

UDIENZA

24/03/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

\*\*\*\*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.482/2020 RG**

Promossa da

Contro

\*\*\*\*\*

G.O.P. DELEGATO: **Dott. MAURIZIO DI ROCCO**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA**



Breno, 21 marzo 2022

L' ESPERTO

*Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini*

**Dott. Ing. Arch. PIETRO SILISTRINI**

Piazza Vittoria, 19 - 25043 Breno (BS) - Tel. 0364/22620 - Cell. 329/8961661  
e-mail: [ing@silistrinipietro.it](mailto:ing@silistrinipietro.it) - PEC: [pietro.silistrini2@ingpec.eu](mailto:pietro.silistrini2@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE IV CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI CIVILI

\*\*\* \*\*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.482/2020 RG**

Promossa da

Contro

\*\*\* \*\*

G.O.P. DELEGATO: **Dott. MAURIZIO DI ROCCO**

\*\*\* \*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\* \*\*

**1) PREMESSA - CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI**

**Premesso che:**

- L'Ill.mo G.O.P. delegato dell'Esecuzione Dott. Maurizio di Rocco, con apposito Decreto **nominava esperto** per la stima dei beni pignorati di cui alla presente Procedura Esecutiva Immobiliare il Sottoscritto C.T.U. Dott. Ing. Arch. Pietro Silistrini, nato a Breno (BS) il 17/04/1947 ed ivi residente, libero professionista con studio in Breno (BS), Piazza Vittoria, 19, C.F: SLSPTR47D17B149S, Partita IVA: 00448510982, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. **A821** ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. **94**, **stabilendo** il giorno per il conferimento dell'incarico in



modalità telematica e **fissando** contestualmente la data dell'Udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

▪ All'atto del conferimento dell'incarico, **il G.O.P. poneva all'Esperto il quesito** di cui al Decreto sopra citato (v. **allegato n.01**);

▪ Come prescritto, prima di ogni altra attività, **il CTU provvedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567**, comma 2 c.p.c. (v. successivo punto **2.1**).

In proposito non venivano rilevate mancanze e/o carenze sostanziali. Tuttavia, la necessità di dare esaustiva risposta alle numerose ed articolate richieste del quesito comportava l'effettuazione di **ricerche, verifiche ed approfondimenti presso i Pubblici Uffici (in particolare ispezioni alla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Territorio - Servizi Catastali)**, con acquisizione della opportuna correlata documentazione, secondo quanto precisato nel seguito (v. punto **2.2**);

▪ Il Custode Giudiziario nominato dal G.O.P., in accordo con il Sottoscritto, comunicava, come prescritto, ai creditori ed ai debitori la data prevista per l'accesso ai beni staggiti, fissata per il giorno 11/12/2020 alle ore 10:00, in Niardo (BS), località Gera, angolo Via dell'Artigianato;

▪ Alla suddetta data stabilita per l'accesso agli immobili pignorati, alla presenza del Custode Giudiziario (Avv. Maria Elena Poli) e suo collaboratore, degli Esecutati

e del Sottoscritto CTU, unitamente al proprio collaboratore Geom. Fabio Testa, **era possibile accedere ai beni oggetto di**



esecuzione per verificarne lo stato di conservazione e di occupazione alla continua presenza dei sopra citati Esecutati, che si rendevano disponibili e collaborativi.

Veniva prima effettuato un sopralluogo presso gli immobili posti in Niardo, poi si passava agli immobili in Losine ed infine agli immobili posti in Ono San Pietro.

Il CTU si riservava di effettuare ulteriori sopralluoghi presso i beni staggiti una volta acquisita la relativa documentazione urbanistica-edilizia per la prevista verifica di conformità;

- Di conseguenza il CTU inoltrava formale richiesta ai Comuni di Niardo, Losine ed Ono San Pietro per la visione ed estrazione di copia della documentazione urbanistica-edilizia inerente le pratiche autorizzative degli immobili ed eventuale correlata agibilità, nonché per il rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni interessati dalla Procedura (al Comune di Niardo in data 10-11/12/2020, al Comune di Losine in data 07/12/2020 e 21/01/2021, al Comune di Ono San Pietro in data 03/12/2020) e, ottenuta l'autorizzazione dai vari Comuni, effettuava le necessarie ispezioni e verifiche presso i rispettivi Uffici Tecnici per l'acquisizione di quanto ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico (v. successivo punto 2.5);
- Previa specifiche richieste venivano acquisiti sia presso i Notai stessori, sia tramite gli Esecutati, i titoli in forza dei quali gli Esecutati stessi risultano proprietari degli immobili in considerazione, con accertamento della loro regolare provenienza e dello stato di possesso ed uso (v. successivo punto 2.3);



▪ A seguito di specifica richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, e relativa dichiarazione in risposta del suddetto Ufficio, si provvedeva **all'individuazione della situazione locativa** degli immobili (v. successivo punto 2.3.2); inoltre, con specifico riferimento alle risultanze delle indagini effettuate, si procedeva **all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione** (v. successivo punto 2.4);

▪ Con la scorta della documentazione, delle informazioni e risultanze ottenute dalle approfondite e laboriose indagini effettuate (in sintesi sopra indicate), il Sottoscritto si recava nuovamente in sopralluogo presso i beni pignorati (venivano effettuate specifiche visite per i beni di ognuno dei tre Comuni) per una verifica dettagliata del loro stato e della conformità urbanistica-edilizia, nonché della congruità tra stato di fatto, identificazione catastale e progetti autorizzati dei fabbricati;

▪ Le operazioni peritali richiedevano tempi più lunghi dell'ordinario e di quanto in un primo momento previsti a causa principalmente (come peraltro precisato nelle richieste di proroga autorizzate dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione):

- delle gravi difficoltà e ritardi per le indispensabili ispezioni presso gli Uffici Pubblici intervenuti nel corso delle indagini **per il perdurare dell'epidemia di Covid-19**;
- del fatto che **gli immobili sono posti in tre diversi Comuni, sono di non recente costruzione e presentano alcune situazioni**



particolari, che hanno richiesto indagini più approfondite e complesse (peraltro i beni in Niardo ed Ono San Pietro presentano difformità rispetto ai progetti autorizzati e quindi è stato indispensabile valutare la possibilità e la convenienza o meno di procedere a sanatoria, sulla base della normativa urbanistica-edilizia vigente, alla data dell'abuso ed attualmente);

- Completate le indagini ed acquisiti tutti gli indispensabili documenti ed informazioni relativi agli immobili di cui si tratta, si procedeva alla redazione della prevista **Bozza** di Relazione, che veniva regolarmente trasmessa alle Parti per le loro eventuali note ed osservazioni;
- Nel termine concesso le Parti non ritenevano di proporre note ed osservazioni in aggiunta a quanto già trasmesso al Sottoscritto dall'Avv. Marco Molinari Tosatti (legale di Parte Creditrice Cassa Padana) in data 27/01/2022, consistente nella perizia di stima del 17/01/2022 dell'unità residenziale in Losine, redatta dall'Arch. Giuliano Rossini di Malonno (BS) e depositata agli atti della Procedura in data 27/01/2022;
- In relazione alla suddetta perizia, si rimanda alle valutazioni del Sottoscritto CTU esposte al successivo punto 3 del presente elaborato.

**Quanto sopra premesso:**

a seguito delle indagini effettuate presso Strutture ed Enti Pubblici, nonché degli indispensabili ulteriori accertamenti in loco ed approfondimenti, **si provvedeva, ad evasione dell'incarico, alla stesura della presente Relazione di Stima (comprensiva di numerosi**



allegati), idonea all'individuazione e valutazione completa dei beni staggiti.

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

## **2) RISPOSTE AL QUESITO**

Nel seguito si espone nel modo più chiaro e completo possibile la risposta al quesito posto dall'Ill.mo G.O.P. all'atto del conferimento dell'incarico di stima, con la precisazione che tale risposta è già stata adeguata (e perciò ne tiene conto) alle risultanze dell'esame critico effettuato dallo scrivente delle osservazioni di Parte Creditrice Cassa Padana (a tale proposito, per ogni opportuna verifica ed approfondimento, si rimanda al successivo punto 3).

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### **2.1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c. (Punto A del quesito)**

Secondo quanto già precisato in Premessa, si è provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riguardo alla quale non sono state rilevate particolari mancanze e/o carenze. Tuttavia la necessità di dare esaustiva risposta al quesito notevolmente articolato e complesso ha comportato l'effettuazione di ispezioni e verifiche ipotecarie e catastali con acquisizione della opportuna correlata documentazione.

Sono, quindi, stati procurati ed allegati al presente elaborato:

- i documenti catastali ritenuti utili per una completa individuazione



- degli immobili (v. successivo punto 2.2);
- i titoli di acquisizione della proprietà da parte degli Esecutati (v. successivo punto 2.3.1).

\*\* \*\* \*\* \*\*

## **2.2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (Punto B del quesito)**

Prima di procedere alla stima degli immobili di cui si tratta, come richiesto, è indispensabile, con stretto riferimento al quesito assegnato, provvedere alla loro completa identificazione e descrizione.

A riguardo si precisa che si tratta di identificare catastalmente e descrivere numerosi immobili distinti alcuni al Catasto Fabbricati ed altri al Catasto Terreni posti in tre diversi Comuni: Losine, Niardo ed Ono San Pietro.

In particolare per ogni singolo Comune, si espone quanto segue (per non creare confusione si mantiene l'elenco utilizzato nel pignoramento).

\*\* \*\*

### **2.2.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IN LOSINE**

Da un punto di vista catastale e descrittivo riguardo agli immobili in Losine, si precisa:

\*\* \*\*

#### **2.2.1.1) FABBRICATO RESIDENZIALE IDENTIFICATO DA PARTICELLA 5007/6 (bene "a") E PARTICELLA 5007/7 (bene "b")**

Si tratta di unità abitativa situata nel complesso edilizio





composto da quattro unità residenziali, in Losine (BS), Via Paolo VI, costruito sugli originari mappali nn. 1928-2034-872 del Catasto Terreni, ora distinto con la particella 5007 (di superficie catastale 2.420,00 mq), **identificata al Catasto Fabbricati**, foglio 9/05, con le particelle:

- a) **n.5007/6**: Categoria: in corso di costruzione; piano interrato (S1);
- b) **n.5007/7**: Categoria: in corso di costruzione; piani interrato (S1), rialzato (T) e primo (1).

L'immobile è in piena ed esclusiva proprietà della ASSO s.r.l.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento delle suddette particelle, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione in mappa Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.02**: Visura per soggetto
- **n.03**: C.F. - Visura storica per immobile particella 5007/7 e C.T. - Visura storica per immobile mappale 5007;
- **n.04**: C.T. Losine - Estratto mappa originario;
- **n.05**: C.T. Losine - Estratto mappa attuale foglio 9/05;
- **n.06**: Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni particella 5007 e relativo elenco.

Si precisa che per le particelle in considerazione (5007/6 e 5007/7) non risultano reperibili le planimetrie, poiché, trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione, non sono state redatte in quanto le unità in tale categoria vanno rappresentate esclusivamente nell'elaborato planimetrico (v. **allegato n.06**).



**Dal punto di vista descrittivo** si tratta dell'unità abitativa indipendente da terra a cielo, posta in un complesso edilizio costituito da due blocchi, distanziati tra loro da due piccoli giardini esclusivi, a loro volta comprendenti due unità abitative indipendenti accostate tra loro (v. **allegato n.06**); oggetto di esecuzione è quella interna del blocco ad Ovest, l'unica rimasta "in corso di costruzione".

Il complesso edilizio si trova in lato a monte della Via Paolo VI (Strada Provinciale n. 90), che collega il centro storico di Losine alla ex S.S. n. 42, in Ambito di tessuto urbano già consolidato, di completamento residenziale, al di fuori del centro storico.

Si tratta di zona notevolmente acclive già in parte edificata con aree interstiziali non edificate da completare o aree limitrofe all'edificato, già asservite da tutti i servizi primari.

La realizzazione del complesso risale agli anni 2013/2017.

L'accesso avviene da una stretta strada privata, comune alle unità del complesso, che si origina dalla Via Paolo VI e giunge ad un cortile, pure esso in parte comune, posto tra la Via Paolo VI ed il complesso immobiliare (particella n. 5007/1, bene comune non censibile), che consente l'ingresso alle varie unità immobiliari.

Il suddetto cortile e la strada privata di accesso antistanti al complesso sono pavimentati con autobloccanti in cemento e sono sostenuti da un muro di notevole altezza posto a delimitazione della strada stessa, nella parte con maggiore altezza composto da due gradoni.

**Sulla particolare situazione del suddetto muro si rimanda al**



**successivo punto 2.4.1.1/e.**

Per la localizzazione territoriale del complesso e dell'area di pertinenza circostante comune od esclusiva, con riferimento anche al contesto urbanistico ed alla zona in cui è posto, si vedano gli **allegati**:

- **n.05:** C.T. - Estratto mappa foglio 9/05;
- **n.06:** C.F. - Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni particella 5007;
- **n.07:** Ortofoto regionale;
- **n.37:** P.G.T. Losine - P.d.R. - Estratto Tav. C.03.b Variante 01.

Il complesso delle quattro abitazioni unifamiliari e relative adiacenze è visibile nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08:** Elaborato fotografico):

- Fotografia n. 01/L: scattata dal versante opposto della Valle Camonica, dalla strada per Niardo; sono visibili: la zona in cui è posto il complesso immobiliare, il complesso stesso ed inoltre la sua collocazione rispetto al centro storico di Losine;
- Fotografia n. 02/L: scattata da Via Paolo VI; è visibile la stradetta di accesso alle abitazioni dalla Via Paolo VI. Si vede inoltre il muro di sostegno del terreno a lato strada di notevole altezza;
- Fotografia n. 03/L: scattata dall'inizio del cortile; è visibile l'accesso dalla Via Paolo VI e la stradetta a servizio del complesso;
- Fotografia n. 04/L: scattata dal cortile (in posizione verso Breno, in zona antistante l'abitazione 4, particelle 5007/8-9); è visibile il cortile posto tra la Via Paolo VI e le quattro abitazioni;
- Fotografia n. 05/L: scattata dal terrazzo al piano rialzato



dell'abitazione 3; è visibile l'andamento del terreno sistemato a gradoni, poiché con pendenza elevata, in lato opposto alla Via Paolo VI (a Nord).

In particolare l'unità residenziale oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani: piano interrato (S1) con piccola corte esclusiva, piano rialzato (T) con piccolo giardino e piano primo (1) con piccolo giardino ed area esclusiva a verde retrostante; è rappresentata nella sua configurazione progettuale definitiva nella Tav. 2 di cui alla D.I.A. depositata al Comune di Losine in data 19/09/2016 con protocollo n. 1175 (si vedano gli **allegati n.47**, D.I.A. e **n.49**, Tav. n. 2 del progetto della seconda variante) ove l'unità immobiliare è individuata con il numero 3.

Secondo il suddetto progetto (**che**, come si dirà nel seguito, **è stato realizzato solo al rustico**):

- **al piano interrato** è previsto un ampio box con superficie netta 58,00 mq ed una piccola cantina di netti 8,30 mq; la superficie commerciale per la cantina è di **10,40 mq** circa, per il box è di **67,00 mq** circa; la piccola area pavimentata esclusiva sul fronte Sud antistante l'ingresso del box ha superficie di **38,50 mq** circa;
- **al piano rialzato** sono previsti i locali della zona giorno dell'abitazione (cucina/pranzo-soggiorno di netti 27,90 mq, ingresso /ripostiglio di netti 8,00 mq, bagno ed antibagno di netti 3,90 mq) per una superficie commerciale complessiva di **54,00 mq**; sul fronte Sud (verso strada) vi è un ampio porticato, aperto su tre lati, di 11,90 mq ed anche sul fronte Ovest vi è un piccolo portico di 5,10



mq, per un totale di superficie a portici di **17,00 mq**; a lato dei suddetti portici vi sono **15,70 mq** di terrazza; a lato della scala esterna di accesso al piano rialzato (lato Est) vi è un piccolo giardino di **29,00 mq** circa;

- **al piano primo**, zona notte dell'abitazione, sono previsti: due camere rispettivamente di netti 16,70 mq e 15,00 mq; un bagno di 5,10 mq netti ed un disimpegno di 1,40 mq netti; la superficie commerciale complessiva è di **54,00 mq**. Sul fronte Sud vi è un ampio balcone di **17,40 mq**; in lato Nord vi è un piccolo giardino di **58,00 mq** circa.

**Il tetto** è a due falde con struttura in muricci e tavelloni.

**Il lato Nord del fabbricato** risulta interrato sino al terzo solaio (piano primo); la parete è separata dal terreno tramite un'intercapedine/cavedio di aerazione.

L'accesso al piano interrato avviene sul lato Sud dal cortile/ingresso comune, che si trova allo stesso livello di tale piano; al piano rialzato si accede sia da scala esterna, che parte dal suddetto cortile/ingresso, sia da una scala interna al box; il piano rialzato ed il piano primo sono collegati da una scala interna ed anche da una scala esterna.

