

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1368/2014

AGGIORNAMENTO INCARICO DEL 22 /11 2023

Giudice delegato: **Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

Creditore procedente:

[Redacted information]

Rappresentato dall'Avvocato

[Redacted information]

Esecutati:

[Redacted information]

proprietà 1/2

[Redacted information]

proprietà 1/2

RELAZIONE PERITALE

• **Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- il giorno 22/11/2023 ho ricevuto integrazione di incarico
- il giorno 07/12/2023 ho richiesto ed ottenuto dal Comune di Concesio atti cartacei di Residenza degli esecutati
- il giorno 19/12/2023 previa richiesta telematica ho ritirato preso l'Archivio Notarile di Bescia n. 2 Atti di Divisione Notaio [REDACTED] e Notaio [REDACTED]
- il giorno 21/12/2023 ho effettuato accesso agli Atti (Pratiche Edilizie) Comune di Concesio
- il giorno 08/01/2024 mi sono recato presso il Comune di Concesio ed ho iniziato con i tecnici comunali l'esame delle difformità del Progetto Originale
- il giorno 11/01/2024 ho ottenuto Trascrizione Notaio [REDACTED] presso gli Uffici Agenzia delle Entrate- Conservatoria
- il giorno 15/01/2024 mi sono recato presso il Comune di Concesio ed ho continuato con i tecnici comunali l'esame delle difformità del Progetto Originale
- il giorno 18/01/2024 ho effettuato accesso agli atti cartacei Agenzia delle Entrate- Territorio- Catasto
- il giorno 29/02/2024 ho effettuato presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate- Territorio- Conservatoria le ispezioni ipotecarie dei beni esecutati
-

• **Indice**

PAGINA 3	SVOLGIMENTO E RISPOSTA 1^ VERIFICA
PAGINA 14	RISPOSTA 2^ VERIFICA
PAGINA 24	RISPOSTA 3^ VERIFICA – SOTTOARGOMENTO VERIFICA 3.1
PAGINA 35	RISPOSTA 3 ^ VERIFICA- SOTTOARGOMENTO VERIFICA 3.2.

Nell'Udienza del giorno 22 / 11 / 2023 lo scrivente esperto estimatore , ad integrazione della precedente Relazione Peritale, è stato incaricato alla seguente verifica :

- 1) l'eventuale acquisizione al demanio comunale (Concesio nds) del mappale su cui insiste la strada di accesso all'immobile pignorato
- 2) acquisire un certificato storico di residenza intestato agli esecutati
- 3) confermare o meno , all'esito, il valore di stima già determinato.

SVOLGIMENTO

RISPOSTA 1^ VERIFICA

- 1) l'eventuale acquisizione al demanio comunale (Concesio nds) del mappale su cui insiste la strada di accesso all'immobile pignorato

Per fare piena luce sulla complessa vicenda delle particelle :

