ 135.400,00	€ 135.400,00
32	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 24, Cat. A10	€ 164.000,00	€ 164.000,00
33	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 25, Cat. A10	€ 38.000,00	€ 38.000,00
34	Pian Camuno	C.F. Foglio 2, Part. 113, Sub. 26, Cat. A10	€ 100.600,00	€ 100.600,00
35	Breno	C.F. Foglio 71, Part. 4794, Sub. 33, Cat. A10	€ 55.800,00	€ 55.800,00
36	Berzo Inferiore	C.F. Foglio 3, Part. 5232, Cat. F1 C.F. Foglio 3, Part. 5233, Cat. F1	€ 8.450,00	€ 8.450,00
37	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 9862 C.T. Foglio 1, Part. 9875	€ 89.440,00	€ 89.440,00
38	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 9863 C.T. Foglio 1, Part. 9876	€ 111.600,00	€ 111.600,00
39	Esine	C.T. Foglio 1, Part. 4596 C.T. Foglio 1, Part. 5219 C.T. Foglio 1, Part. 5220	€ 103.050,00	€ 103.050,00
40	Rogno	C.T. Foglio 1, Part. 1507 C.T. Foglio 1, Part. 1509	€ 2.970,00	€ 2.970,00
41	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2082	€ 5.355,00	€ 5.355,00
42	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2085	€ 25.650,00	€ 25.650,00

Pag. 169 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI

25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048

C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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

Firmato Da: ARRIGONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 70a99debb26ed2e7418256d06e53346



43	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2524	€ 10.890,00	€ 10.890,00
		C.T. Foglio 2, Part. 2525		
		C.T. Foglio 2, Part. 2531		
			€ 2.783.625,00	€ 2.783.625,00

UNITÀ NEGOZIALE 2 - Quota di 1/2 di proprietà, in capo a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO	COMUNE	IDENTIFICATIVI CATASTALI	VALORE COMPLESSIVO	PRO QUOTA
44	Rogno	C.T. Foglio 1, Part. 56 C.T. Foglio 1, Part. 57	€ 4.009,50	€ 2.004,75
45	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 2470	€ 9.397,50	€ 4.698,75
46	Rogno	C.T. Foglio 2, Part. 1180 C.T. Foglio 2, Part. 1181 C.T. Foglio 2, Part. 1182 C.T. Foglio 2, Part. 2011	€ 9.990,00	€ 4.995,00
			€ 23.397,00	€ 11.698,50

Fiducioso di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitomi, rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

06 Dicembre 2019

Il C.T.U.

Ing. Marco Arrigoni



Marco Arrigoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 170 di 171

STUDIO DI INGEGNERIA Dott. Ing. MARCO ARRIGONI

25040 Artogne (BS) - Via Valeriana, 18 - tel./fax: 0364 591048

C.F. RRG MRC 77P21 E704R - P.iva 02717250985 - info@studioingarrigoni.it - studio.arrigoni@pec.it

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



3/ ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA



ALLEGATO 1: ORDINANZA DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA

ALLEGATO 2: CERTIFICAZIONI NOTARILI

ALLEGATO 3: VISURA CAMERALE STORICA DELLA SOCIETA' [REDACTED]

ALLEGATO 4: VISURE STORICHE PER IMMOBILE

ALLEGATO 5: ELABORATI PLANIMETRICE ED ELENCO SUBALTERNI

ALLEGATO 6: ESTRATTI MAPPE CATASTALI

ALLEGATO 7: VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI

ALLEGATO 8: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 9: DICHIARAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO TERRITORIALE DI BRENO RELATIVE A VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE/COMODATO ED EVENTUALE ACCERTAMENTO PAGAMENTO IMPOSTE/SCADENZA/CONGRUITA' CANONE

ALLEGATO 11: BENI NEL COMUNE DI BRENO - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 71, PARTICELLA 4794 SUBALTERNO 33
DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
FABBRICATO "MINERVA" IN BRENO (BS) PIAZZA VITTORIA

ALLEGATO 12: BENI NEL COMUNE DI BERZO INFERIORE - CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 3, PARTICELLE 5232 E 5233
DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