In lato Nord del fabbricato, oltre al giardino, a monte, vi è un'area a verde terrazzata (accessibile mediante scala in pietra) con notevole pendenza, di superficie **162,00 mq** circa, che giunge fino al confine con il mappale n. 874 di proprietà di terzi.

**Si rileva, poi, che la scala interna realizzata dal box al piano rialzato non è prevista nel progetto approvato** (a riguardo si rimanda al



seguito punto 2.5.3.1).

Le abitazioni 3 e 4 di progetto, che nell'insieme possono essere considerate un unico blocco residenziale bifamiliare costituito da due unità separate, strutturalmente sono unite al piano interrato, mentre sono indipendenti ai piani superiori.

Relativamente alle strutture, con riferimento al Certificato di collaudo statico in data 06/03/2018, al quale si rimanda per maggior dettaglio (v. **allegato n.09**, Collaudo statico con grafico), si precisa:

- **le fondazioni** sono del tipo continuo in c.a. di spessore 40 cm;
- **i muri portanti al piano interrato**: sono in c.a., di spessore 25 cm, o con rivestimento in pietra a vista sul lato Sud, spessore 35 cm;
- **i muri portanti dal primo al terzo solaio**: sono in lastre di polistirene espanso ad alta densità con funzione di cassero e struttura interposta in calcestruzzo dello spessore di 20 cm gettato in opera con armatura di collegamento e ripartizione (spessore totale 39 cm);
- **primo e secondo solaio** prefabbricati in cemento armato della tipologia denominata "KALDO";
- **terzo solaio**, a sostegno del tetto in muricci e tavelloni: del tipo prefabbricato con elementi SPEEDY, in lastre di polistirene espanso ad alta densità;
- **le varie scale** interne ed esterne sono in c.a. pieno;
- **il portico e la terrazza al piano rialzato** hanno soletta in cemento armato;
- **il balcone al piano primo** ha struttura in acciaio con soprastanti



perline in legno e caldana con pavimentazione in gres.

Per quanto riguarda opere di finitura ed impianti, **è importante precisare che il fabbricato attualmente si trova allo stato rustico, come sarà descritto meglio nel seguito, e quindi non è finito e non è agibile.**

Più precisamente:

- al piano interrato non è stato eseguito il drenaggio atto a ricevere la pavimentazione e quindi non è stata posata neppure la pavimentazione;
- ai vari piani non sono stati eseguiti: tutti i pavimenti interni ed i rivestimenti interni di bagni e cucina, i tavolati divisorii per la distribuzione interna dei locali, gli intonaci; non sono stati forniti e posati i serramenti interni ed esterni, ma sono stati posati esclusivamente i falsi telai dei serramenti esterni.

**In pratica sono stati completati e finiti esclusivamente:**

- le facciate esterne, con rivestimento in pietra per quanto riguarda la facciata Sud e la parte a vista della facciata Est al piano interrato e con intonachino per quanto riguarda le facciate ai piani superiori;
- le pavimentazioni esterne in gres del portico e della terrazza al piano rialzato, del balcone (a Sud) e del marciapiede (a Nord) al piano primo;
- il manto di copertura in tegole di laterizio e linea di gronda in legno;
- le lattonerie del tetto in alluminio;
- le ringhiere esterne in ferro di balcone, portico, terrazza e giardini;



- la pavimentazione del cortile e della strada di accesso in autobloccanti drenanti.

Riguardo agli impianti tecnologici dell'abitazione non è stato eseguito nulla; secondo quanto dichiarato dagli Esecutati, sostanzialmente, sono stati predisposti solamente gli allacciamenti alle reti di fornitura dei vari servizi e le tubazioni passacavo per giungere all'abitazione.

Il bene immobiliare è visibile per l'aspetto esterno ed interno nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- Fotografia n. 06-07/L: scattata dal cortile; è visibile il fronte Sud dell'abitazione da due angolazioni diverse;
- Fotografia n. 08/L: fronte Nord del fabbricato, parte fuori terra (piano primo); è visibile l'area esclusiva a giardino e la scala con pedate in pietra, che consente di accedere alla retrostante area a verde terrazzata, notevolmente acclive;
- Fotografia n. 09/L: scattata dall'area a giardino sul lato Nord dell'immobile; è visibile la situazione dell'area a verde terrazzata retrostante al fabbricato, accessibile mediante la scala con pedate in pietra incastrate nel muro di sostegno del terreno;
- Fotografia n. 10/L: situazione interna piano interrato (allo stato rustico); è visibile la scala con gradini a piè d'oca, che sale dal piano interrato al piano rialzato;
- Fotografia n. 11/L-12/L: situazione interna piano rialzato (allo stato rustico);
- Fotografia n. 13/L: porticato sul fronte Sud al piano rialzato;





- Fotografia n. 14/L-15/L: situazione interna del piano primo (allo stato rustico);
- Fotografia n. 16/L: ampio balcone sul fronte Sud al piano primo.

\*\* \*\*

**2.2.1.2) TERRENI DI CUI ALLE PARTICELLE: N. 5001 (bene "c"), N. 5002 (bene "d"), N. 5003 (bene "e"), N. 5005 (bene "f")**

Gli appezzamenti di terreno posti in Losine oggetto di Esecuzione sono identificati al Catasto Terreni, foglio 9/05, con i mappali:

- c) n.5001: vigneto; cl. 2; superficie 13 mq; RD 0,05 €; RA 0,03 €;
- d) n.5002: vigneto; cl. 3; superficie 1816 mq; RD 5,63 €; RA 3,75 €;
- e) n.5003: vigneto; cl. 3; superficie 60 mq; RD 0,19 €; RA 0,12 €;
- f) n.5005: vigneto; cl. 2; superficie 41 mq; RD 0,17 €; RA 0,11 €.

Per conferma di quanto sopra indicato e per la completa individuazione della situazione catastale attuale degli immobili in oggetto (localizzazione, dati identificativi e di classamento, intestati, informazioni varie), si vedano gli **allegati**:

- **n.02**:
- **n.05**: C.T. - Estratto mappa attuale foglio 9/05.

I terreni sono in piena ed esclusiva proprietà della ASSO srl.

Per i **confini**, si ritiene di fare espresso riferimento agli estratti mappa allegati, salvo i più precisi ed attuali confini con riguardo allo stato di fatto.

Si tratta di appezzamenti di terreno con superficie catastale complessiva di **1.930,00 mq** posti in adiacenza alla particella 5007 di



cui al precedente punto **2.2.1.1**.

In particolare (si confrontino le mappe originarie con le attuali, v. **allegati n. 04 e n.05**), **da un punto di vista descrittivo**, si precisa:

- il terreno **mappale 5001** (bene "c") di 13 mq, consiste in una piccola e sottile striscia a L (elle) in lato Est della particella 5007 (sulla quale è posto il complesso edilizio) ed è un reliquato dei mappali originari a seguito di frazionamento resosi necessario per giungere all'accatastamento del fabbricato; si è originato in modo analogo al successivo mappale 5003 (si veda la visura storica per immobile di tale mappale);
- il terreno **mappale 5002** (bene "d") di 1.816 mq, deriva dal frazionamento dell'originario mappale n. 872, resosi necessario per dare accesso al complesso edilizio (anche per questo mappale si rimanda alla visura storica per immobile del mappale 5003); si sviluppa dalla strada privata di accesso al complesso edilizio fino ad altra strada soprastante la zona dell'intervento;
- il terreno **mappale 5003** (bene "e") deriva anch'esso dal frazionamento del più esteso mappale n. 872 e si trova a lato della Via Paolo VI, in adiacenza all'ingresso della strada di accesso alle quattro unità abitative, ha forma irregolare semicircolare, perché su di esso è stata recuperata dal Comune di Losine un'antica fornace per la calce (calchera). In proposito si rimanda ai successivi punti **2.3.2 e 2.4.1.1/b**.

Per l'origine di tale mappale n. 5003, si veda la visura storica per immobile di cui all'**allegato n.10**;



- il terreno **mappale 5005** (bene "f"), posto a lato della Via Paolo VI, consiste in area appartenente alla rete viaria.

Sono terreni con notevole pendenza, in origine con destinazione vigneto, ma, attualmente, in totale stato di abbandono ed in pratica consistono in bosco ceduo, ad eccezione dei mappali 5003 (calchera) e 5005 (rete viaria).

Sono sostanzialmente inedificabili in quanto (si vedano: il successivo punto 2.5.1.1 e l'**allegato n.39**, Certificato di Destinazione Urbanistica) si trovano in aree destinate a zone di rispetto dell'abitato.

Per l'individuazione della zona, oltre ai già citati estratti mappa (v. **allegati n.04 e n.05**), si vedano anche gli **allegati**:

- **n.07**: Ortofoto regionale;
- **n.37**: P.G.T. Losine - P.d.R. - Estratto Tav. C.03.b Variante 01.

I terreni sono inoltre visibili in alcune fotografie dell'**allegato n.08**, riguardo alle quali si precisa:

- **Fotografia n. 01/L**: scattata dalla strada per Niardo; a lato del complesso immobiliare è visibile la zona (sulla destra) completamente boscata, dove sono posti i terreni in considerazione (mappali 5001 e 5002);
- **Fotografia n. 02/L**: è visibile la zona boscata molto acclive sopra la strada (mappali 5001 e 5002);
- **Fotografia n. 17/L**: scattata da Via Paolo VI; è visibile l'antica calchera recuperata dal Comune di Losine, posta sul mappale 5003, in adiacenza all'ingresso della stradetta a servizio delle quattro



unità abitative, tra le quali vi è quella pignorata; a sinistra, sopra la calchera, è visibile la zona a bosco (mappale 5002);

- Fotografia n. 18/L: particolare antica calchera recuperata dal Comune di Losine;
- Fotografia n. 19/L: situazione mappale 5002 (bosco ceduo) sopra la calchera.

\*\* \*\*

## **2.2.2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IN NIARDO**

Riguardo alla identificazione catastale ed alla descrizione degli immobili in Niardo, si precisa:

\*\* \*\*

### **2.2.2.1) COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE NEL P.L. GERA, MAPPALE 4496**

Si tratta di capannone prefabbricato a destinazione artigianale posto in Niardo nel P.L. GERA, sul mappale 4496, in Via Gera n. 31, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 9/09, con le particelle:

**g) n.4496/1**: Cat. C/2; Cl. 2; Consistenza 308 mq; Sup. Cat. totale 343 mq; Rendita € 381,77.

Consiste in magazzino/deposito al piano terra (T), con gruppo servizi igienici e corte esclusiva;

**h) n.4496/3**: Cat. A/2; Cl. 2; Consistenza 5,5 vani; Sup.: tot. 125 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq; Rendita € 298,25.

Consiste in appartamento di civile abitazione al piano primo (1);

**i) n.4496/4**: Cat. A/10; Cl. 1; Consistenza 2,5 vani; Sup. Cat. totale



62 mq; Rendita € 393,80.

Consiste in ufficio con bagno ed antibagno al piano primo (1);

j) **n.4496/6**: Cat. C/2; Cl. 3; Consistenza 170 mq; Sup. Cat. totale

188 mq; Rendita € 245,83.

Consiste in deposito/magazzino al piano interrato (S1);

k) **n.4496/7**: Cat. C/6; Cl. 2; Consistenza 110 mq; Sup. Cat. totale 136

mq; Rendita € 249,97.

Consiste in autorimessa con corte esclusiva al piano interrato (S1).

La particella n. 4496/5 risulta bene comune non censibile: scala ed atri al piano primo comuni ai subalterni 1-3-4-6.

**L'intero capannone prefabbricato è in piena ed esclusiva proprietà della Asso s.r.l.**

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento delle suddette particelle, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione dell'immobile nelle mappe del Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.11**: C.T. Niardo - Estratto mappa foglio 9/09, particella 4496;
- **n.12**: C.F. Niardo - Visura storica per immobile particella 4496/3;
- **n.13**: C.F. Niardo - Visura storica per immobile particella 4496/4;
- **n.02**: Visura per soggetto
- **n.14**: Elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni particella 4496 e relativo elenco;
- **n.15**: C.F. Niardo - Planimetria u.i.u. particella 4496/1;
- **n.16**: C.F. Niardo - Planimetria u.i.u. particella 4496/3;
- **n.17**: C.F. Niardo - Planimetria u.i.u. particella 4496/4;



- **n.18:** C.F. Niardo - Planimetria u.i.u. particella 4496/6;
- **n.19:** C.F. Niardo - Planimetria u.i.u. particella 4496/7.

Si ritiene utile precisare che le suddette planimetrie catastali sono tutte conformi al titolo autorizzativo comunale, ma non sono tutte conformi allo stato di fatto dell'immobile, poiché sono state eseguite in epoca successiva alcune variazioni nell'autorimessa al piano interrato (particella 4496/7), nell'ufficio al piano primo (particella 4496/4) e nell'abitazione sempre al piano primo (particella 4496/3), per cui non vengono osservati i disposti di cui all'art. 19 D.L. 31/05/2010, n. 78, convertito in L. 30/07/2010, n. 122.

A riguardo si rimanda nel seguito del presente punto ed al successivo punto **2.5.3.2.**

Ai fini descrittivi, come già anticipato, l'immobile, costituito dalle suddette unità immobiliari, consiste in un capannone prefabbricato posto in Niardo, nel P.L. Gera, in Via Gera n. 31, zona di sviluppo artigianale (ambiti produttivi a superficie definita), ubicata in prossimità dell'incrocio della Via Gera con la ex Statale n. 42, al confine del territorio del Comune di Niardo con quello di Breno.

L'immobile nel suo insieme è costituito da tre piani: piano interrato (con destinazione a deposito ed autorimessa), piano terra (con destinazione a deposito) e piano primo (con destinazione ad abitazione ed ufficio); in adiacenza ai fronti Ovest, Nord ed Est vi è dell'area di pertinenza, mentre il fronte Sud è in aderenza con altro capannone.

La costruzione dell'immobile risale agli anni 2002/2003,



successivamente, nell'anno 2007, come si dirà più precisamente al successivo punto **2.5.2.2**, è stata presentata domanda di sanatoria per l'esecuzione di opere abusive.

L'accesso carraio e pedonale dalla Via Gera alla corte annessa al deposito al piano terra avviene sul lato Nord del capannone (a monte); il piano interrato ha un suo accesso carraio e pedonale indipendente sempre sul lato Nord (a valle).

Sul lato Est, una scala esterna al corpo capannone in cemento armato, con gradini rivestiti in lastre di beola e pianerottoli con piastrelle di gres, consente di salire al primo piano ed anche di scendere al piano interrato.

La tipologia costruttiva è quella tipica dei capannoni prefabbricati, con fondazioni a plinti a bicchiere in c.a., pilastri e travi di bordo in c.a., solai in tegoloni a doppio T.

Le pareti esterne di tamponamento sono costituite da pannelli prefabbricati in calcestruzzo alleggerito, con le due facce complete di finiture (spessore 20 cm).

Per la localizzazione territoriale del fabbricato, la situazione della zona ed il contesto urbanistico in cui è posto, si vedano gli **allegati**:

- **n.11**: C.T. Niardo - Estratto mappa foglio 9/09, particella 4496;
- **n.20**: Ortofoto Regionale zona capannone;
- **n.40**: P.G.T. Niardo - P.d.R. - Estratto Tav. pr 2 con legenda.

L'immobile nel suo complesso è visibile in alcune fotografie dell'**allegato n.08** (Elaborato fotografico), riguardo alle quali si



precisa:

- Fotografia n. 01/N: scattata da Via Gera; sono visibili il fronte Est (a sinistra) con la scala esterna, ed il fronte Nord, parallelo alla Via Gera; è visibile anche l'ingresso carraio e pedonale;
- Fotografia n. 02/N: scattata dal marciapiede della Via Gera; fronte Est con scala esterna visto da vicino;
- Fotografia n. 03/N: scattata da Via Gera; è visibile il fronte Ovest con l'ingresso carraio e pedonale al piano interrato.

Riguardo, poi, alla **specificazione delle unità immobiliari costituenti il fabbricato**, con riferimento alle indicazioni catastali sopra esposte, si precisa (i beni, contraddistinti dalla stessa lettera del pignoramento, sono elencati partendo dal piano interrato sino a giungere alle unità immobiliari del piano primo):

- **(bene k) Autorimessa con corte esclusiva al piano interrato (S1), particella 4496/7**

Si tratta di locale (con annessa corte esclusiva) posto al piano interrato nella parte ad Ovest dell'immobile, di **superficie commerciale 121,86 mq** circa (superficie netta/utile di 109,55 mq), in progetto con destinazione autorimessa di altezza netta 2,40 ml, in realtà, come si preciserà più dettagliatamente nel successivo punto **2.5.3.2, presenta un'altezza di 3,35 ml**, come per l'adiacente deposito, a seguito di demolizione del preesistente controsoffitto.

All'unità immobiliare è annessa una corte esclusiva in angolo Nord/Ovest (su tutta la parete Ovest) di **132,00 mq** circa (la corte presenta in lato Nord un'estensione diversa da quanto indicato nella





corrispondente planimetria catastale).