foglio n. 20 particella n. 302 Catasto terreni

foglio n. 20 particella n. 308 Catasto Terreni ,

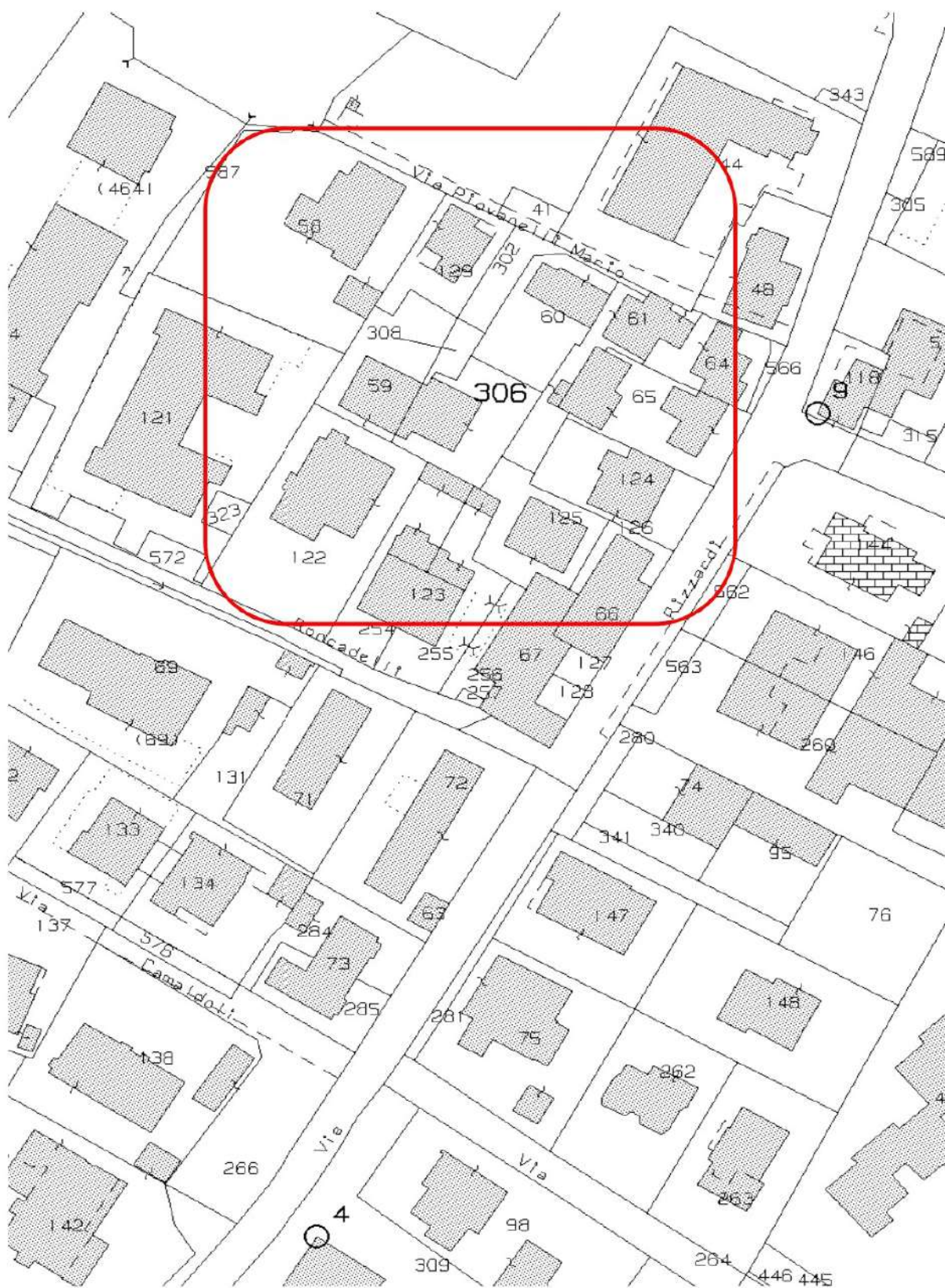
antistanti il bene esecutato (Catasto Fabbricati Foglio 20 Mappali 306 sub.1, sub. 2 e sub.3) **le**

quali sono strettamente collegate per origine , ho effettuato la seguente ricostruzione

attingendo ad i relativi Atti di Divisione, Compravendita e Successione succedutisi nel