Ha accesso indipendente dalla Via Gera e tramite una larga apertura sulla parete Ovest, l'unico lato fuori terra.

Non è stata, inoltre, eseguita la parete di separazione dell'adiacente deposito prevista in progetto e quindi il locale forma un tutt'uno con il deposito, avendone i medesimi requisiti.

La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo liscio con resine al quarzo o similari; i serramenti sono in ferro con vetro semplice o lastre in materiale plastico.

In angolo Nord/Ovest è stato realizzato un piccolo servizio igienico (dimensioni 2,35 m x 2,10 m) **non previsto in progetto**.

Per tutte le sopra esposte difformità, si veda l'**allegato n.21**, pianta del piano interrato con variazioni in rosso.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico ed idrico-sanitario.

Lo stato d'uso e manutenzione è normale.

Il bene nello stato di fatto attuale è rappresentato (salvo le nuove difformità in precedenza evidenziate) nelle tavole grafiche del progetto "in variante per autorimessa e deposito interrati" di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 1060 del 21/11/2011 (Pratica Edilizia n. 1637/2007), si veda in proposito l'**allegato n.53** (in particolare la Tav. 2, piante e la Tav. 3, sezioni).

Il bene è, poi, visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie di cui all'**allegato n.08** (per non appesantire eccessivamente l'elaborato, si allegano esclusivamente alcune fotografie ritenute più rappresentative, le altre sono a disposizione su semplice richiesta):



- Fotografia n. 04/N: il locale autorimessa visto dall'adiacente locale deposito dal quale non risulta separato; è visibile il portone di accesso in lato Ovest;
- Fotografia n. 05/N: è visibile il piccolo servizio in angolo Nord/Ovest.

▪ **(bene j) Deposito/magazzino al piano interrato (S1), particella 4496/6**

Consiste in locale posto al piano interrato, nella parte Est del fabbricato, con destinazione a magazzino/deposito, di superficie netta (Su) 168,91 mq, superficie commerciale **188,64 mq** ed altezza all'intradosso dei tegoli di 3,35 m, come da progetto.

È adiacente all'autorimessa e, come già detto, non è separato da essa secondo quanto previsto in progetto.

L'accesso può avvenire dall'autorimessa ed anche dalla scala esterna al perimetro dell'edificio, posta sul fronte Est.

Le caratteristiche costruttive, di finitura ed impiantistiche, sono le medesime di quelle dell'autorimessa.

Lo stato d'uso e manutenzione è normale.

Per la rappresentazione dell'unità immobiliare si veda lo stesso **allegato n.53** (P.d.C. in sanatoria, progetto Tavv. 2 e 3) citato per l'autorimessa al precedente punto **bene k**.

Il bene è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- Fotografia n. 06/N: scattata dall'autorimessa, è visibile il deposito/magazzino.



▪ **(bene g) Deposito al piano terra (T), particella 4496/1**

Si tratta di unico locale destinato a deposito esteso a tutto il piano terra del capannone. La superficie commerciale è di **310,50 mq**, l'altezza all'intradosso dei tegoli a doppio T è di 5,20 m.

L'accesso carraio avviene dal fronte Nord tramite un grande portone a libro, mentre quello pedonale avviene dal fronte Est mediante una normale porta metallica.

All'unità immobiliare in angolo Nord/Est (su tutta la parete Est) è annessa una corte esclusiva di circa **184,00 mq**.

Sul lato Est, a lato della scala esterna a servizio dei vari piani, è posto il gruppo servizi igienici (di complessiva superficie commerciale **16,87 mq** ed altezza 2,70 m) con antibagno, due locali wc ed un locale doccia (in sostituzione del previsto wc di progetto).

Nel gruppo servizi igienici è installata una caldaietta a gas per l'impianto di riscaldamento ed acqua calda dell'ufficio al piano primo; il deposito in considerazione non ha impianto di riscaldamento e, secondo quanto dichiarato dagli Esecutari, il gruppo servizi è privo dell'acqua calda sanitaria.

La pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo liscio con resine al quarzo o similari; i serramenti sono in ferro con vetro semplice o lastre in materiale plastico.

Le pareti interne sono finite, intonacate e tinteggiate.

Il locale è dotato di impianto elettrico.

Lo stato d'uso e manutenzione è normale.

Per la rappresentazione del deposito in oggetto, si veda lo stesso



**allegato n.53** (P.d.C. in sanatoria, progetto Tavv. 2 e 3), citato per l'autorimessa al precedente punto **bene k**.

Il deposito è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- Fotografie n. 07/N e 08/N: scattate rispettivamente dall'ingresso pedonale (da Est) e dal lato opposto (Ovest); è visibile l'interno del deposito;
- Fotografia n. 09/N: il gruppo servizi igienici.

▪ **(bene h) Abitazione al piano primo (1), particella 4496/3**

L'unità in oggetto consiste in un ampio appartamento di civile abitazione al piano primo (1), costituito, con riferimento al progetto, da: soggiorno-cucina con superficie utile (S.u.) 43,00 mq; bagno con S.u. 9,30 mq; tre camere rispettivamente di S.u. 13,10 mq, 11,05 mq e 15,80 mq; atrio/disimpegno con S.u. 10,75 mq; terrazzo coperto di S.u. 14,00 mq.

La superficie commerciale complessiva di progetto è di **136,00 mq** (di cui **16,00 mq** per il terrazzo coperto); l'altezza netta è di 2,70 m.

**In realtà**, come si dirà più dettagliatamente nel seguito al punto **2.5.3.2**, sono state eseguite delle modifiche alla distribuzione interna dei locali ed in particolare (si veda l'**allegato n.21**: pianta del piano primo con variazioni in rosso):

- nell'ufficio è stata ricavata una piccola stanza, utilizzata come cameretta, con esecuzione di tramezza in cartongesso;
- la camera in angolo Sud/Ovest dell'abitazione civile è stata collegata all'ufficio con separazione di una parte



dell'atrio/disimpegno delle camere per il passaggio (quindi con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio di una superficie utile di 18,05 mq e superficie commerciale di 21,62 mq);

- la porzione di copertura piana antistante all'appartamento in lato Ovest è accessibile dall'appartamento stesso (tramite porta del terrazzo coperto, che risulta chiuso su tutti e quattro i lati) ed utilizzabile ad ampia terrazza (sup. commerciale di **99,50 mq**).

L'accesso avviene dalla scala esterna posta sul fronte Est, che giunge ad un ampio atrio/terrazzo coperto al piano primo; da tale atrio si accede sia all'abitazione, sia all'adiacente ufficio.

Per quanto riguarda le principali opere di finitura:

- il pavimento dei locali è in piastrelle in ceramica, monocottura;
- i serramenti esterni sono in ferro con vetro doppio;
- le pareti interne ed i soffitti dei vani sono intonacati al civile;
- le porte interne sono in legno tamburato.

L'abitazione è dotata:

- di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaietta a gas posizionata nel terrazzo coperto;
- di impianto elettrico;
- di impianto idrico-sanitario.

Lo stato d'uso e manutenzione è normale.

Per la rappresentazione dell'unità immobiliare in considerazione (**nello stato di progetto**) si veda lo stesso **allegato n.53** (P.d.C. in sanatoria, progetto Tavv. 2 e 3), citato per l'autorimessa al precedente punto **bene k**, mentre per la rappresentazione dell'unità immobiliare **nello**



**stato di fatto** si veda il già citato **allegato n.21**.

L'abitazione è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- **Fotografia n. 10/N**: soggiorno, sono visibili la porta (a destra) che immette sul terrazzo coperto, in lato Nord del fabbricato, e la porta (a sinistra) che immette nell'atrio della zona notte dell'appartamento;
  - **Fotografie n. 11/N e 12/N**: bagno;
  - **Fotografia n. 13/N**: atrio zona notte e camere;
  - **Fotografie n. 14/N**: terrazzo coperto sul lato Nord del fabbricato;
  - **Fotografia n. 15/N**: terrazzo sul lato Ovest del fabbricato.
- **(bene i) Ufficio al piano primo (1), particella 4496/4**

Il bene in oggetto, con riferimento al progetto, consiste: in ufficio al piano primo (1), di superficie netta S.u. 40,40 mq, con bagno cieco con aeratore, di superficie netta S.u. 8,20 mq ed antibagno con superficie netta S.u. 4,25 mq.

La superficie commerciale complessiva di progetto è di **61,00 mq**; l'altezza netta è di 2,70 m.

**In realtà**, come si dirà più dettagliatamente nel seguito al punto **2.5.3.2**, sono state eseguite delle modifiche alla distribuzione interna dei locali ed in particolare (si veda anche il precedente punto **bene h**, particella 4496/3):

- nell'ufficio è stata ricavata una piccola stanza, utilizzata come cameretta, con esecuzione di tramezza in cartongesso;
- la camera dell'adiacente appartamento in angolo Sud/Ovest è stata



unita all'ufficio, con scorporo di una parte dell'atrio/disimpegno delle camere per consentirne il collegamento con l'ufficio (quindi con cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio di una superficie utile di 18,05 mq e superficie commerciale di 21,62 mq circa).

L'accesso, come per l'abitazione, avviene dalla scala esterna posta sul fronte Est e dall'ampio atrio/terrazzo coperto al piano primo.

L'ufficio presenta le medesime finiture ed impianti tecnologici dell'adiacente abitazione (v. il precedente punto **h**, particella 4496/3).

Si precisa che l'impianto di riscaldamento è collegato alla caldaia a gas presente nel gruppo servizi al piano terra.

Lo stato d'uso e manutenzione è normale.

Per la rappresentazione dell'unità immobiliare in considerazione nello stato di progetto si veda lo stesso **allegato n.53** (P.d.C. in sanatoria, progetto Tavv. 2 e 3), citato per l'autorimessa al precedente punto **bene k**, mentre per la rappresentazione dell'unità immobiliare nello stato di fatto si veda il già citato **allegato n.21**.

L'ufficio è visibile, per l'aspetto interno, nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- Fotografia n. 16/N: foto scattata dall'interno del locale ufficio in direzione atrio/terrazzo coperto d'ingresso; la porta sulla destra consente l'accesso alla "cameretta" delimitata da pareti in cartongesso, in difformità dal progetto assentito; la porta sulla sinistra consente l'ingresso all'ufficio dall'atrio comune con l'adiacente abitazione;



- Fotografia n. 17/N: bagno (cieco con aeratore).

\*\*\* \*\*

#### **2.2.2.2) PICCOLI APPEZZAMENTI DI TERRENO DI CUI AI MAPPALI NN. 5626 (bene "l") e 5631 (bene "m")**

Si tratta di due piccoli appezzamenti di terreno adiacenti tra loro, posti in Niardo, ricompresi nel comparto interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "P.L. Falger-Trangolina", in Via XI Settembre, identificati al Catasto Terreni, al foglio 9/04, con i mappali:

- l) n. 5626: Prato Ir. Ar.; Cl. 1; Sup. 17 mq; R.D. € 0,09; R.A. € 0,07;
- m) n. 5631: Semin. Arbor.; Cl. 1; Sup. 4 mq; R.D. € 0,02; R.A. € 0,01.

I suddetti mappali, secondo quanto indicato nel pignoramento e nella Certificazione notarile presenti nel fascicolo dell'Esecuzione (nonché dalla documentazione catastale acquisita dal Sottoscritto), sarebbero in proprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo) della

In realtà ha venduto anche quest'ultima quota di 1/12 dei due mappali e quindi non è più proprietaria pro-quota dei suddetti immobili, anche se catastalmente questo non risulta (a riguardo si rimanda al successivo punto 2.3.1.2/b).

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento delle suddette particelle, intestati, variazioni pregresse, individuazione nelle mappe del Catasto Terreni, diritti ed oneri reali ed altre informazioni, si vedano gli **allegati**:

- **n.22**: C.T. Niardo - Estratto mappa foglio 9/04, particelle 5626-





5631 e particolare ingrandimento particelle;

- **n.02**: Visura per soggetto Asso s.r.l., pagg. 4-5;
- **n.23**: Visura storica per immobile particella 5626.

Da un punto di vista descrittivo, i due piccoli appezzamenti di terreno (posti in Niardo) di cui si tratta, adiacenti tra loro, particelle 5626 (di mq. 17) e 5631 (di mq. 4), catastalmente sopra identificati, come detto, sono ricompresi nel comparto interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "P.L. Falger-Trangolina", zona C/2 di completamento ed espansione residenziale, a seguito di convenzione attuativa conclusa dal Comune di Niardo in data 12/01/2006 mediante scrittura privata.

Tali mappali, situati a lato dell'attuale Via XI Settembre, sono stati oggetto di edificazione di fabbricati residenziali, che non insistono fisicamente su di essi.

Attualmente consistono nella parte iniziale di una stradina privata (comprendente anche il mappale n. 5629), con pavimentazione in autobloccanti in cemento, a servizio del piano interrato dell'adiacente Complesso Immobiliare denominato "La Corte", edificato sulla particella n. 5692, e di un fabbricato esistente prima della lottizzazione posto sul mappale n. 979.

I due terreni sono rappresentati nell'**allegato n.22** (particolare ingrandimento delle particelle), sono individuati e localizzati negli **allegati n.24** (Ortofoto Regionale) e **n.57** (Estratto planimetrico P.L.); sono inoltre visibili nelle seguenti fotografie (v. **allegato n.08**):

- Fotografia n. 18/N: scattata da Via XI Settembre; sulla destra è



visibile il Complesso Immobiliare "La Corte" (in colore giallo), sulla sinistra è visibile il fabbricato esistente prima della realizzazione del P.L. posto sul mappale 979 (in colore bianco), ai quali si accede dalla stradetta privata, pavimentata con autobloccanti, in centro alla Foto, che parte dal filo muro in pietra del Complesso immobiliare a lato del parcheggio (dalla zona asfaltata) sino a giungere al mappale 979. Le particelle 5626 e 5631 costituiscono la parte iniziale della suddetta stradetta e non sono individuabili in loco per mezzo di elementi/segni visibili;

- Fotografia n. 19/N: scattata da Via XI Settembre; particolare della situazione della stradetta privata nella zona iniziale (dal limite dell'asfalto) identificata catastalmente dalle due particelle 5626 e 5631; sono visibili gli accessi del Condominio (piano interrato) e del fabbricato esistente;
- Fotografia n. 20/N: idem Foto n. 19/N, ma scattata da parte opposta, all'inizio della strada privata di accesso al Condominio; sono visibili gli accessi ai fabbricati e la parte finale della strada stessa, dopo l'attraversamento dei mappali 5626 e 5631.

\*\* \*\*

### **2.2.3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IN ONO SAN PIETRO**

Per quanto riguarda l'identificazione catastale e descrizione dei beni in Ono San Pietro, risulta essere oggetto di Esecuzione un solo immobile costituito da un piccolo capannone con adiacenti locali accessori ad area di pertinenza, in piena proprietà per la quota di 1/2



(un mezzo) di Spadacini Giovan Battista (immobile "n" dell'elenco del pignoramento) e per l'altra quota di 1/2 (un mezzo) di Spadacini Antonio (immobile "o" dell'elenco del pignoramento), entrambi Esecutati.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati, al foglio 12, con la particella:

**n-o) n.2807:** Cat. C/2; Cl. 2; Consistenza 134 mq; Sup. Cat. totale 228 mq; Rendita € 179,93.

Per i completi dati catastali identificativi e di classamento delle suddette particelle, intestati, variazioni pregresse, rappresentazione grafica, individuazione dell'immobile nelle mappe del Catasto Terreni, ecc., si vedano gli **allegati**:

- **n.25:** C.T. Ono San Pietro - Estratto mappa foglio 12, partic. 2807;
- **n.26:** C.F. - Visura storica per immobile particella 2807;
- **n.27:** N.C.E.U. - Planimetria particella 2807.

Si ritiene utile precisare che la planimetria catastale, presentata nel lontano 06/08/1988, anche se redatta in modo piuttosto semplice e schematico, è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'immobile, per cui si può ritenere che vengano osservati i disposti di cui all'art. 19 D.L. 31/05/10, n. 78, convertito in legge 30/07/10, n. 122.

Ai fini descrittivi l'immobile è costituito essenzialmente da un piccolo capannone di vecchissima costruzione (presumibilmente ante anno 1967), ad un solo piano (piano terra) ed un unico vano con destinazione a magazzino, posto in Comune di Ono San Pietro, a lato



della strada che dalla ex Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola giunge al Paese di Ono San Pietro (Via Ronchi), a poca distanza dall'incrocio tra le suddette Strade.

Come già detto, il fabbricato insiste sul mappale n. 2807, di complessivi **970 mq**, ed è posizionato in prossimità del confine Sud di tale mappale.

Annessi al capannone vi sono anche un cortile esclusivo scoperto ed una parte di cortile coperta da tettoie varie, oltre ad un piccolo manufatto adibito a ripostiglio.

L'accesso avviene sul lato Nord dalla Via pubblica, attraverso un reliquato di vecchia strada dismessa, tramite un cancello in ferro a due battenti con catenaccio e lucchetto.

Su tutti e quattro i lati di perimetro di confine del mappale, che ha la pianta a forma assimilabile a quella di un rettangolo, vi è un muro per lo più costituito da blocchi prefabbricati in calcestruzzo (prismi) di notevole altezza con soprastante rete metallica fissata su paletti in ferro.

Per la localizzazione territoriale dell'immobile, la situazione della zona ed il contesto urbanistico in cui è posto (ambiti produttivi consolidati; in proposito si veda il successivo punto **2.5.1.3**), si vedano gli **allegati**:

- **n.28**: Ortofoto Regionale;
- **n.44**: P.G.T. Ono S. Pietro - P.d.R. - Estratto Tav. R.1.2 con legenda.

Le dimensioni in pianta del capannone sono di 13,00 m x 9,90 m, per una superficie commerciale di **128,70 mq** circa; l'altezza in gronda



è di 4,20 ml circa, in colmo di 5,20 ml circa.

Relativamente alle strutture (piuttosto degradate) del capannone, si è rilevato che:

- le strutture verticali sono costituite da:
  - murature perimetrali portanti in blocchi forati prefabbricati in calcestruzzo (prismi), sp. 20 cm;
  - un pilastro in c.a. in posizione pressochè centrale del capannone;
- le strutture della copertura (a due falde degradanti a Nord ed a Sud) sono costituite da:
  - travi e travetti in legno, con alcune putrelle in ferro di rinforzo.

Il manto di copertura è costituito da lastre in eternit.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, il capannone era dotato del solo impianto elettrico, ora dismesso, non più funzionante e peraltro privo della dichiarazione di conformità.

L'immobile è privo di servizi igienici.

In zona comunque vi è la possibilità di allacciamento alle reti idrica, del gas, elettrica e fognaria.

Il grado di finitura è praticamente inesistente, mancano gli intonaci, i serramenti, gli isolamenti, ecc.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Lo stato d'uso e manutenzione è estremamente scadente, praticamente il fabbricato e l'annessa tettoia **sono da considerarsi ormai giunti a fine ciclo di vita.**

La porzione di cortile posta tra il capannone ed il muro di recinzione al confine di proprietà, nei lati Sud, Est ed Ovest, nonché



l'area in adiacenza alla maggior parte del confine Ovest, sono coperte da **una tettoia** in pessimo stato costruttivo e di manutenzione, con copertura ad una falda degradante verso il muro posto al confine.

La struttura della tettoia in considerazione è costituita in parte da travetti in legno, in parte da travetti in ferro; il manto di copertura in parte è in tegole marsigliesi (lati Est ed Ovest), in parte è in lastre di eternit, come quelle del manto di copertura del capannone; il pavimento è in terra battuta.

Le dimensioni in pianta della tettoia sono variabili, come pure le altezze; in linea di larga massima (tenuto conto che la tettoia è totalmente piena di rifiuti edilizi di ogni genere per cui percorrerla in tutta la sua lunghezza è estremamente difficile e pericoloso) si possono ipotizzare:

- per il tratto sul lato Est del capannone, una lunghezza di 11,90 m circa, una larghezza media di circa 3,60 m ed un'altezza media di circa 2,40 m, per una superficie commerciale di 43,00 mq;
- per il tratto sul lato Sud (considerando tutto il tratto di confine Sud sino al lato Est del capannone), una lunghezza di circa 16,60 m, una larghezza media di circa 3,40 m ed un'altezza media di circa 2,40 m, per una superficie commerciale di 56,50 mq;
- per il tratto sul lato Ovest del confine sino al lato Nord del capannone, una lunghezza di circa 13,40 m, una larghezza media di circa 4,00 m ed un'altezza media di circa 2,90 m, per una superficie commerciale di 53,50 mq;
- per il restante tratto sul lato Ovest del confine, una lunghezza di



circa 19,50 m, una larghezza media di circa 3,00 m ed un'altezza media di circa 2,70 m, per una superficie commerciale di 58,50 mq.

La sup. totale della tettoia risulta quindi di circa **211,50 mq**.

In prossimità dell'ingresso, poi, in adiacenza al confine Nord, vi è una **piccola costruzione** in muratura e copertura con soletta in c.a. di dimensioni in pianta di 3,50 m x 3,10 m ed altezza di 2,40 m, ad uso ripostiglio.

Rimane infine una residua porzione di cortile scoperta di **619,00 mq** circa.

**Si ritiene utile segnalare** (si veda anche, a riguardo, il successivo punto 2.4.1.3/c) **la presenza sul mappale di una linea di media tensione, la cui posizione è indicata nell'allegato n.29** ed è rappresentata anche nell'estratto della Tav. R.1.2 - P.d.R. del P.G.T. (v. allegato n.44).

All'atto dei vari sopralluoghi effettuati sia il capannone, sia la tettoia, sia il cortile, erano pressochè completamente stipati di rifiuti edilizi di ogni tipo e genere, così da rendere estremamente difficile e pericoloso muoversi nell'immobile (alcune parti erano addirittura irraggiungibili).

Era libera da rifiuti solo una striscia di cortile della larghezza del cancello d'ingresso fino a giungere all'ingresso del capannone, che era completamente ostruito da un camion, in parte dentro ed in parte fuori dal capannone stesso.

L'immobile nel suo insieme è rappresentato nell'**allegato** grafico **n.29** (elaborato planimetrico particella 2807) ed è visibile nelle



fotografie dell'**allegato n.08**, riguardo alle quali si precisa:

- Fotografia n. 01/O: situazione nella zona dell'ingresso all'immobile dalla strada;
- Fotografia n. 02/O: vista dell'insieme dell'immobile; sono visibili: il lato Nord del confine (ove si trovano il cancello d'ingresso ed il piccolo fabbricato in muratura); il lato Ovest (sulla destra) con relativo muro di recinzione e tettoia in aderenza a detto muro, più lontano il capannone ed il cumulo di rifiuti depositati dappertutto;
- Fotografia n. 03/O: scattata all'interno verso il cancello d'ingresso; è visibile il passaggio, che giunge fino al capannone; per il resto l'immobile è pieno di rifiuti edilizi di ogni genere accumulati ovunque; è visibile (sulla destra) anche il palo della linea elettrica che attraversa da Nord a Sud la proprietà;
- Fotografia n. 04/O: scattata da proprietà di terzi adiacente; è visibile il muro in prismi di recinzione al confine sul lato Est;
- Fotografia n. 05/O: situazione al confine Sud; sono visibili il capannone e la tettoia, che si sviluppa su tutto il confine in aderenza al muro di recinzione;
- Fotografia n. 06/O: scattata dall'ingresso; sono visibili il passaggio per giungere al capannone ed il capannone con il camion, che ostruisce l'accesso; è inoltre visibile dietro al capannone il palo della linea elettrica, che attraversa da Nord a Sud la proprietà;
- Fotografia n. 07/O: la tettoia in aderenza al confine in lato Ovest;
- Fotografia n. 08/O: la tettoia in aderenza al confine Est ed al capannone; dietro al capannone è visibile il palo di sostegno della





- linea elettrica, che attraversa tutto il mappale da Nord a Sud;
- Fotografie n. 09-10/O: è visibile l'interno del capannone, con parte anteriore del camion, un escavatore e rifiuti vari;
  - Fotografia n. 11/O: interno della tettoia posta tra il lato del capannone ed il confine Ovest della proprietà;
  - Fotografia n. 12/O: interno della tettoia posta tra il capannone ed il confine Sud della proprietà;
  - Fotografia n. 13/O: interno della tettoia posta tra il capannone ed il confine Est della proprietà;
  - Fotografia n. 14/O: particolare del piccolo fabbricato in muratura posto a lato dell'ingresso.

====

### **PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.2**

Con riferimento a quanto sopra esposto al punto 2.2, si espone:

- **Precisazioni riguardo all'identificazione catastale dei beni**
  - a) Per quanto riguarda gli immobili in Losine, la documentazione catastale è conforme allo stato di fatto. Le intestazioni ed i dati identificativi e di classamento sono corretti;
  - b) Per quanto riguarda gli immobili in Niardo, si precisa:
    - nelle planimetrie del complesso immobiliare artigianale mappale 4496 è stata riscontrata difformità tra stato di fatto e rappresentazione planimetrica della corte esclusiva dell'autorimessa al piano interrato (si confronti l'**allegato n.19** con l'**allegato n.21**); inoltre se l'aggiudicatario chiederà la sanatoria di alcune difformità urbanistiche-edilizie, dovrà



provvedere alla variazione delle correlate planimetrie catastali;

- i mappali 5626 e 5631 risultano erroneamente tuttora intestati alla \_\_\_\_\_ per la proprietà della quota di 1/12, mentre tale quota di proprietà è stata venduta dalla Asso srl con atto di compravendita in data 29/01/2009, n. 14649/4496 di Rep., Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in Breno (v. successivo punto **2.3.1.2/b**);

c) Per quanto riguarda l'immobile in Ono San Pietro, la documentazione catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Le intestazioni ed i dati identificativi e di classamento sono corretti;

d) Per quanto riguarda la situazione catastale pregressa dei beni, oltre alla copiosa documentazione allegata, si rimanda alla puntuale Certificazione Notarile in data 09/10/2020, depositata nel fascicolo dell'Esecuzione dal Creditore Procedente;

▪ **Precisazioni riguardo alla descrizione-consistenza dei beni**

e) **Parti Comuni**

Nella consistenza dei beni è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni ai sensi di legge, come desumibile dalla documentazione indicata nella presente relazione e/o allegata alla stessa o comunque come rilevabile di fatto in loco.

f) **Superficie o Superficie commerciale**

Per superficie o superficie commerciale delle porzioni di fabbricato è da intendersi la superficie lorda di pavimento, compresi i muri ed i tavolati interni, i muri perimetrali esterni ed il 50% dei muri in confine



con altre proprietà o con parti comuni, con esclusione dal calcolo della proporzionale quota di comproprietà delle Parti Comuni, quota che è da considerarsi comunque compresa.

Per i terreni la superficie di riferimento è quella catastale.

**g) Misure di superficie ed altezza - Misurazioni in genere**

Le misure per il calcolo delle superfici, le misure delle altezze e le misure in genere, come di consueto, sono state dedotte sia dalla documentazione agli atti o reperita presso i Pubblici Uffici, sia dalla lettura grafica di elaborati e/o disegni redatti talvolta in scala notevolmente ridotta, sia da alcune verifiche dimensionali dirette sugli immobili, senza procedere ad una dettagliata e completa misurazione in loco, di conseguenza i valori di superficie, altezza e misurazioni varie esposti sono da considerarsi puramente indicativi, in prima approssimazione.

\*\* \*\* \*

**2.3) PROPRIETA' - PROVENIENZA - STATO DI POSSESSO  
ED USO DEGLI IMMOBILI (Punto C del quesito)**

A riguardo si espone:

\*\* \*\*

**2.3.1) PROPRIETA', PROVENIENZA**

Con riferimento alle risultanze delle indagini e verifiche effettuate, nonché dalle indicazioni della Certificazione Notarile in data 09/10/2020, agli atti della procedura, la situazione attuale della proprietà e provenienza dei beni di cui si tratta è la seguente (per quanto riguarda la storia della proprietà come risultante dai registri



catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento di cui alla presente Esecuzione, si rimanda alla sopra citata Certificazione Notarile):

\*\*

**2.3.1.1) PROPRIETÀ, PROVENIENZA IMMOBILI POSTI IN LOSINE**

L'appezzamento di terreno identificato attualmente dalla particella n. 5007 (sul quale sono poste le porzioni immobiliari particelle 5007/6 e 5007/7 di cui si tratta, appartenenti ad un più esteso complesso immobiliare) e gli adiacenti appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 5001-5002-5003-5005, beni tutti in Comune di Losine, interessati dalla presente Esecuzione, come in dettaglio catastalmente individuati e descritti al precedente punto 2.2.1, sono stati generati dalla soppressione degli originari mappali nn. 872-1028-2034 (v. **allegati n.04 e n.05**).

Questi ultimi mappali originari sono pervenuti in proprietà della in forza dell'atto di vendita in data 22/02/2008, n. 21670/4421 di Rep., Notaio Alessandro Seriola in Breno (v. **allegato n.30**).

\*\*

**2.3.1.2) PROPRIETÀ, PROVENIENZA IMMOBILI POSTI IN NIARDO**

Relativamente alla proprietà/provenienza degli immobili posti in Niardo, si precisa:

====



**2.3.1.2/a) Proprietà/provenienza complesso immobiliare a destinazione artigianale posto sul mappale n. 4496**

Tutte le unità immobiliari, che costituiscono il complesso artigianale posto sul mappale 4496, risultano in piena ed esclusiva proprietà (1/1) della \_\_\_\_\_ in forza dell'atto di compravendita in data 11/06/2015, n. 22165 di Rep. e n. 9711 di Racc., Notaio Luigi Raffaele D'Agostino, in Breno (BS).

Si veda l'**allegato n.31**, atto di compravendita.

====

**2.3.1.2/b) Proprietà/provenienza piccoli appezzamenti di terreno mappali n. 5626-5631**

Da approfondite ricerche effettuate, i suddetti appezzamenti di terreno **non risultano più in proprietà pro-quota della Asso srl.**

Infatti dalle indicazioni della Certificazione Notarile agli atti della Procedura e dalla documentazione catastale acquisita (v. **allegati: n.02**, Visura per soggetto pagg. 4/5 e **n.23**, Visura storica particella 5626), si rileva che la proprietà è la seguente:

- \_\_\_\_\_ proprietaria per la quota di 1/4;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4;
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12;
- \_\_\_\_\_ proprietario per la quota di 1/24;



quota di 1/24;

per la quota di 1/12;

quota di 1/12;

quota di 1/12;

quota di 1/12.

La quota di 1/12 (un dodicesimo) mancante per raggiungere l'intero non è di proprietà della Asso s.r.l. come erroneamente indicato nella Banca Dati Catastale (v. **allegati n.02 e n.23** sopra richiamati), ma risulta di proprietà di

parti uguali tra loro in comunione e pro-indiviso, in forza dell'atto di compravendita in data 29/01/2009, n. 14649/4496 di Rep., Notaio Luigi Raffaele D'Agostino in Breno (v. **allegato n.32**).

\*\*

### **2.3.1.3) PROPRIETÀ, PROVENIENZA IMMOBILE POSTO IN ONO SAN PIETRO**

L'immobile posto in Ono San Pietro costituito da fabbricato ad uso deposito materiali con annesse tettoie e corte, edificato su terreno distinto al Catasto con il mappale n. 2807, come in dettaglio catastalmente individuato e descritto al precedente punto **2.2.3**, è



pervenuto in proprietà in parti uguali e pro indiviso tra loro

in forza dell'atto di compravendita in data 24/03/1999, n. 120767/19438 di Rep., Notaio Francesco Passari in Breno (v. allegato n.33).

\*\*\*

### 2.3.2) STATO DI POSSESSO ED USO DEGLI IMMOBILI - SITUAZIONE LOCATIVA

Con riferimento alla situazione di possesso, d'uso e locativa dei beni oggetto della presente Esecuzione, a seguito delle indagini e sopralluoghi effettuati, si è accertato quanto segue:

- i vari immobili (fabbricati e terreni) risultano tutti in disponibilità ed uso, per le rispettive proprietà

del piccolo appezzamento di terreno mappale n. 5003 in Losine, di proprietà della \_\_\_\_\_ sul quale risulta che il Comune di Losine nell'anno 2006 ha effettuato, di sua iniziativa ed a sue spese, un intervento di recupero della fornace per la calce "calchera" posta su tale mappale, contestualmente ad opere correlate per consentirne la visita, eseguite sull'adiacente mappale n. 1915 di proprietà comunale.

A riguardo l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito il Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 27/08/2002 con allegato accordo bonario in data 20/08/2002, nel quale \_\_\_\_\_

(originario proprietario dei terreni in Losine, venduti poi alla \_\_\_\_\_)



nel 2008 ed interessati dall'intervento di cui si tratta da parte della stessa) "cede al Comune di Losine a titolo gratuito la vecchia Calchera di sua proprietà, sita in Via Paolo VI, sul mappale 1915 del Comune censuario di Losine" per consentirne il recupero e renderla fruibile al pubblico, con costi a carico del Comune (v. **allegato n.34**: Delibera Giunta Comunale ed accordo bonario).