corso degli Anni CHE HANNO INTERESSATO GLI STESSI MAPPALI

vedi a seguire e Vedi in chiaro allegato n.1 inquadramento topografico

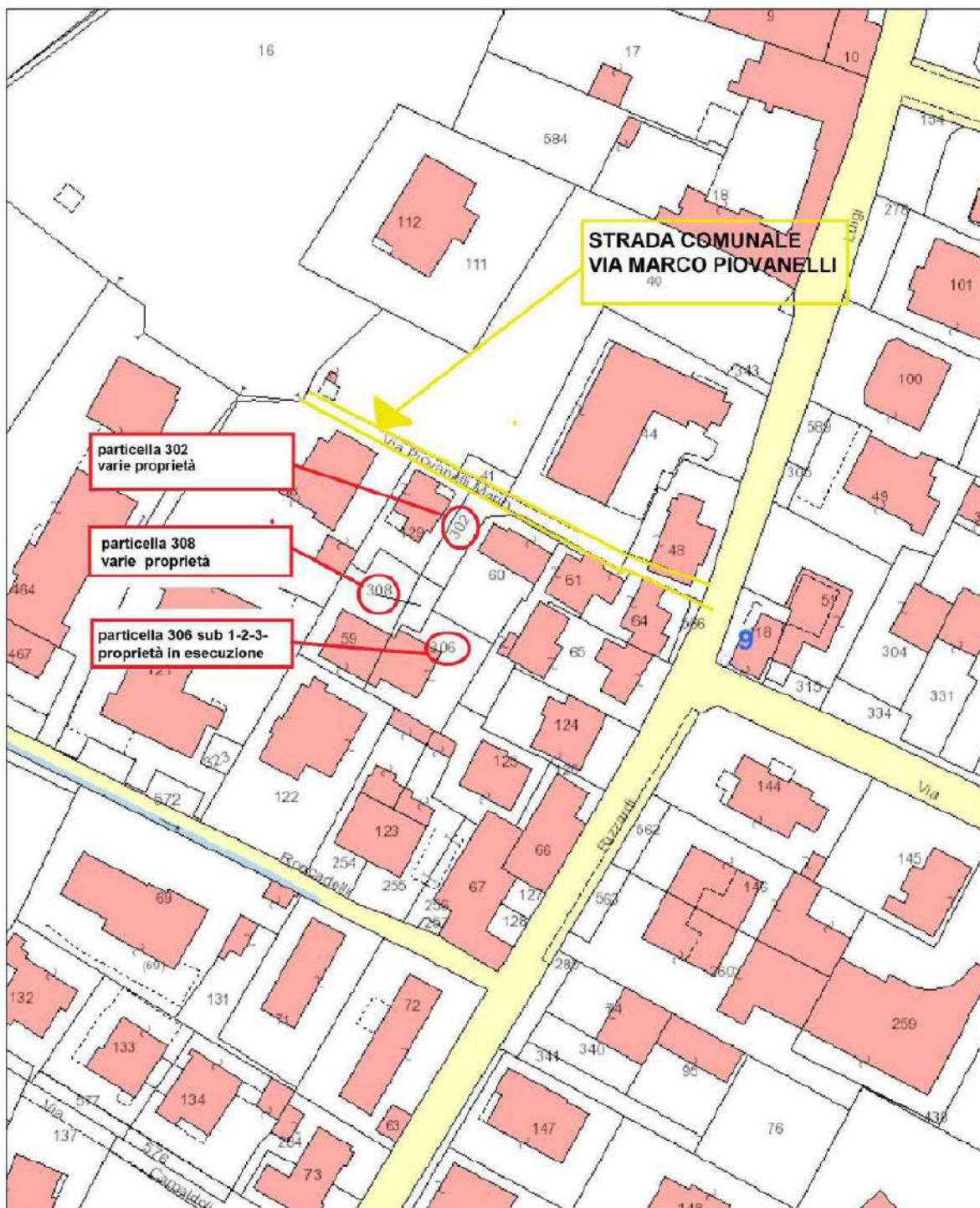


ESTRATTO DALLA MAPPA CATASTALE SEZIONE CENSUARIA CONCESIO

FOGLIO 20 PARTICELLE 59-306-302-308

Elaborazione grafica da Mappa Catastale GEOWEB REGIONE LOMBARDIA

Mappa catastale



Scala 1:1,000

0 10 20 30 40 50
m



Data: 21/11/2023

Sources: Esri, HERE, Garmin, Infomaps, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan (Tokyo), Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

(VEDI ALLEGATO N. 2 ed ALLEGATO N.3 con documenti a colori)

A) In data 1 /10/1975 Con Atto di ASSEGNAZIONI A STRALCIO E VENDITE DI IMMOBILI
Notaio [REDACTED] Repertorio n. 156686/7 e Raccolta 6457 , REGISTRATO a Brescia il 15
ottobre 1975 al N. 5176 e TRASCRITTO a Brescia in data 29 ottobre 1975 ai numeri 14686 RG
e 11459/R.P.

fra i Signori [REDACTED]
[REDACTED] si stipula quanto segue

I signori i [REDACTED] sono comproprietari di
un appezzamento di terreno in Concesio Comune Censuario San Vigilio distinto al Catasto Terreni
al mappale 423 sub. "b" di Ea .0.19.50 ;

tale area è stata frazionata con Tipo Mappale Redatto dal Geom.- [REDACTED] (approvato dall' UTE di
Brescia in data 10 febbraio 1975 N.ri 38298/547 e convalidato in data 18 agosto 1975 N. 30113
Mod.8) come segue :

Mappale 423 sub " b " di Ea.0.07.80 - - Mappale 2807(provv. 423 " L ") , - - Mappale 2808 (provv.423 " M ") , - - Mappale 2809 (provv.423 " N ") , - - Mappale 2810 (Provv. 423 " O ") , - - Mappale 2811 (Provv.sub 423 " P ") , - - Mappale 2812 (Provv. 423 sub. " Q ") , - - Mappale 2814 (Provv.sub " S ") , - - Mappale 2813 (Provv.423 sub. " R ") , - - Mappale 2815 (Provv.423 sub " T ") , - - Mappale 2816 (Provv. 423 sub " U ")

A.1) le Signore [REDACTED] assegnano a stralcio ed a definitivo soddisfacimento
al fratello [REDACTED]
[REDACTED] (padre e marito degli ATTORI) il quale accetta , in Comune di Concesio , censuario
San Vigilio :

1) per intero Mappale n. 2809 (provvisorio .423 " N ") e per intero Mappale 2816 (provv. 423 sub
" U ")

2) quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) del Mappale 423 sub. " b " vigneto di Ea.0.07.80

3) quota di $\frac{1}{6}$ (un sesto) del mappale 2810 (provvisorio .423 sub. " O ") vigneto di Ea 0.01.00 ,
consiste in una striscia di terreno di area adibita a passaggio comune

ed inoltre l' Atto prosegue con :

A.2) Vendite di Immobili

le Signore [REDACTED] vendono in Comune di Concesio , censuario San Vigilio , al
Sig. [REDACTED]) :

1) per intero Mappale 2811 (Provvisorio.sub 423 " P ") , - - Mappale 2812 (Provvisorio. 423 sub.
" Q ") ,

2) quota di $\frac{1}{2}$ (una metà) del Mappale 423 sub. " b " vigneto di Ea.0.07.80 (la rimanente metà è
stata assegnata al fratello [REDACTED]
[REDACTED]