**Il problema è che r nell'accordo bonario cede il mappale n. 1915, che risulta di proprietà comunale (v. allegato n.35: visura storica particella 1915) e non il 5003** (che deriva dal frazionamento dell'originario mappale 872 di sua proprietà, venduto nel 2008 alla Asso srl) **sul quale è posta la calchera.**

Tale mappale n. 5003, infatti, risulta tuttora di proprietà della (v. **allegato n.10**) e risulta pignorato.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione della situazione (v. anche successivo punto **2.4.1.1/b**);

- in ogni caso, **a seguito di specifica richiesta da parte del Sottoscritto CTU all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Breno, sull'esistenza di contratti di locazione, nonché conferma del regolare pagamento delle correlate imposte, con riferimento a tutti gli immobili oggetto di Esecuzione, la suddetta Agenzia delle Entrate ha dichiarato che, a carico degli Esecutati, non risultano registrati contratti di locazione per detti immobili (v. **allegato n.36**: dichiarazione Agenzia delle Entrate).**

\*\* \*\* \*\* \*\*





**2.4) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI (Punto D del quesito)**

Riguardo al titolo del presente punto, si precisa:

**\*\* \*\***

**2.4.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Con riferimento all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di Esecuzione, che resteranno a carico dell'acquirente, si è accertato quanto segue:

**\*\***

**2.4.1.1) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE GRAVANTI SUI BENI IN LOSINE**

**a) Vincoli od oneri di cui ai titoli di provenienza**

L'acquirente dovrà tenere conto delle precisazioni e condizioni contenute nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto 2.3.1.1 riguardo ai vincoli od oneri gravanti sui beni di cui si tratta e dovrà osservare i patti contenuti negli atti relativi; in particolare dovrà attenersi alle indicazioni riportate nella documentazione catastale allegata e negli atti di compravendita delle tre unità abitative del complesso già alienate da                      relative all'individuazione delle "Parti Comuni" degli edifici o complessi immobiliari/condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C.

A riguardo si evidenzia quanto esposto al punto 7 dell'atto di vendita in data 22/02/2008, n. 21670/4421 di Rep., Notaio Seriola di Breno (v.



allegato n.30).

**b) Situazione mappale n. 5003 - Recupero Calchera da parte del**

**Comune di Losine**

L'acquirente dovrà tenere conto di quanto precisato ai precedenti punti 2.2.1.2 e 2.3.2 relativamente al recupero da parte del Comune di Losine della esistente "Calchera" posta sul mappale n. 5003, effettuato con il consenso dell'originario proprietario Ugo Walter Sala, e dare soluzione alle correlate problematiche.

**c) Vincoli di tipo urbanistico-edilizio - P.G.T.**

Eventuali futuri interventi sugli immobili in considerazione dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT); si vedano in dettaglio il successivo punto 2.5.1.1 ed i correlati allegati ivi elencati.

I beni sono soggetti a vincolo idrogeologico.

**d) Difformità rispetto al progetto autorizzato**

Come si dirà dettagliatamente al successivo punto 2.5.3.1, le porzioni di fabbricato "al rustico" interessate dalla presente Esecuzione sono sostanzialmente regolari da un punto di vista urbanistico-edilizio, è stata rilevata esclusivamente la realizzazione, non prevista nel progetto autorizzato, di una scala interna, che dal piano interrato sale al piano rialzato.

Tale difformità "non essenziale" potrà essere regolarizzata mediante apposita Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) con pagamento della correlata sanzione di € 1.000,00.



e) Vincoli ed oneri di natura condominiale - Situazione muri lato strada / cortile complesso immobiliare

▪ Vincoli ed oneri di natura condominiale

L'acquirente dovrà tenere conto dell'esistenza di parti comuni ed in particolare del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 5, con la particella 5007/1, cortile, ingresso, la cui consistenza è desumibile dall'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni (v. **allegato n.06**).

Per ulteriori informazioni sulla individuazione delle parti comuni del complesso immobiliare e sulla costituzione del condominio, si è ritenuto utile verificare il contenuto dell'atto di vendita dell'unità abitativa 2 (particelle 5007/10 e 5007/11) in data 29/10/2019, n. 8564 di Rep. e n. 7293 di Racc., Notaio F. Sarotti di Cedegolo (BS).

A riguardo in tale atto si è rilevato quanto segue:

- Art. 3

*"Quanto in oggetto è venduto a corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto ..... con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato per quanto di pertinenza, tali per legge o destinazione del costruttore, ed in particolare del bene comune non censibile distinto al Catasto Fabbricati, foglio 5, con il mappale:*

*5007 sub. 1 (cortile, ingresso) comune ai subb. 3-4-6-7-8-9-10-11";*

- Art. 5

*"La società venditrice, come rappresentata, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, prestando il suo consenso, per quanto di*



*sua spettanza, che al terreno sito in Comune di Losine (BS) alla Via Paolo VI e censito al Catasto Terreni, foglio 9, con i mappali 5001 ..... e 5002 ..... attualmente di piena proprietà della società venditrice, si accede attraverso quanto facente parte nel medesimo complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Losine (BS) con il mappale 5007 sub. 1, Via Paolo VI, s.n.c., piano S1, bene comune non censibile ai subb. 3-4-6-7-8-9-10-11 del mappale 5007, precisando le Parti, come costituite e rappresentate, che di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo".*

Dalle indagini effettuate non si è accertata l'esistenza di un regolamento condominiale e neppure di una tabella dei millesimi di proprietà.

Per quanto è stato possibile accertare, non risulta che sia stato nominato un amministratore condominiale e che vi siano spese condominiali arretrate da pagare.

- Situazione muri lato strada (Via Paolo VI) / cortile complesso immobiliare

La situazione dei muri interposti tra la Via Paolo VI (Strada Provinciale n. 90) ed il cortile del complesso immobiliare, non è ben chiara e definita, poiché desumibile esclusivamente dall'elaborato planimetrico di cui all'**allegato n.06** e dall'estratto mappa di cui all'**allegato n.05**.

Si precisa inoltre che il mappale 5005, oggetto di Esecuzione, nel Certificato di Destinazione Urbanistica (v. **allegato n.39**) è



classificato come "rete viaria".

Relativamente a problematiche inerenti ai muri di cui si tratta, secondo quanto riferito presso l'U.T. comunale, è, poi, in corso una Causa Civile avanti al Tribunale di Brescia (n. 18879/16 RG) tra

la Provincia di Brescia, con terzo chiamato il Comune di Losine, il cui esito dovrebbe portare ad una maggiore chiarezza sulle rispettive proprietà dei muri.

L'andamento dei muri è visibile nella Fotografia n. 02/L dell'**allegato n.08** e nelle due Fotografie dell'**allegato n.61**.

Il muro a lato strada, che è unico all'innesto della strada privata di accesso al Condominio con la Via Paolo VI, più a valle, ove l'altezza aumenta per effetto delle opposte pendenze della strada privata e della Via Paolo VI, si presenta a due gradoni, in particolare vi è un muro a delimitazione della sede stradale ed un muro soprastante arretrato rispetto alla strada, a sostegno del cortile condominiale.

Nella zona a valle (si veda l'**allegato n.61**), ove l'altezza è massima, tra i due muri vi è un muretto in pietrame a secco, probabilmente un residuo di situazione preesistente all'intervento edilizio, che in questi giorni ha manifestato segni di cedimento (alcuni blocchi di pietra sono caduti al bordo della Via Paolo VI) e che richiede quindi un intervento urgente di messa in sicurezza da parte dei proprietari, con la conseguente ripartizione dei costi.

Di conseguenza si dovrà tener conto della necessità di affrontare e risolvere le problematiche sopra esposte una volta conclusa la Causa Civile in essere e previ contatti con la Provincia di Brescia, giungendo



alla completa definizione delle rispettive proprietà e competenze relativamente ai suddetti muri.

\*\*

**2.4.1.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE GRAVANTI SUI BENI IN NIARDO - COMPLESSO IMMOBILIARE ARTIGIANALE MAPPALE 4496**

**a) Vincoli od oneri di cui al titolo di provenienza**

L'acquirente dovrà tenere conto delle precisazioni e condizioni contenute nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto 2.3.1.2 riguardo ai vincoli ed oneri gravanti sui beni di cui si tratta e dovrà osservare i patti contenuti negli atti stessi; in particolare dovrà attenersi alle indicazioni ivi riportate relative all'individuazione delle "Parti Comuni" degli edifici o complessi immobiliari/condominiali ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del C.C.

A riguardo si segnala quanto esposto all'art. 2 (Precisazioni) ed all'art. 4 (Possesso, garanzie, provenienze) dell'atto in data 11/06/2015, n. 22165/9711 di Rep., Notaio Luigi Raffaele D'Agostino di Breno (v. **allegato n.31**), relativo alla compravendita del complesso immobiliare in Via Gera, mappale n. 4496.

**b) Vincoli di tipo urbanistico-edilizio - P.G.T.**

Eventuali futuri interventi nel complesso immobiliare artigianale di cui si tratta dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT); si vedano in dettaglio il successivo punto 2.5.1.2 ed i correlati allegati ivi indicati.



**c) Oneri per irregolarità urbanistiche-edilizie e conseguente non conformità catastale**

Come già anticipato al punto 2.2.2.1 e come si dirà dettagliatamente al successivo punto 2.5.3.2 (anche riguardo alla possibilità e convenienza di presentazione di domanda di Permesso di Costruire in sanatoria), lo stato di fatto del complesso immobiliare in esame presenta alcune difformità da quanto autorizzato.

Infatti, a seguito delle verifiche in loco, si è accertato che (v. **allegato n.21**):

- **nell'autorimessa al piano interrato** è stato demolito il controsoffitto esistente con aumento dell'altezza netta interna, che è stata portata dal valore di 2,40 ml al medesimo valore di quella dell'adiacente deposito (3,35 ml); inoltre non è stata eseguita la parete di separazione (con adeguata porta) dell'autorimessa dall'adiacente deposito prevista in progetto;
- la distribuzione interna **dell'ufficio al piano primo** è stata variata ed inoltre una camera dell'appartamento è stata collegata ed unita all'ufficio, la cui consistenza è aumentata;
- **l'appartamento al piano primo** adiacente all'ufficio ha perso quindi una camera. Sempre nell'appartamento una porzione di copertura piana del sottostante deposito al piano terra è stata resa accessibile con l'apertura di una porta, non prevista in progetto, ed è stata pavimentata così da trasformarla in terrazza praticabile ad uso dell'appartamento.

\*\*



**2.4.1.3) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE GRAVANTI SUL BENE IN ONO SAN PIETRO - PARTICELLA 2807**

**a) Vincoli od oneri di cui al titolo di provenienza**

L'acquirente dovrà tenere conto delle precisazioni e condizioni contenute nei titoli di provenienza e proprietà citati al precedente punto 2.3.1.3 riguardo ai vincoli ed oneri gravanti sul bene di cui si tratta e dovrà osservare i patti contenuti negli atti relativi.

In particolare si evidenzia, come precisato a pag. 2 dell'atto di compravendita in data 24/03/1999, n. 120767/19438 di Rep., Notaio Passari di Breno, che l'immobile viene compravenduto con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti come usati e praticati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (v. allegato n.33).

**b) Vincoli di tipo urbanistico-edilizio - P.G.T.**

Eventuali futuri interventi sul fabbricato e sull'area di pertinenza (mappale 2807) dovranno osservare le limitazioni, prescrizioni e vincoli previsti dalla specifica normativa urbanistica-edilizia di zona del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.); si vedano in dettaglio il successivo punto 2.5.1.3 ed i correlati allegati ivi indicati.

**c) Vincolo fascia di rispetto elettrodotto**

Come visibile dalle fotografie nn. 03/O, 06/O e 08/O dell'allegato n.08, il mappale 2807 è attraversato da Nord a Sud da un elettrodotto di media tensione (15.000 V), nei confronti del quale vi





sono limitazioni di distanza dai cavi da osservare da parte delle costruzioni edificate in prossimità.

Per la posizione di tale elettrodotto, si vedano gli **allegati: n.29 e n.44**, P.G.T. Ono San Pietro - P.d.R. - Estratto Tav. R.1.2.

**d) Oneri per bonifica di rifiuti di tipo edilizio depositati all'interno dell'immobile e per smaltimento della copertura del capannone e di parte di tettoia in lastre di eternit**

L'aggiudicatario dovrà tenere conto degli oneri per la bonifica e lo smaltimento dei rifiuti di tipo edilizio depositati all'interno del fabbricato e delle tettoie, nonché in pressochè tutto il restante terreno scoperto (tranne lo stretto passaggio dall'ingresso alla proprietà fino al capannone), da eseguirsi nel rispetto della vigente normativa.

Dovrà farsi carico altresì dello smaltimento delle lastre di eternit presenti nelle coperture di capannone e di parte di tettoia.

\*\*\* \*\*

**2.4.2) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI, CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., depositata dalla Parte Creditrice Procedente nei termini di legge ed allegata agli atti della Procedura (si veda in particolare la "Certificazione Notarile" redatta in data 09/10/2020



dal Notaio incaricato).

\*\* \*\*

## **2.5) SITUAZIONE E REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI - AGIBILITA' (Punto E del quesito)**

A seguito di approfondite indagini inerenti la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati oggetto di Esecuzione ed in particolare riguardanti le loro porzioni immobiliari, nonché relative alla normativa urbanistica-edilizia delle zone ove sono posti gli immobili, con specifico riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni, tenuto conto delle informazioni assunte presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Losine, Niardo ed Ono San Pietro, previa formale richiesta, e dall'esame della documentazione acquisita, si è giunti all'individuazione della situazione dei beni da un punto di vista urbanistico-edilizio, con verifica della normativa ad essi applicabile e della loro conformità ai provvedimenti autorizzativi rilasciati, nonché all'accertamento dell'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

\*\* \*\*

### **2.5.1) STRUMENTI URBANISTICI - NORMATIVA DI ZONA**

Per quanto riguarda la normativa urbanistica-edilizia attualmente vigente nei Comuni e nelle zone ove sono posti gli immobili in oggetto, si espone quanto segue:

\*\*

#### **2.5.1.1) COMUNE DI LOSINE - P.G.T. - NORME DI ZONA**

Nel Comune di Losine, attualmente, è in vigore:

- il **Piano di Governo del Territorio** (P.G.T.), **approvato** dal Consiglio



Comunale con Deliberazione n. 24 del 04/12/2009 e **pubblicato** sul BURL n. 18 del 05/05/2010;

- **la Variante n.1, approvata** dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 2 del 25/02/2016 e **pubblicata** sul BURL n. 19 del 11/05/2016;
- secondo tale Strumento Urbanistico i beni da stimare sono posti nelle seguenti zone e quindi soggetti alle sotto indicate correlate limitazioni e prescrizioni:
  - il complesso immobiliare insistente sul mappale 5007 (quindi in particolare le unità immobiliari 5007/6 e 5007/7) si trova in "Zona B di completamento residenziale", ambiti di tessuto urbano già consolidato, di completamento, pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) vigente. Sono le zone con tipologia mista, già prevalentemente edificate con aree interstiziali non edificate da completare o aree limitrofe all'edificato, già asservite da tutti i servizi primari;
  - i terreni adiacenti al complesso immobiliare, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), sono posti rispettivamente:
    - il 5001 (mq. 13): in Zona B di completamento residenziale;
    - il 5002 (mq. 1816): quasi totalmente in Zona ER, aree destinate a zone di rispetto dell'abitato;
    - il 5003 (mq. 60): in Zona ER, come il 5002;



- il 5005 (mq. 41): rete viaria.

In pratica non hanno nessun interesse edificatorio.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.37**: P.G.T. Losine - Piano delle Regole - Estratto Tav. C.03.b Variante 01 - nuovo azzonamento con legenda;
- **n.38**: P.G.T. Losine - N.T.A. del Piano delle Regole - Art. 11;
- **n.39**: Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) Prot. n. 84 del 16/01/2021.

\*\*

#### **2.5.1.2) COMUNE DI NIARDO - P.G.T. - NORME DI ZONA**

Il Comune di Niardo è dotato di P.G.T. che risulta:

- **adottato** dal Consiglio Comunale con Delibera n. 09 del 15/06/2012;
- **approvato** dal Consiglio Comunale con Delibera n. 40 del 15/12/2012;
- **pubblicato** sul BURL in data 20/03/2013;
- soggetto a successive modificazioni ed integrazioni.

Secondo tale Strumento Urbanistico, i beni da stimare sono posti nelle seguenti zone e quindi soggetti alle sotto indicate correlate limitazioni e prescrizioni:

- **Complesso immobiliare artigianale insistente sul mappale 4496.**

Il complesso immobiliare di cui al mappale n. 4496 si trova in zona S.D.p. "Ambiti produttivi a superficie definita" ed in particolare nell'ambito già convenzionato:

- 1) P.L. Gera 1, in Via dell'Artigianato.



Pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) vigente.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.40**: P.G.T. Niardo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr 2 di azionamento con legenda;
- **n.41**: P.G.T. Niardo - N.T.A. del Piano delle Regole - Art. 25.
- **Piccoli appezzamenti di terreno mappali 5626-5631.**

I piccoli appezzamenti di terreno in oggetto sono classificati in "Ambiti residenziali a volumetria definita" (art. 17 N.T.A. del P.d.R.).

In particolare i suddetti mappali sono stati oggetto di edificazione di fabbricati residenziali, che non insistono fisicamente su tali mappali.

In pratica sono porzioni di strada privata a servizio di fabbricati residenziali.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.42**: P.G.T. Niardo - Piano delle Regole - Estratto Tav. pr 2 di azionamento con legenda;
- **n.43**: Comune di Niardo - Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) Prot. n. 4677 del 31/12/2020.

\*\*

### **2.5.1.3) COMUNE DI ONO S. PIETRO - P.G.T. - NORME DI ZONA**

Nel Comune di Ono San Pietro, attualmente, è in vigore il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) **approvato** con delibera del Consiglio



Comunale n. 34 del 30/12/2009 e pubblicato sul BURL in data 28/04/2010 e successivamente modificato ed integrato.

Con riferimento a tale Strumento Urbanistico, il bene da stimare è posto in Zona "D1 - Ambiti produttivi consolidati", pertanto l'edificazione deve osservare quanto prescritto dall'art. 59 delle N.T.A. del P.d.R. vigente.

A riguardo, per gli opportuni approfondimenti e conferme, si vedano gli **allegati**:

- **n.44:** P.G.T. Ono San Pietro - Piano delle Regole - Estratto Tav. R.1.2 - Ambiti territorio comunale con legenda;
- **n.45:** P.G.T. Ono San Pietro - N.T.A. del Piano delle Regole - Art. 59.

\*\* \*\*

## **2.5.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE - PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI COMUNALI**

Dall'esame delle Pratiche Edilizie relative ai fabbricati di cui si tratta, depositate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Losine, Niardo ed Ono San Pietro, si è accertato quanto segue:

\*\*

### **2.5.2.1) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN LOSINE (PARTICELLA 5007)**

Relativamente all'esame delle pratiche edilizie del complesso immobiliare posto in Losine, Via Paolo VI, sul mappale n. 5007, con specifico riferimento alle unità immobiliari 5007/6 e 5007/7, oggetto di Esecuzione, si deve anzitutto precisare che l'indagine si è rivelata lunga e complessa, poiché la realizzazione delle opere si è protratta



per parecchi anni, anche a causa delle vicende relative al crollo del muro di sostegno del terreno a lato della Via Paolo VI; l'intervento ha richiesto l'apertura di numerose Pratiche Edilizie, costituite da copiosa documentazione, che è stato necessario visionare con molta attenzione.

Per non appesantire eccessivamente l'elaborato, si espongono esclusivamente i passaggi essenziali (si resta a disposizione per ulteriori eventuali informazioni):

**a/1) D.I.A. Prot. n. 1361 in data 30/08/2008 - P.E. n. 1007**

L'intervento ha avuto origine dalla Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) Prot. n. 1361 del 30/08/2008, con la quale la Società Asso srl comunicava al Comune di Losine che dal 06/10/2008 avrebbe dato inizio ai lavori di un complesso edilizio residenziale costituito da 4 unità abitative posto sui mappali 1928-2034-872, in Via Paolo VI.

Alla D.I.A. era allegato progetto redatto dall'Arch. Gabriele Bersani.

Si veda a riguardo l'**allegato n.46**: D.I.A. Prot. 1361 del 30/08/2008.

**b/1) D.I.A. Prot. n. 1175 in data 19/09/2016 - P.E. n. 1266**

La Società in data 19/09/2016 con Prot. n. 1175 - P.E. 1266, presentava al Comune di Losine Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante alla D.I.A. Prot. n. 1088 del 20/09/2013 - P.E. 1161, relativa alla costruzione del complesso residenziale di cui si tratta.

Per completezza si precisa che la suddetta D.I.A. Prot. n. 1088 del 20/09/2013 - P.E. 1161 era, a sua volta, variante della precedente originaria D.I.A. Prot. n. 1361 del 30/08/2008, P.E. n. 1007.

La variante del 2016 in oggetto riguarda la modifica planimetrica delle



unità abitative n. 3 e 4, che all'epoca erano in fase di costruzione.

Nella relazione tecnica illustrativa di tale variante vengono descritte le opere oggetto di variante ed in particolare le opere riferite all'unità abitativa n. 3, che è quella oggetto della presente Esecuzione (composta dalle particelle 5007/6 e 5007/7).

A riguardo si vedano gli **allegati**:

- **n.47:** D.I.A. Prot. n. 1175 del 19/09/2016;
- **n.48:** Allegato A - Relazione tecnica illustrativa;
- **n.49:** Progetto variante: Tav. 02 (piante, prospetti e sezioni di variante).

\*\*

#### **2.5.2.2) ESAME DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ARTIGIANALE IN NIARDO (PARTICELLA 4496)**

Il complesso immobiliare artigianale di cui fanno parte tutte le unità immobiliari oggetto di Esecuzione, è stato edificato in base ai seguenti titoli autorizzativi:

**a/2) Concessione Edilizia con contributo n. 663 del 15/06/2001 - P.E. n. 986 (v. allegato n.50).**

Tale Concessione è relativa alla costruzione di capannone prefabbricato da adibire a deposito e magazzini in località Gera, Lotto 7 di P.L., mappale 4582, come da progetto presentato in Comune di Niardo.

**b/2) Concessione Edilizia con contributo n. 711 del 03/07/2002 - P.E. n. 1081 (v. allegato n.51).**

È relativa a variante del precedente progetto autorizzato per cambio





di destinazione da deposito a civile abitazione ed ufficio al piano primo del capannone.

**c/2) Permesso di Costruire in sanatoria n. 1060 del 21/11/2011 - P.E. n. 1637/2007.**

Riguarda la costruzione in variante a sanatoria di un'autorimessa ed un deposito interrati al di sotto del capannone autorizzato.

Si vedano a riguardo gli **allegati**:

- **n.52:** Permesso di Costruire in sanatoria;
- **n.53:** Progetto variante in sanatoria Tavv. 2-3;
- **n.54:** Riepilogo contributi di sanatoria.

\*\*

### **2.5.2.3) ESAME PRATICHE EDILIZIE DEL FABBRICATO AD USO DEPOSITO E PERTINENZE IN ONO SAN PIETRO, MAPPALE 2807**

Il fabbricato ad uso deposito ed accessori (tettoie, ripostiglio) posti in Ono San Pietro, sul mappale n. 2807, **sono stati presumibilmente edificati in epoca anteriore al 01/09/1967.**

A tale conclusione (anche se si deve precisare che nell'atto di acquisto dell'immobile da parte degli Esecutati in data 24/03/1999, di cui all'**allegato n.33**, si dichiara che il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza n. 03/72 RC del 10/03/72) si giunge dalla constatazione che il progetto di "**nuovo capannone**" autorizzato con la sopra citata Licenza di costruzione del 10/03/1972, n. 3/72 RC è **totalmente diverso**, sia per posizione che per dimensioni e tipologia costruttiva, da quello attualmente esistente e regolarmente accatastato, **che si presenta come immobile giunto a fine ciclo di**



vita ed ormai da demolire e ricostruire, poiché non è più agibile in quanto privo dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Oltre alla pratica di cui alla suddetta Licenza di costruire, è stata reperita della documentazione inerente la domanda in data 03/02/1981 avente per oggetto la costruzione di portico in legno a destinazione precaria e provvisoria.

Anche tale portico, che risultava in aggiunta alla tettoia già esistente, non è, poi, stato realizzato.

A riguardo si vedano gli **allegati**:

- **n.55**: Licenza di costruzione n. 3/72 e relativo progetto di nuovo capannone;
- **n.56**: Parere Commissione Edilizia Comunale Prot. 215 del 18/02/1981 e progetto prolungamento porticato.

\*\* \*\*

### **2.5.3) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEI FABBRICATI - PRATICHE DI SANATORIA**

Riguardo alla conformità o meno della situazione urbanistica-edilizia dei fabbricati ai provvedimenti autorizzativi comunali ed in particolare delle porzioni oggetto di Esecuzione poste in tali fabbricati, con specifico riferimento ai titoli autorizzativi esaminati al punto **2.5.2** precedente, si precisa:

\*\*

#### **2.5.3.1) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN LOSINE, PARTICELLE 5007/6 - 5007/7**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione



poste nel complesso immobiliare in Losine e distinte con le particelle 5007/6 e 5007/7, si ritiene di poter affermare che vi è sostanziale conformità tra quanto rilevato in loco e quanto desumibile dai provvedimenti autorizzativi ed uniti progetti, salvo una difformità "non essenziale" da regolarizzare tramite C.I.L.A., consistente nella realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano interrato ed il piano primo non prevista nel progetto autorizzato (v. anche il precedente punto 2.4.1.1/d).

A riguardo si confronti l'**allegato n.49** (Pianta piano interrato) con la Fotografia n. 10/L.

\*\*

### 2.5.3.2) IRREGOLARITA' URBANISTICHE-EDILIZIE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ARTIGIANALE IN NIARDO, POSTO SULLA PARTICELLA 4496 - PRATICA DI SANATORIA

Come già anticipato ai precedenti punti 2.2.2.1 (descrizione dei beni k, h, i) e 2.4.1.2/c, lo stato di fatto dell'autorimessa al piano interrato, dell'appartamento di civile abitazione e dell'ufficio al piano primo non è conforme a quanto autorizzato.

Infatti, a seguito delle verifiche in loco, si è accertato che, presumibilmente in data successiva al 2015 (si veda l'**allegato n.21**):

- nell'autorimessa al piano interrato (bene k, particella 4496/7) è stato demolito il controsoffitto esistente, con aumento dell'altezza netta interna, che dai previsti 2,40 m è passata a 3,35 m, come per l'adiacente deposito; non è stata, poi, eseguita la prevista parete di separazione (con porta di collegamento) dell'autorimessa dal



deposito.

Inoltre, in angolo Nord/Ovest, è stato realizzato un piccolo servizio di dimensioni 2,35 m x 2,10 m, non previsto in progetto;

- **le distribuzioni interne dell'appartamento** (bene h, particella 4496/3) **e dell'ufficio** (bene i, particella 4496/4) al piano primo sono state variate.

Infatti, nell'ufficio è stata ricavata una piccola stanza utilizzata come cameretta, con esecuzione di tramezze in cartongesso, inoltre la camera in angolo Sud/Ovest dell'abitazione è stata collegata all'ufficio con creazione di passaggio ricavato nel disimpegno delle camere;

- **la porzione di copertura piana** antistante il lato Ovest dell'abitazione al piano primo è stata resa accessibile dall'abitazione stessa mediante l'apertura di una porta nel terrazzo coperto, risulta pavimentata e pedonabile con ai lati adeguati ripari, per cui a tutti gli effetti è stata trasformata in ampia terrazza di **99,50 mq** circa.

#### **Relativamente alla possibilità e convenienza di richiedere il**

**Permesso in sanatoria** previsto dalla normativa urbanistico-edilizia, anche a seguito dei necessari contatti avuti con l'Ufficio Tecnico Comunale, si è giunti alle seguenti conclusioni:

#### ▪ **Esecuzione opere di ripristino**

- per quanto riguarda l'autorimessa, non può essere trasformata in deposito con variazione dell'altezza prevista in progetto, poiché l'edificabilità del lotto è già satura, la richiesta di Permesso in



sanatoria non è possibile e quindi deve essere ripristinato il controsoffitto e riportata l'altezza netta al valore di 2,40 m;

- per quanto riguarda la variazione della distribuzione interna di ufficio ed abitazione, da un punto di vista tecnico-progettuale non trova una valida giustificazione, poiché ha snaturato il progetto originario, con peggioramento della situazione distributiva, per cui, considerati anche i costi di un'eventuale Richiesta di sanatoria, si consiglia il ripristino della situazione originaria;
- all'atto dell'esecuzione delle suddette opere di ripristino, si dovrà procedere anche ad una verifica del rispetto del rapporto aeroilluminante, con particolare riferimento al bagno dell'ufficio ed al bagno dell'abitazione, che ha la finestra sul terrazzo coperto.

In linea di larga massima, in prima approssimazione, si può valutare un costo dell'intervento di ripristino di circa:

€ 11.500,00 (Euro undicimilacinquecento/00).

▪ Richiesta di Permesso in sanatoria

Si può procedere a richiesta di Permesso in sanatoria per quanto riguarda l'ampia terrazza al piano primo antistante all'abitazione e per difformità di carattere generale, che non comportino aumento di superficie utile.

Il costo indicativo di massima del contributo di costruzione a titolo di oblazione della sanatoria della terrazza (ipotesi di cui all'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia) risulta di:

€ 5.397,36 (Euro cinquemilatrecentonovantasette/36),

come dai seguenti conteggi (si veda a riguardo la tabella di cui



all'allegato n.58):

$99,50 \text{ mq} \times 0,60 \times 565,05 \text{ €/mq} \times 0,08 \times 2 = 5.397,36 \text{ €}$

A tale somma va aggiunta la sanzione pecuniaria per la sanatoria delle difformità di carattere generale (ipotesi di cui all'art. 37 del Testo Unico Edilizio) di:

**€ 516,00** (Euro cinquecentosedici/00).

Si dovrà, poi, tenere conto anche delle correlate spese tecniche, per l'approntamento e presentazione delle relative pratiche presso il Comune, comprensive della necessaria variazione delle planimetrie catastali, che dovranno essere adeguate alla definitiva situazione reale autorizzata.

In conclusione si ritiene di poter affermare che il complessivo costo del ripristino e della sanatoria in modo che lo stato di fatto dei beni coincida con i titoli autorizzativi comunali e con le correlate planimetrie catastali, possa essere determinato in € 22.500,00, oltre IVA di legge.

\*\*

2.5.3.3) REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA DEL FABBRICATO AD USO DEPOSITO ED ACCESSORI IN ONO SAN PIETRO, PARTICELLA 2807

Tenuto conto delle risultanze degli accertamenti effettuati e delle considerazioni esposte al precedente punto **2.5.2.3**, la costruzione del capannone ed adiacenti tettoie e ripostiglio risale presumibilmente ad epoca antecedente alla data 01/09/1967 ed antecedentemente a tale data non è stata reperita presso l'Ufficio



Tecnico Comunale alcuna documentazione.

Peraltro, secondo le informazioni assunte, con riferimento all'immobile di cui si tratta, non sono presenti negli Uffici Comunali segnalazioni di abusi edilizi, né sono in corso procedimenti sanzionatori.

\*\* \*\*

#### **2.5.4) AGIBILITA' DEI FABBRICATI PIGNORATI**

Per quanto riguarda l'agibilità dei fabbricati oggetto di Esecuzione, a seguito delle ispezioni effettuate presso gli Uffici Tecnici di Losine, Niardo ed Ono San Pietro, si precisa che:

- le unità immobiliari in Losine particelle 5007/6 e 5007/7, essendo in "corso di costruzione", **sono prive di agibilità**;
- il complesso immobiliare artigianale in Niardo, mappale 4496, **è provvisto di Certificato di Agibilità** per tutte le sue unità immobiliari. In particolare sono stati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico:
  - il Certificato di Agibilità costituito per silenzio assenso in data 04/02/2004 a seguito di richiesta Prot. n. 3576 del 07/11/2003 (v. allegato n.59);
  - il Certificato di Agibilità costituito per silenzio assenso in data 27/11/2011 a seguito di richiesta Prot. n. 3721 del 28/09/2011 (v. allegato n.60);
- il capannone con adiacenti tettoie in Ono San Pietro **è privo di Certificato di Agibilità**.

\*\* \*\* \*\* \*\*



## **2.6) FORMAZIONE DEI LOTTI - GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' (Punto F del quesito)**

Riguardo alla formazione dei Lotti, tenuto conto di quanto esposto in precedenza, si propone di procedere alla vendita dei beni in **tre Lotti**, uno per gli immobili di ogni Comune.

In particolare:

**\*\* \*\***

### **2.6.1) LOTTO 1 - Immobili in Losine in proprietà piena ed esclusiva (1/1) di**

Il **Lotto 1** comprende i seguenti immobili:

**\*\***

#### **2.6.1.1) Abitazione particelle 5007/6 e 5007/7**

Nel complesso immobiliare in Via Paolo VI identificato al Catasto Fabbricati, al foglio 9/05, con la particella 5007, le unità immobiliari di cui ai subalterni:

**a) n. 5007/6: Categoria in corso di costruzione; piano S1.**

Consiste in: box e cantina allo stato rustico; porzione di corte esclusiva in lato Sud ed intercapedine;

**b) n. 5007/7: Categoria in corso di costruzione; piani S1-T-1.**

Consiste in: abitazione in villino allo stato rustico con portico, terrazza, balcone, porzione di corte esclusiva in lato Sud, due piccoli giardini ed area verde.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni (particella 5007/1).

**\*\***





### 2.6.1.2) **Appezamenti di terreno partic. 5001-5002-5003-5005**

Appezamenti di terreno in adiacenza al complesso immobiliare sopra citato, identificati al Catasto Terreni, foglio 9/05, con le particelle:

c) n. **5001**: vigneto, Cl. 2; Sup. 13 mq; R.D. 0,05 €; R.A. 0,03 €.

Consiste in reliquato da frazionamento per accatastamento complesso immobiliare. Attualmente è bosco in stato di abbandono;

d) n. **5002**: vigneto, Cl. 3; Sup. 1.816 mq; R.D. 5,63 €; R.A. 3,75 €.

Consiste in appezzamento di terreno in stato di completo abbandono, di fatto attualmente bosco;

e) n. **5003**: vigneto, Cl. 3; Sup. 60 mq; R.D. 0,19 €; R.A. 0,12 €.