3) quota di $\frac{3}{6}$ (tre sestì) del mappale 2810 (provvisorio .423 sub. " O ") vigneto di Ea 0.01.00 ,
consiste in una striscia di terreno di area adibita a passaggio comune

(VEDI ALLEGATO N. 4)

In data 4 /11/1981 Con Atto di DIVISIONE Notaio [REDACTED] in Lumezzane N. Repertorio 45385 e Fascicolo N. 16050 Trascritto a Brescia il 26/ 11/1981 ai numeri Reg Gen. 26288 e Reg. Part.19434 e registrato a Gardone V.T. in data 23 novembre 1981 Numero 1105 Vol.3 Atti Privati

il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] - in merito al Titolo di cui sopra Notaio [REDACTED]
[REDACTED]..... << volendo sciogliere la Comunione di beni ivi contenuta , addivenivano alla formazione ed assegnazione dei seguenti capi >> :

capo A) a [REDACTED] che accettava :

Fg.20 mappale 59/a ora 50 Ha. 0.03.25 e

Fg.20 mappale 59/c ora 307 Ha 0.00.75

Capo B) a [REDACTED] (marito e padre degli attuali attori) , che accettava

Fg.20 mappale 59/b ora 306 di Ha 0.03.25

Rimane comune fra i due capi fg. 20 mapp.59/d ora n. 308

Il Mappale n. 59 risulta diviso come da tipo Mappale Geom [REDACTED] approvato il 9/06/1981 al n. 2231 di Prot.

NB. all **ALLEGATO N. 5** è riportata la Nota di Trascrizione dell'Atto più comprensibile nella scrittura dell' Atto medesimo

(VEDI ALLEGATO N.6)

Con la dichiarazione di successione di [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 18 /05 / 2011 e registrata al numero 1127 volume 9990 , Trascritto ai Numeri Reg. Gem. 38049 e Reg. Part. 23499 **sono stati dichiarati i seguenti cespiti ereditari :**

1) IMMOBILE : Proprietà per un valore di 80.000 abitazione civile sita in Concesio censito al NCEU foglio 0020 part. 00306 sub 002 vani 6,5

Stalla , scuderia, rimessa sito in Concesio(bs) censito al NCEU Foglio 0020 part. 00306 sub 003 superficie mq. 35,00

2) IMMOBILE : altro bene che non interessa la causa

3) IMMOBILE : altro bene che non interessa la causa

4) IMMOBILE 1/2 proprietà di terreno sito in Concesio(bs) censito al NCT Foglio 0020 part. 308 superficie mq.52,00

Certifica altresì che i beni elencati del suddetto sono devoluti per disposto di legge nel modo seguente :

quota / erede o legatario

1 / 2 / [REDACTED]

1 / 2 / [REDACTED]

.....
(VEDI ALLEGATO N. 7)

Ispezione telematica Beni in Successione [REDACTED] presso Ufficio Provinciale di Brescia –
Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare

.....
(VEDI ALLEGATO N. 8)

In data 25 /07/2011 l' Agenzia delle Entrate di Brescia rilascia Certificazione di Avvenuto deposito
di Successione a [REDACTED]

.....
Nella dichiarazione di Successione e nella successiva Certificazione di avvenuto deposito con
pagamento dei relativi oneri, i funzionari incaricati della Agenzia delle Entrate , per le rispettive
competenze , hanno “preso atto di quanto dichiarato dagli Eredi “ relativamente ai beni caduti in
successione. Non essendoci un testamento , forse , i su citati funzionari avrebbero dovuto
effettuare una completa verifica catastale tramite visura nominativa del defunto [REDACTED].

INFATTI non è caduta in successione la quota di proprietà di 1/6 (un sesto) del Mappale 2810
(Provvisorio “423 lettera O ” nel Frazionamento) ed oggi Mappale n.302 , vigneto di Ea 0.01.00 ,
che consiste in una striscia di terreno di area adibita a passaggio comune **EVIDENZIATA E**
DESCRITTA NEL Frazionamento/Tipo mappale della particella N. 423 , del foglio 20 Catasto
Terreni , allegato all' Atto stipulato In data 1 /10/1975 “” ASSEGNAZIONI A STRALCIO E
VENDITE DI IMMOBILI “” Notaio [REDACTED] Repertorio n. 156686/7 e Raccolta 6457 ,
REGISTRATO a Brescia il 15 ottobre 1975 al N. 5176 e TRASCRITTO a Brescia in data 29
ottobre 1975 ai numeri 14686 RG e 11459/R.P.(**VEDI ALLEGATO N. 2 e 3)**

a pagine seguenti stralcio divisione , attribuzione beni a seguito di frazionamento

A) Al fratello signor [REDACTED], il quale accetta a pieno e completo soddisfacimento di ogni suo diritto, sui beni in comunione, le porzioni che secondo il frazionamento citato nelle premesse risultano così distinte:

In Comune amministrativo di Concesio

censuario S.VIGILIO

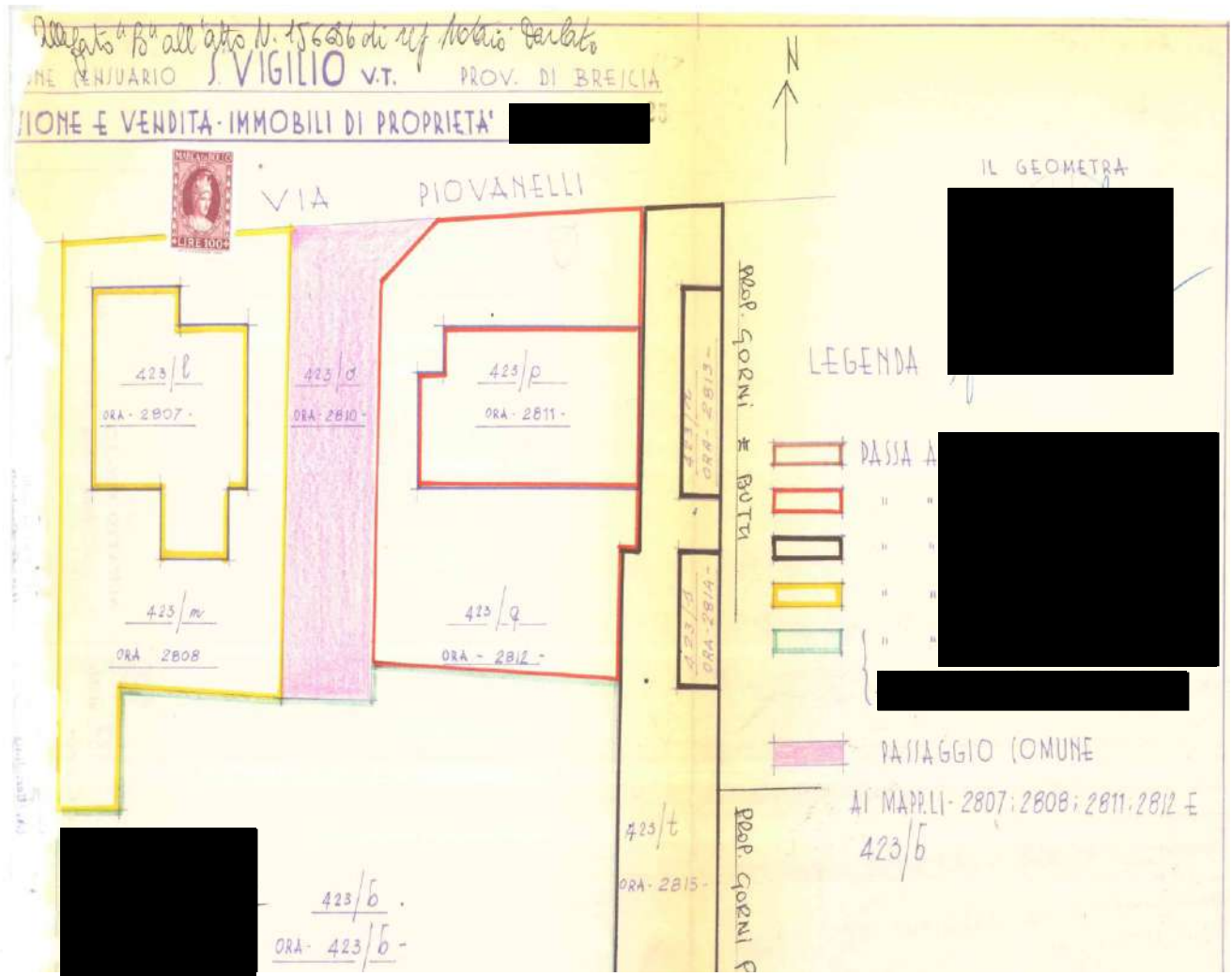
1) Mappale N.ro 2809 (duemilaottocentonove) provvisorio 423 sub."enne" di Ea.O.01.00. Rdl.5,75. Ral. 2,30 con soprastante fabbricato non ancora censito al N.C.E.U. e per l'accatastamento del quale è stata redatta e presentata la planimetria registrata dall'UTE di Brescia con scheda N.819 (ottocentodiciannove) in data 12 marzo 1975; tale fabbricato comprende tre locali utili ed accessori al piano rialzato e cortile esclusivo distinto con il mappale 2816 (duemilaottocentosedici) provvisorio 423 sub."u" di Ea.O.01.80. Rdl. 10,35. Ral.4,14, ed un sottotetto.

2) Quota di 1/2 (una metà) del mappale 423 sub."b" (quattrocentoventitre subalterno "bi") vigneto di Ea.O.07.80. Rdl.44,85. Ral.17,94.

3°) Quota di 1/6 (un sesto) del mappale 2810 (duemilaottocentodieci) provvisorio 423 sub."o" vigneto di Ea.O.01.00. Rdl.5,75. Ral.2,30 consiste in una striscia

di area adibita a passaggio comune.