Consiste in piccolo appezzamento di terreno sul quale insiste una "calchera" recuperata dal Comune di Losine (a riguardo si rimanda ai precedenti punti 2.3.2 e 2.4.1.1/b);

f) n. **5005**: vigneto, Cl. 2; Sup. 41 mq; R.D. 0,17 €; R.A. 0,11 €.

Consiste in: area appartenente alla rete viaria.

\*\* \*\*

### 2.6.2) **LOTTO 2 - Immobili in Niardo**

Il **Lotto 2** comprende i seguenti immobili:

\*\*

#### 2.6.2.1) **Complesso immobiliare artigianale mappale 4496**

Tutto il complesso immobiliare artigianale in Via Gera, 31, in proprietà piena ed esclusiva (1/1) di Asso srl, identificato al Catasto Fabbricati, foglio 9/09, con le particelle:

g) n. **4496/1**: Cat. C/2; Cl. 2; Consistenza 308 mq; Sup. Cat. totale



343 mq; Rendita € 381,77.

Consiste in magazzino/deposito al piano terra (T), con gruppo servizi igienici e corte esclusiva;

- h) n. 4496/3: Cat. A/2; Cl. 2; Consist. 5,5 vani; Sup.: totale 125 mq, totale escluse aree scoperte 120 mq; Rendita € 298,25.

Consiste in appartamento di civile abitazione al piano primo (1);

- i) n. 4496/4: Cat. A/10; Cl. 1; Consistenza 2,5 vani; Sup. Cat. totale 62 mq; Rendita € 393,80.

Consiste in ufficio con bagno ed antibagno al piano primo (1);

- j) n. 4496/6: Cat. C/2; Cl. 3; Consistenza 170 mq; Sup. Cat. totale 188 mq; Rendita € 245,83.

Consiste in deposito/magazzino al piano interrato (S1);

- k) n. 4496/7: Cat. C/6; Cl. 2; Consistenza 110 mq; Sup. Cat. totale 136 mq; Rendita € 249,97.

Consiste in autorimessa con corte esclusiva al piano interrato (S1).

Compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni (particella 4496/5).

\*\*

#### 2.6.2.2) Appezamenti di terreno particelle 5626 e 5631

Appezamenti di terreno in Via XI Settembre in proprietà per la quota di 1/12 (un dodicesimo) della                      distinti al Catasto Terreni, foglio 9/04, con le particelle:

- l) n. 5626: Prato Ir. Ar.; Cl. 1; Sup. 17 mq; R.D. € 0,09; R.A. € 0,07;  
m) n. 5631: Semin. Arbor.; Cl. 1; Sup. 4 mq; R.D. € 0,02; R.A. € 0,01.

Di fatto tali terreni consistono nella parte iniziale di una stradina



privata pavimentata.

Si precisa inoltre, come facilmente comprensibile data la situazione, **che i suddetti immobili risultano indivisibili.**

Essendo pignorati, i suddetti mappali sono stati presi in considerazione, ma **da approfondite ricerche si è rilevato che, anche se catastalmente per probabile errore materiale risultano tuttora in proprietà della \_\_\_\_\_ per la quota di 1/12 (un dodicesimo), in realtà sono stati venduti con atto regolarmente registrato e trascritto** (si veda il precedente punto 2.3.1.2/b), di conseguenza se ne dovrà valutare lo stralcio.

\*\*\* \*\*

### **2.6.3) LOTTO 3 - Immobili in Ono San Pietro**

Immobile costituito da un capannone con adiacenti locali accessori (tettoie, ripostiglio) ed area di pertinenza, in Via Ronchi, in proprietà per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno di

identificato al Catasto Fabbricati, al foglio 12, con la particella:

**n-o) n. 2807: Cat. C/2; Cl. 2; Consistenza 134 mq; Sup. Cat. totale 228 mq; Rendita € 179,93.**

\*\*\* \*\* \*\* \*\*

**In ogni caso, nell'eventualità che si volesse procedere alla vendita con una composizione dei Lotti diversa** (anche con particolare riferimento alle situazioni relative ai terreni in Losine, LOTTO 1, mappali n. 5003 (calchera) e n. 5005 (rete viaria) ed ai terreni in



Niardo, LOTTO 2, mappali n. 5626 e 5631 (quota di proprietà venduta da Asso a terzi), segnalate ai precedenti punti **2.4.1.1/b**, **2.4.1.1/e** e **2.3.1.2/b**), nella presente Relazione di stima si è provveduto ad indicare lo specifico valore di ogni singolo bene.

\*\* \*\* \*\* \*\*

## **2.7) VALORE DEI BENI E COSTI - VALORE DEI LOTTI**

### **(Punto G del quesito)**

Con specifico riferimento a quanto precedentemente precisato e descritto, si procede, quindi, alla valutazione dei beni in oggetto.

\*\* \*\*

#### **2.7.1) CRITERIO DI STIMA**

Per determinare il valore di stima, inteso come il "più probabile valore di mercato" degli immobili, **si ritiene di applicare come criterio di valutazione il "Metodo del confronto di mercato"**; si procede quindi per comparazione dei beni di cui si tratta con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia e caratteristiche a quelli da stimare di cui sono noti i relativi prezzi di compravendita in libero mercato, tenendo conto, con opportuni coefficienti correttivi, delle condizioni estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati o d'affari, efficienza dei servizi pubblici, presenza di aree a parcheggio, ecc.) e delle condizioni intrinseche (**per i fabbricati**: esposizione, vetustà, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, consistenza, distribuzione interna, dimensioni dei locali, eventuali servitù e comproprietà, situazione delle



pertinenze e delle parti comuni in genere, conformità urbanistica-edilizia, destinazione d'uso, stato di utilizzazione e godimento, disponibilità di autorimesse o boxes, ecc; **per i terreni**: esposizione, caratteristiche planimetriche ed altimetriche, situazione urbanistica, eventuali servitù e vincoli, comproprietà, tipo di coltura, stato attuale, presenza o meno delle opere di urbanizzazione, ecc.), riguardanti i beni stessi.

**Tali condizioni estrinseche ed intrinseche sono precisamente individuate e descritte ai precedenti punti 2.2 - 2.3 - 2.4 - 2.5, ai quali si rimanda.**

Quale parametro si sceglie:

- **Per i fabbricati (o porzioni di fabbricato)**: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi con tale dizione la misura della superficie di pavimento (compresi i muri e tavolati, sia perimetrali che interni) delle porzioni omogenee degli immobili, opportunamente ragguagliata (nella valutazione della superficie commerciale è da intendersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, così come individuate dall'art.1117 del Codice Civile e nelle planimetrie di accatastamento dell'intero fabbricato o come in fatto);
- **Per i terreni**: il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie catastale.

Con stretto riferimento al suddetto criterio di stima ed a quanto precedentemente esposto e precisato, tenuto conto dei limiti delle indagini, come evidenziato nella presente Relazione, si giunge al



"più probabile valore di mercato" (nel seguito indicato, più semplicemente, "valore" o "valore di stima") dei beni, che deve essere comunque considerato "a corpo" e riferito agli immobili nello stato di fatto, diritto, uso e godimento in cui si trovano attualmente.

Come di consueto le fonti per la determinazione del valore di comparazione (valore medio di mercato attuale per beni immobiliari simili) sono da individuarsi:

- nei listini dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia (listino della ProBrixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia; Listino del Borsino Immobiliare, ecc.);
- nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Settore O.M.I.;
- nelle indicazioni acquisite da agenzie immobiliari operanti in zona di provata professionalità;
- nella banca dati (lista immobili comparabili) di specifico software estimativo secondo IVS e relative risultanze;
- nella conoscenza ed esperienza personale.

\*\* \*\*

## **2.7.2) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI DEI TRE LOTTI**

A seguito delle considerazioni e precisazioni sopra esposte, del criterio di stima adottato e di tutti i dati ed elementi accertati:

### ▪ **Tenuto conto:**

con particolare riferimento alla collocazione dei beni immobiliari in oggetto ed alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche come individuate dettagliatamente in precedenza, dell'attuale andamento



del mercato, che, nelle zone di cui si tratta, per il settore residenziale non mostra significativi incrementi nel numero delle compravendite, con valori, per il momento, caratterizzati da stabilità dei valori medi, mentre, per il settore direzionale, commerciale e produttivo, risente della chiusura imposta dall'emergenza sanitaria, con previsione di una diminuzione delle transazioni, con variazione al ribasso dei valori medi;

▪ Relativamente al valore di stima degli immobili oggetto di Esecuzione, si espone:

\*\*

#### 2.7.2.1) VALORE DI STIMA DEI BENI IN LOSINE - LOTTO 1

Per la determinazione del valore di stima degli immobili in Losine appartenenti al Lotto 1, si procede come segue:

▪ Considerato:

un valore medio di mercato di un metro quadrato di superficie di fabbricato residenziale completo di finiture posto in Losine, per quanto possibile simile per epoca di costruzione (recente), tipologia e caratteristiche all'abitazione (partic. 5007/6 e 5007/7) appartenente al Complesso immobiliare in Via Paolo VI, pari a **950,00 €/mq**;

▪ Adeguate:

il suddetto valore con opportuno coefficiente correttivo per tenere conto dello stato attuale di avanzamento dei lavori della suddetta abitazione, per la maggior parte "al rustico" (0,60), per alcune più limitate parti "al finito" (1,00);

▪ Adottati altresì:



i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale dell'abitazione di:

**1,00** per le porzioni allo stato rustico destinate ai locali principali ed accessori ai piani rialzato e primo;

**0,50** per il box allo stato rustico al piano interrato;

**0,40** per la cantina allo stato rustico al piano interrato;

**0,10** per l'area finita e pavimentata al piano interrato, antistante all'ingresso del box (fronte Sud), e per i piccoli giardini al piano rialzato (fronte Est) e primo (fronte Nord);

**0,35** per porticati completi di finiture;

**0,30** per la terrazza al piano rialzato ed il balcone al piano primo, che risultano finiti;

▪ **Stabilito** inoltre che:

- il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale dell'area terrazzata esclusiva retrostante (lato Nord) al fabbricato sia pari a **20,00 €/mq**;

- il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale dei terreni identificati con le particelle 5001-5002-5003-5005 sia pari a **2,00 €/mq**;

▪ **Precisato**:

- che, in particolare, nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi e decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui al precedente punto **2.4.1.1**;

- ed inoltre che la cessione o meno al Comune di Losine del mappale





n. 5003 (calchera) ed alla Provincia di Brescia del mappale 5005 (rete viaria), dato il loro valore estremamente modesto, deve ritenersi ininfluente sul valore complessivo del Lotto in considerazione;

si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dei beni appartenenti al LOTTO 1 come sopra indicati, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:

- € 116.900,00 (Euro centosedicimilanovecento/00),

di cui (con riferimento all'elenco dei beni adottato):

**a-b) Valore abitazione particelle 5007/6-5007/7:**

€ 113.000,00 (Euro centotredicimila/00)

**c-d-e-f) Valore terreni particelle 5001-5002-5003-5005:**

€ 3.900,00 (Euro tremilanovecento/00)

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo nell'eventualità di vendita forzata dei beni staggiti che costituiscono il LOTTO 1 (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

- € 99.400,00 (Euro novantanovemilaquattrocento/00),

cioè circa il 15% (quindici per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato, di cui:



**a-b)** Per abitazione particelle **5007/6-5007/7**:

**€ 96.100,00** (Euro novantaseimilacento/00)

**c-d-e-f)** Per terreni particelle **5001-5002-5003-5005**:

**€ 3.300,00** (Euro tremilatrecento/00)

-----

Il suesposto valore dei beni del **LOTTO 1 nel caso di vendita in libero mercato**, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (come individuata nel precedente punto **2.2.1**), ai valori dei parametri di riferimento ed ai correlati coefficienti correttivi e di ragguglio adottati.

Tale valore risulta sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



-----

**PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE**  
**DEI BENI IN LOSINE DEL LOTTO 1 NEL CASO DI**  
**VENDITA IN LIBERO MERCATO**

== == == ==

**a-b) Valore in libero mercato dell'unità abitativa di cui alle**  
**particelle 5007/6-5007/7**

**Piano interrato - particella 5007/6-7:**

- Cantina allo stato rustico (particella 5007/6):

10,40 mq x 0,60 x 0,40 x 950,00 €/mq = € 2.371,20

- Garage allo stato rustico (particella 5007/6):

67,00 mq x 0,60 x 0,50 x 950,00 €/mq = € 19.095,00

- Area esclusiva fronte Sud finita (particella 5007/6-7):

38,50 mq x 1,00 x 0,10 x 950,00 €/mq = € 3.657,50

**Piano rialzato - particella 5007/7:**

- Locali principali (zona giorno) allo stato rustico:

54,00 mq x 0,60 x 1,00 x 950,00 €/mq = € 30.780,00

- Porticato, completo di finiture:

17,00 mq x 1,00 x 0,35 x 950,00 €/mq = € 5.652,50

- Terrazza, completa di finiture:

15,70 mq x 1,00 x 0,30 x 950,00 €/mq = € 4.474,50

- Piccolo giardino, completo di finiture:

29,00 mq x 1,00 x 0,10 x 950,00 €/mq = € 2.755,00

**Piano primo - particella 5007/7:**

- Locali principali (zona notte) allo stato rustico:



54,00 mq x 0,60 x 1,00 x 950,00 €/mq =	€ 30.780,00
- Balcone, completo di finiture:	
17,40 mq x 1,00 x 0,30 x 950,00 €/mq =	€ 4.959,00
- Giardino, completo di finiture:	
58,00 mq x 1,00 x 0,10 x 950,00 €/mq =	€ 5.510,00
- Area verde esclusiva:	
162,00 mq x 20,00 €/mq =	<u>€ 3.240,00</u>
Valore unità abitativa:	€ 113.274,70
<b>Valore arrotondato unità abitativa (a-b):</b>	<b>€ 113.000,00</b>

== == == ==

**c-d-e-f) Valore in libero mercato degli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 5001-5002-5003-5005**

Superficie catastale complessiva appezzamenti di terreno: 1930,00 mq

Valore di un metro quadrato di superficie catastale terreni: 2,00 €/mq

Valore complessivo terreni: 1.930,00 mq x 2,00 €/mq = € 3.860,00

**Valore complessivo terreni arrotondato (c-d-e-f): € 3.900,00**

\*\*

**2.7.2.2) VALORE DI STIMA DEI BENI IN NIARDO - LOTTO 2**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili in Niardo appartenenti al **Lotto 2**, si procede come segue:

▪ **Considerato:**

- un valore medio di mercato di un metro quadrato di superficie di deposito di complesso immobiliare artigianale, per quanto possibile simile per epoca di costruzione (recente), tipologia e caratteristiche al Complesso immobiliare artigianale di cui al



mappale 4496, pari a **550,00 €/mq**;

- analogamente, un valore medio di mercato di un metro quadrato di superficie residenziale e di ufficio presenti in un Complesso immobiliare artigianale, per quanto possibile simile per epoca di costruzione (recente), tipologia e caratteristiche al Complesso immobiliare artigianale di cui al mappale 4496, pari, rispettivamente, a:

**650,00 €/mq** per la superficie residenziale;

**750,00 €/mq** per locali destinati ad ufficio;

▪ **Stabilito** altresì:

che il più probabile valore di stima in libero mercato di un metro quadrato di superficie catastale dei due piccoli terreni identificati con le particelle 5626 e 5631 sia pari a **30,00 €/mq**;

▪ **Adottati** inoltre:

i consueti coefficienti di ragguglio per la misura della superficie commerciale di:

**1,00** per il deposito e locali accessori diretti al piano terra;

**0,50** per il deposito al piano interrato;

**0,40** per l'autorimessa al piano interrato;

**0,05** per la corte annessa al deposito al piano interrato;

**0,10** per la corte annessa al deposito al piano terra;

**1,00** per i locali dell'appartamento al piano primo ed accessori diretti;

**0,35** per il terrazzo coperto annesso all'appartamento al piano primo;

**0,15** per la terrazza annessa all'appartamento al piano primo;

**1,00** per l'ufficio ed accessori diretti;



▪ **Precisato:**

- che, in particolare, nella valutazione è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e sono da ritenersi già dedotti tutti i costi e decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui ai precedenti punti 2.4.1.2 - 2.5.3.2 (tra i quali si evidenziano i costi per irregolarità urbanistiche/sanatoria);
- ed inoltre, che lo stralcio o meno dal pignoramento dei terreni di cui ai mappali 5626 e 5631, dato il loro valore estremamente modesto (si tratta di quota di 1/12), deve ritenersi ininfluenza sul valore complessivo del Lotto in considerazione;

**si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'intero complesso immobiliare artigianale mappale 4496, nonché della proprietà della quota di 1/12 (un dodicesimo) dei terreni mappali 5626 e 5631, beni appartenenti al LOTTO 2, come sopra indicati, sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:**

- **€ 410.000,00** (Euro quattrocentodiecimila/00),

di cui (con riferimento all'elenco adottato):

**g-h-i-j-k) Intero complesso immobiliare artigianale posto sul mappale 4496 (proprietà 1/1):**

**€ 410.000,00** (Euro quattrocentodiecimila/00)



**l-m)** Appezamenti di terreno particelle **5626-5631** (quota 1/12):

€ 50,00 (Euro cinquanta/00)

Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo nell'eventualità di vendita forzata dei suddetti beni che costituiscono il LOTTO 2 (tenuto conto delle specifiche precisazioni suesposte), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

▪ € 370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00),

cioè circa il 10% (dieci per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato, di cui:

**g-h-i-j-k)** Intero complesso immobiliare artigianale posto sul mappale **4496** (proprietà 1/1):

€ 370.000,00 (Euro trecentosettantamila/00)

**l-m)** Appezamenti di terreno particelle **5626-5631** (quota 1/12):

€ 50,00 (Euro cinquanta/00)

-----

Il suesposto valore dei beni del **LOTTO 2 nel caso di vendita in libero mercato**, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (come individuata nel precedente punto **2.2.2**), ai valori dei parametri di riferimento ed ai correlati coefficienti correttivi e di



ragguaglio adottati.

Tale valore risulta sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (nella realtà nazionale).

-----

**PROSPETTO DI CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

**LOTTO 2 NEL CASO DI VENDITA IN LIBERO MERCATO**

== == == ==

**g-h-i-j-k) Valore in libero mercato dell'intero complesso immobiliare artigianale di cui alla particella 4496**

**Piano interrato:**

- Autorimessa (particella 4496/7):

121,86 mq x 0,40 x 550,00 €/mq = € 26.809,20

- Deposito (particella 4496/6):

188,64 mq x 0,50 x 550,00 €/mq = € 51.876,00

- Corte esclusiva (particella 4496/7):

132,00 mq x 0,05 x 550,00 €/mq = € 3.630,00

**Piano terra:**

- Deposito (particella 4496/1):

310,50 mq x 1,00 x 550,00 €/mq = € 170.775,00

- Gruppo servizi igienici con antibagno (particella 4496/1):

16,87 mq x 1,00 x 550,00 €/mq = € 9.278,50

- Corte esclusiva (particella 4496/1):





184,00 mq x 0,10 x 550,00 €/mq = € 10.120,00

#### **Piano primo**

- Abitazione locali principali ed accessori diretti (particella 4496/3):

120,00 mq x 1,00 x 650,00 €/mq = € 78.000,00

- Terrazzo coperto/Portico (particella 4496/3):

16,00 mq x 0,35 x 650,00 €/mq = € 3.640,00

- Terrazza di copertura (particella 4496/3):

99,50 mq x 0,15 x 650,00 €/mq = € 9.701,25

- Ufficio locali principali ed accessori diretti (particella 4496/4):

61,00 mq x 1,00 x 750,00 €/mq = € 45.750,00

Valore complesso immobiliare artigianale: € 409.579,95

**Valore arrotondato complesso immobiliare: € 410.000,00**

== == == ==

#### **I-m) Valore in libero mercato degli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 5626-5631**

Superficie catastale complessiva appezzamenti di terreno: 21,00 mq

Valore di un metro quadrato di sup. catastale terreni: 30,00 €/mq

Valore complessivo terreni: 21,00 mq x 30,00 €/mq = € 630,00

Valore della proprietà della quota di 1/12 dei terreni: € 52,50

**Valore proprietà quota 1/12 dei terreni arrotondato: € 50,00**

\*\*

#### **2.7.2.3) VALORE DI STIMA BENI IN ONO S. PIETRO - LOTTO 3**

Per la determinazione del valore di stima degli immobili in Ono

San Pietro appartenenti al **Lotto 3**, si procede come segue:

#### **▪ Considerato:**



un valore medio di mercato di un metro quadrato di area urbanizzata in ambito produttivo posta in Ono San Pietro, per quanto possibile simile per caratteristiche estrinseche ed intrinseche all'area oggetto di esecuzione di cui al mappale 2807 (tenuto conto che il capannone esistente ed annessa tettoia, a seguito di accertamento del loro stato di fatto, sono da considerarsi ormai giunti a fine ciclo di vita e tenuto altresì conto dei costi e decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui al punto 2.4.1.3 precedente), pari a: **90,00 €/mq**;

▪ **Precisato:**

che nella valutazione, come già sopra segnalato, sono da ritenersi già dedotti i costi e le decurtazioni per formalità, vincoli ed oneri di cui al precedente punto 2.4.1.3 tra i quali, in particolare, quelli derivanti dalla presenza sull'area di un elettrodotto di media tensione e dalla necessità, da parte dell'aggiudicatario, di dover provvedere allo smaltimento dei rifiuti di tipo edilizio depositati all'interno dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente,

**si ritiene di poter affermare che il più probabile valore di stima in caso di vendita in libero mercato della piena ed esclusiva proprietà (1/1) dell'immobile appartenente al LOTTO 3, come sopra indicato (capannone con tettoia, piccolo ripostiglio ed area cortilizia annessa, mappale 2807, contrassegnato nel pignoramento con le lettere "n-o"), sia, attualmente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i dovuti arrotondamenti, di complessivi:**

▪ **€ 87.300,00** (Euro ottantasettemilatrecento/00),



Per quanto riguarda, poi, il più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata del suddetto bene, che costituisce il LOTTO 3 (tenuto strettamente conto delle sopra esposte precisazioni), si può ragionevolmente ipotizzare che sia quantificabile, con gli opportuni arrotondamenti, in:

- € 78.500,00 (Euro settantottomilacinquecento/00),

cioè circa il 10% (dieci per cento) in meno del suddetto valore in libero mercato.

-----

Il suesposto valore del bene costituente il **LOTTO 3** nel caso di vendita in libero mercato, preso a base per l'individuazione del più probabile valore di realizzo in caso di vendita forzata, sempre con riferimento al contenuto del presente elaborato, trova conferma per via analitica mediante i conteggi del seguente prospetto (da considerarsi indicativi), ricavati con riguardo alla consistenza commerciale dei beni stessi (come individuata nel precedente punto 2.2.3) ed ai valori dei parametri di riferimento adottati.

Tale valore risulta sostanzialmente confermato anche dalle risultanze ottenute da specifico software estimativo secondo procedimento di valutazione in applicazione degli standard internazionali (IVS), del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e delle linee guida ABI (in considerazione della realtà nazionale).

-----

-----



-----

**PROSPETTO DI CALCOLO VALORE DI STIMA DEL BENE DEL**  
**LOTTO 3 IN ONO SAN PIETRO NEL CASO DI VENDITA IN**  
**LIBERO MERCATO**

== == == ==

**n-o) Capannone con tettoia, piccolo ripostiglio in stato fatiscente**  
**ed area cortilizia, assimilabile ad area produttiva urbanizzata**  
**(particella 2807)**

Superficie catastale complessiva del mappale 2807 (area produttiva urbanizzata): 970,00 mq

Valore di un metro quadrato di area produttiva urbanizzata:  
90,00 €/mq

**Valore complessivo immobile mappale 2807 (n-o):**

970,00 mq x 90,00 €/mq = **€ 87.300,00**

-----

**PRECISAZIONI RELATIVE AL PUNTO 2.7.2**

Con riferimento a quanto sopra esposto al punto 2.7.2, si  
precisa:

**a) Parti Comuni**

Come già rilevato, nella consistenza e quindi nella valutazione dei beni in considerazione, è da ritenersi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni; in particolare, per la loro individuazione, si rimanda a quanto indicato negli elaborati planimetrici di dimostrazione grafica dei subalterni con correlati elenchi, nelle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari e negli atti di



acquisizione della proprietà con relativi allegati grafici o comunque come rilevabili di fatto in loco.

**b) Superficie commerciale e sua misura**

La superficie complessiva commerciale degli immobili, come definita nella precisazione (f) di cui al punto 2.2, viene calcolata per porzioni omogenee, ove le superfici secondarie sono rapportate alla superficie principale di riferimento mediante opportuni coefficienti di ragguaglio. Per quanto riguarda il metodo di misurazione delle superfici e delle altezze, si rimanda alla precisazione (g) di cui al punto 2.2.

**c) Valore di stima a corpo**

I beni in considerazione sono stati stimati con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, fissi e infissi se esistenti, a corpo, con le servitù attive e passive inerenti, gli accessi, passi e transiti, come usati e praticati, e, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si precisa che i valori di stima dei beni in libero mercato (e quindi anche i valori di stima nell'eventualità di vendita forzata) tengono già conto (e quindi devono considerarsi al netto) dei costi, decurtazioni e correzioni relativi a formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni stessi, che resteranno a carico dell'acquirente, di cui al precedente punto 2.4.1, tra i quali si evidenziano:

**- per gli immobili in Losine:**

- la regolarizzazione della situazione della "calchera" recuperata dal Comune di Losine e posta sul mappale 5003 (v. punto 2.4.1.1/b);



- la necessità di regolarizzazione con Pratica C.I.L.A. la difformità riscontrata rispetto al progetto autorizzato della scala interna dal piano interrato al piano rialzato dell'abitazione mappale 5007 (v. punto 2.4.1.1/d);
- **per gli immobili in Niardo:**
  - relativamente al complesso immobiliare artigianale mappale 4496 l'onere della richiesta di sanatoria o in alternativa i costi per l'esecuzione delle opere di ripristino riguardo alle difformità riscontrate tra progetto autorizzato e stato di fatto eseguito (v. punto 2.4.1.2/c);
- **per l'immobile in Ono San Pietro:**
  - il vincolo delle limitazioni di distanza per la presenza dell'elettrodotto (v. punto 2.4.1.3/c);
  - l'onere della bonifica dei rifiuti presenti sia nel fabbricato che nel terreno circostante, nonché dello smaltimento della copertura del capannone e di parte della tettoia costituita da lastre in "eternit" (v. punto 2.4.1.3/d);

#### **d) Suddivisione in lotti**

Con riferimento allo specifico punto 2.6 precedente, **si propone la vendita in tre lotti.**

Nella presente Relazione di Stima, comunque, si è provveduto alla determinazione dei singoli valori di ciascun immobile, in modo da consentire, qualora lo venisse ritenuto opportuno, una formazione dei Lotti diversa da quella proposta.

\*\* \*\* \*



### **3) BOZZA DI CTU - OSSERVAZIONI DELLE PARTI - REPLICHE DEL CTU**

Come precisato in Premessa (v. punto 1 precedente), le operazioni peritali di Consulenza Tecnica d'Ufficio venivano svolte in modo regolare ed approfondito per una esauriente risposta al quesito proposto.

Il CTU, come previsto dall'Ill.mo G.E., trasmetteva la Bozza di Consulenza alle Parti con la risposta al quesito, unitamente agli allegati, per consentire le loro eventuali osservazioni.

Nessuna delle Parti, nel termine concesso, trasmetteva proprie memorie relativamente alla suddetta Bozza di CTU.

Le uniche osservazioni pervenute attinenti all'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni della presente Esecuzione, sono quelle trasmesse al Sottoscritto in data 27/01/2022 (e depositate in Tribunale in pari data) dall'Avv. Marco Molinari Tosatti, Legale di Cassa Padana, creditrice intervenuta nella Procedura in epigrafe, e consistenti nella perizia di stima redatta in data 17/01/2022 dall'Arch. Giuliano Rossini di Malonno (BS).

Tale perizia è stata predisposta, con riferimento ai beni in Comune di Losine identificati al Catasto Fabbricati al foglio 5, con le particelle 5007/6 - 5007/7 e 5007/1, costituenti un'unica unità abitativa, a confutazione della valutazione riportata nella stima sintetica del Sottoscritto CTU in data 15/10/2021.

Si precisa che la suddetta stima sintetica è stata redatta dal CTU su istanza dell'Avv. Andrea Corsini, legale dell'Esecutata Asso srl,



il quale in Udienza aveva fatto presente che i debitori avevano ricevuto una proposta di acquisto per gli immobili sopra citati in Losine ed aveva di conseguenza richiesto all'Ill.mo G.E. di essere autorizzato a contattare il CTU per avere il valore dei beni in questione al fine di poter definire la vendita ed acquisire la relativa somma alla Procedura.

L'Ill.mo G.E. aveva autorizzato l'Avv. Corsini a contattare il CTU per avere la richiesta valutazione, che veniva appunto depositata in Tribunale il 15/10/2021.

Il valore degli immobili in oggetto, determinato in linea di massima, in prima approssimazione, dal CTU in € 85.000,00 e nell'eventualità di vendita forzata in € 76.500,00, era ritenuto non congruo da parte della Creditrice procedente Cassa Padana, come documentato nella perizia 17/01/2022 dell'Arch. Rossini, che attestava un valore di mercato di € 200.000,00, decisamente maggiore.

Il Legale di Cassa Padana chiedeva pertanto che il G.E. volesse disporre la vendita al suddetto prezzo di € 200.000,00 e di conseguenza la vendita proposta dal Legale degli Esecutati non andava a buon fine.

Riguardo alla perizia di stima dell'Arch. Rossini, si riportano quindi nel seguito le correlate repliche del CTU, con la precisazione che quanto esposto al precedente punto 2 (Risposte al quesito), oltre che essere stato perfezionato e corretto rispetto alla Bozza per una più completa e chiara lettura e comprensione, tiene già conto delle risultanze dell'esame critico effettuato dal CTU della





**suddetta perizia di stima dell'Arch. Rossini.**

== == == ==

**Repliche del CTU alla perizia di stima dell'Arch. Rossini**

Si deve anzitutto precisare che per giungere al "valore di stima" di un immobile devono essere effettuate approfondite e dettagliate indagini e verifiche, che per essere considerate idonee ad una esauriente risposta al quesito assegnato devono essere congrue con quanto esposto al punto 1 (Premessa, Cronologia operazioni peritali) del presente elaborato.

La valutazione degli immobili è una operazione complessa legata a numerose variabili ed è per questa ragione che si rende necessaria la nomina di un esperto, il quale ha il compito di esaminare la situazione dell'immobile da stimare in tutti i suoi aspetti per giungere ad un valore considerato "il più probabile valore di mercato".

L'operazione di stima non può per semplificazione ridursi a calcoli puramente numerici, ma deve essere il risultato di un insieme di considerazioni, che tengano conto delle specifiche caratteristiche del bene.

Solo l'accesso all'immobile (adempimento da ritenersi assolutamente indefettibile, come precisato nel Decreto di Nomina) e la sua precisa individuazione (descrittiva; catastale; della provenienza, proprietà ed uso; delle formalità, vincoli ed oneri; della situazione urbanistica-edilizia) possono portare alla determinazione del "valore di stima" e quindi al suo apprezzamento ed alla convinzione della sua validità, pur nella innegabile dinamicità del mercato immobiliare.



È quindi evidente che il valore indicato dal Sottoscritto nella stima sintetica in data 15/10/2021 allo scopo di avere un riferimento di massima, in prima approssimazione, per accelerare la vendita dell'immobile di Losine di cui si tratta, poteva essere soggetta a critiche; infatti nella Bozza di stima, a seguito delle risultanze delle operazioni peritali, il valore è stato ritoccato in aumento, in previsione di procedere a vendita forzata mediante asta, anziché per cessione diretta, con tempi più lunghi e spese maggiori.

Le sopra esposte considerazioni sono da ritenersi valide anche per quanto riguarda il valore di € 200.000,00 al quale è giunto l'Arch. Rossini nella sua perizia di stima, che ha le caratteristiche di una perizia sintetica/di massima redatta in pochi giorni (dal 14/01/2022 al 17/01/2022), prevalentemente ridotta a puri calcoli numerici, con riferimento per il calcolo del costo di costruzione a nuovo del fabbricato all'ausilio di una applicazione, senza una valida indagine sull'effettiva situazione del mercato per immobili simili.

Infatti il valore indicato in perizia coincide con quello risultante da un'indagine del mercato corrispondente ad immobili simili "completi di finiture" e non "allo stato rustico", come nel caso del fabbricato in questione.

Peraltro non è chiaro se il Tecnico di Cassa Padana abbia potuto effettuare una ispezione interna per accertare il reale livello dello stato "al rustico" dei beni, poiché a pag. 13 di 34 della sua perizia al punto "Descrizione. Stato del fabbricato" accenna all'effettuazione di "un'ispezione esterna, pertanto esclusivamente indiretta",



sicuramente non sufficiente per una valida ed affidabile determinazione del valore di stima dell'immobile.

In effetti nell'elaborato dell'Arch. Rossini non compaiono fotografie degli interni dell'immobile.

In definitiva dall'approfondito esame della perizia di stima del Tecnico di Cassa Padana non sono emersi dati ed elementi validi e concreti tali da rendere accettabile il valore in libero mercato del fabbricato in Losine nel suo stato di fatto pari ad € 200.000,00 ivi esposto, che si ritiene eccessivamente elevato; **di conseguenza si confermano i valori dei beni oggetto di Esecuzione come indicati nella Bozza di CTU.**

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

Nel seguito si espone nel modo più chiaro e completo possibile la risposta al quesito posto Tanto giudica il Sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, che si rendesse necessario.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

Breno, 21 marzo 2022

L'ESPERTO