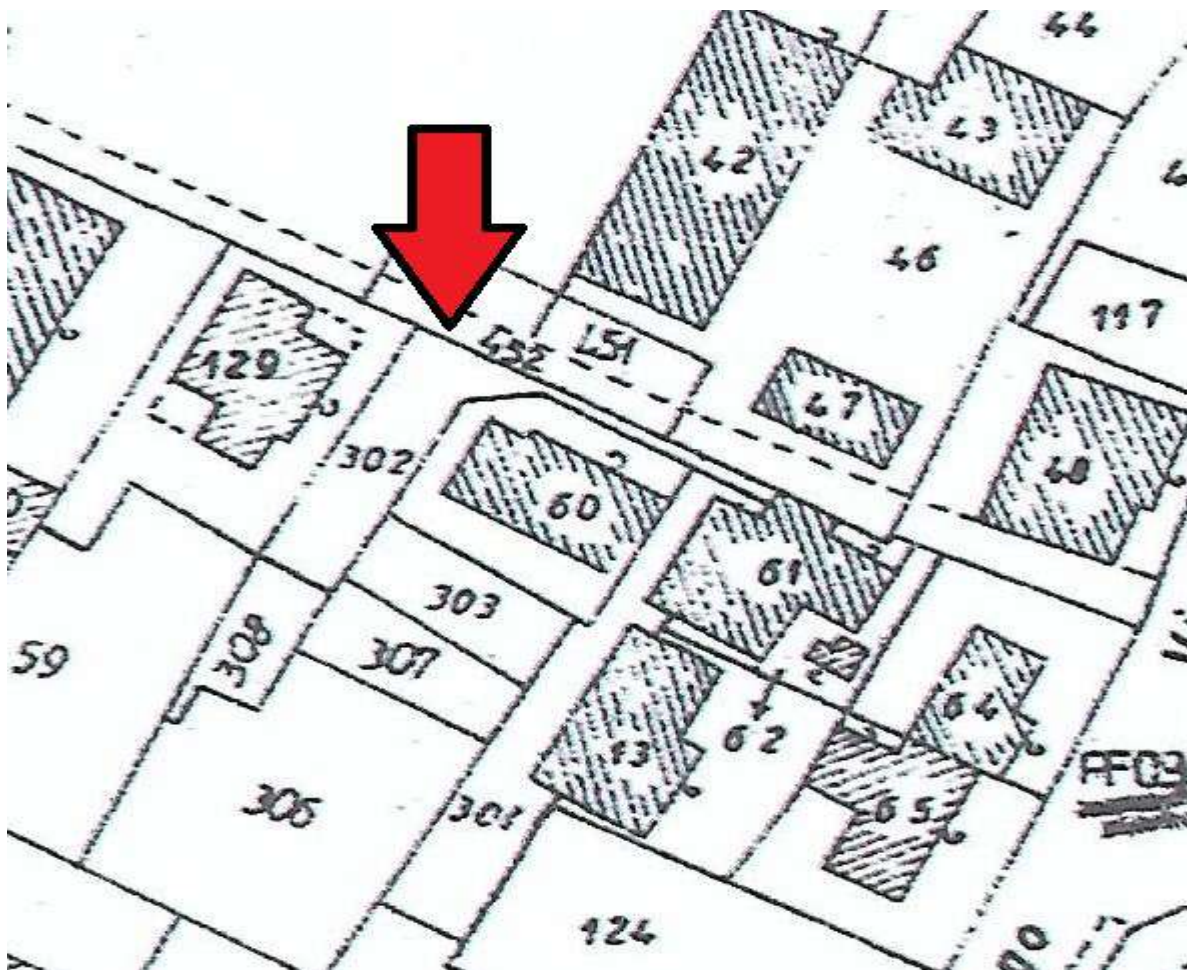
Per una più precisa identificazione degli immobili assegnati si allega al presente alla lettera "B", previa approvazione e sottoscrizione delle parti, una planimetria nella quale la proprietà esclusiva risulta contornata con linea di colore marrone, la quota di una metà dell'area al mappale 423 sub."bi" risulta contornata con linea verde, mentre la quota di un sesto dell'accesso comune al mappale 2810 risulta colorata in ciclamino.



N.d.s.

A seguito della instaurazione del NCTR il Catasto Territoriale di Brescia – Comune di Concesio – San Vigilio - ha assegnato un nuovo numero alla particella 2810 :

Consultando i relativi Registri di Collegamento fra il vecchio catasto terreni ed il nuovo , visibili solo presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (e non richiedibili) si evidenzia che detta particella ha assunto il nuovo numero Mappale 302 del Foglio n. 20 .(**VEDI ALLEGATO N. 9 in chiaro**) ed a seguire stralcio della vecchia mappa terreni



La dimenticanza (ed il mancato controllo da parte degli organi competenti , aggiungo io) di inserire nella dichiarazione di successione anche il mappale 302 ex mappale 2810 “ **passaggio comune nella quota di 3/12 a favore di [REDACTED]**” ha fatto si che il mappale tuttora rimanga ancora in carico al defunto [REDACTED] , padre e marito degli attuali esecutati .(**VEDI ALLEGATO N. 10 visura in chiaro**)

Dati della richiesta	Comune di CONCESIO (Codice:C948)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 20 Particella: 302

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/12
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/12
3	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/12
4	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/24
5	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/24

Unità immobiliare dal 30/11/1981

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	20	302		-	VIGNETO 1	01 25		Euro 1,94 L. 3.750 Euro 0,87 L. 1.688	Variazione in atti dal 30/11/1981 (n. 1180)
Notifica		Partita		10914					

Definite al meglio la proprietà di quella che oggi, potrebbe essere “qualificata” quale strada comunale , (il tratto di strada formato dalle particelle n. 302 e 308) non presentando:

- differenti tipologie di asfalto (rispetto alla vicina strada comunale di Via Mario Piovanelli)
- delimitazioni di sorta attuali o passate (cancelli , sbarre o manufatti per il loro posizionamento) , rispetto alla strada comunale di Via Mario Piovanelli dalla quale si stacca in direzione Nord –Sud,
- riportando le case aggettanti su questo tratto di strada la continuazione numerica progressiva dei numeri civici di Via Mario Piovanelli

a precisa richiesta all’Ufficio Tecnico del Comune di Concesio,

le particelle n.302 e n. 308 che, si insinuano all’interno di caseggiati **NON sono ancora state acquisite al demanio comunale.**

(vedi anche **VEDI ALLEGATO N. 11 visura catastale** relativa alla proprietà della particella n. 308)

RISPOSTA 2 ^ VERIFICA

2) acquisire un certificato storico di residenza intestato agli esecutati

Le vecchie schede anagrafiche giacenti presso gli archivi de Comune di Concesio riportano i seguenti dati: **VEDI ALLEGATO N. 12**

(Mod. AP/5) Art. 18 del Reg.)

Comune di CONCESIO

SCHEDA INDIVIDUALE

COGNOME _____

NOME _____

figlio di _____

e di _____

nato _____ (_____)

il _____ N. 142 P. I S.

STATO CIVILE coniugato; coniugato con _____

il _____

a _____ N. 3 P. 2 S. A

vedovo il _____ per morte del coniuge avvenuta

a _____ N. _____ P. _____ S. _____

seconde nozze con _____ il _____

a _____ N. _____ P. _____ S. _____

Cittadinanza degli stranieri _____

Professione o condizione muratore

Data della prima iscrizione	PROVENIENZA (Comune o Provincia o Stato estero)	N. Pratica immigrazione

ABITAZIONE

Dichiarazione		Area di circolazione		N. civ.	Scala o corte	N. Int.	Isolato	
data	Spazio	Denominazione					N.	Frazione
25/1/63	via	Rizzardi		60	T			
24/4/67	Via	L. Rizzardi		68				
18/12/92	Via	L. Rizzardi		70				

ELIMINATO per emigrazione a
in data N. pratica emigrazione
REISCRITTO per immigrazione da
in data N. pratica immigrazione
ELIMINATO per emigrazione a
in data N. pratica emigrazione
ELIMINATO per morte avvenuta di A. GUSSAGO
in data 14.05.2006 N. 63 P. 2 s. B
causata da TR. 22/2/C

CENSIMENTI

1991		1961		1971		1981	
Sez.	N. Foglio	Sez.	N. Foglio	Sez.	N. Foglio	Sez.	N. Foglio
5	159	9	168	15	136	3	198

Pensione 10/10053342 libretto N.
Libretto di lavoro N. 5677 data 3/7/958 Comune
Libretto di lavoro N. data Comune
Carta d'identità N. data Comune
Carta d'identità N. data Comune
Lista elettorale Lista di leva
Istruzione obbligatoria Titolo di studio lic;elem;
Vacc. antiv. II esito Rivacc. antiv. II esito
1° Vaccinaz. antidift. II - 2° Vaccinaz. antidift. II

F. Apollonio e C.

(Mod. AP/5) Art. 18 del Reg.)

Comune di **CONCESIO**

N. _____
(progressivo di eliminazione
della scheda di famiglia)

R

SCHEDA INDIVIDUALE

COGNOME _____

NOME _____

figlia di _____

e di _____

nata a _____

(BS)

il _____

N. 138 P. I S.

STATO CIVILE ~~con~~ **VED** coniugata con _____

il _____

a _____

N. 53 P. 2 S. A

vedova il **14.05.2006**

per morte del coniuge avvenuta

a _____

N. 63 P. 2 S. B

seconde nozze con _____

TR. N. 22/2/C

a _____

N. P. S.

Cittadinanza delle straniere _____

Professione o condizione **casalinga**

Data della prima iscrizione	PROVENIENZA (Comune o Provincia o Stato estero)	N. Pratico immigrazione

ABITAZIONE

Dichiarazione		Area di circolazione		N. civ.	Scala • corte	N. Int.	Isolato	
data	Specie	Denominazione					N	Frazione
25/1/63	Via	Rizzardi		60	T			
24/4/67	Via	L. Rizzardi		68				
18/12/92	Via	L.Rizzardi		70				

ELIMINATA per emigrazione a
in data N. pratica emigrazione
REISCRITTA per immigrazione da
in data N. pratica immigrazione
ELIMINATA per emigrazione a
in data N. pratica emigrazione
ELIMINATA per morte avvenuta di
in data N. P. S.
causata da

CENSIMENTI

1961		1961		1971		1981	
Sex.	N. Foglio	Sex.	N. Foglio	Sex.	N. Foglio	Sex.	N. Foglio
5	159	9	198	15	136	3	198

Pensione libretto N.
Libretto di lavoro N. 4269 data 1/9/52 Comune
Libretto di lavoro N. data Comune
Carta d'identità N. data Comune
Carta d'identità N. data Comune
Lista elettorale
Istruzione obbligatoria Titolo di studio lic. ele.
Vacc. antiv. II esito Rivacc. antiv. II esito
1° Vaccinaz. antidift. II 2° Vaccinaz. antidift. II

F. Apollonio e C.

(Mod. AP/5) Art. 18 del Reg.)

Comune di **CONCESIO**

N. _____
(progressivo di eliminazione
della scheda di famiglia)

SCHEDA INDIVIDUALE

COGNOME _____
NOME _____
figlio di _____
e di _____
nato a _____ (Bs) _____
il _____ N. 28 P. 1[^] S. A
STATO CIVILE ~~Cel.~~ cgt coniugato con _____
_____ il _____
a _____ N. 46 P. 2^o S. A
vedovo il _____ per morte del coniuge avvenuta
a _____ N. _____ P. _____ S. _____
seconde nozze con _____ il _____
a _____ N. _____ P. _____ S. _____
Cittadinanza degli stranieri _____
Professione o condizione ~~apprendista~~ muratore

Data della prima iscrizione	PROVENIENZA (Comune o Provincia o Stato estero)	N. Pratica immigrazione

ABITAZIONE

Dichiarazione data	Area di circolazione		N. civ.	Scala o corte	N. int.	Isolato	
	Specie	Denominazione				N.	Frazione
6/5/963	Via	Rizzardi	60	T			
24/4/67	Via	L. Rizzardi	68				
22.9.88	VIA	PIOVANELLI	15				

ELIMINATO per emigrazione a _____
in data _____ N. pratica emigrazione _____
REISCRITTO per immigrazione da _____
in data _____ N. pratica immigrazione _____
ELIMINATO per emigrazione a _____
in data _____ N. pratica emigrazione _____
ELIMINATO per morte avvenuta di _____
in data _____ N. _____ P. _____ S. _____
causata da _____

CENSIMENTI

1951		19 71		1981		19 91	
Sez.	N. Foglie	Sez.	N. Foglio	Sez.	N. Foglio	Sez.	N. Foglio
		15	136	3	198	5	91

Pensione _____ libretto N. _____
Libretto di lavoro N. 9083 data 12 x 31 Comune Osuceno
Libretto di lavoro N. _____ data _____ Comune _____
Carta d'identità N. _____ data _____ Comune _____
Carta d'identità N. _____ data _____ Comune _____
Lista elettorale _____ Lista di leva _____
Istruzione obbligatoria _____ Titolo di studio media inf.
Vacc. antiv. il _____ esito _____ Rivacc. antiv. il _____ esito _____
1° Vaccinaz. antidift. il _____ - 2° Vaccinaz. antidift. il _____

F. Apollonio e C.

Successivamente al 1989 con l'art. 23 DPR 223/89 del regolamento anagrafico prevede che le schede individuali e di famiglia (AP5-AP6 e AP6A) possano essere formate ed aggiornate in esclusiva modalità informatica previa specifica autorizzazione del Ministero dell'Interno d'intesa con l'ISTAT, abbandonando così definitivamente tutto quel dispendioso lavoro manuale di aggiornamento delle suddette schede.

All'attualità i Certificati Storici di Residenza sono quelli riportati a seguire ed all'**ALLEGATO N. 13**



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184120
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it
PEC: anagrafe@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: anagrafe@comune.concesio.brescia.it
SETTORE AMMINISTRATIVO - SERVIZI DEMOGRAFICI

N. 3156

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di



Iscritto in APR il 26/11/1933 per NASCITA
- Residente in VIA RIZZARDI LUIGI 70
Cancellato da APR il 14/05/2006 per MORTE

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art.16, tabella allegato B) DPR 642/1972

CONCESIO, 07 dicembre 2023

 L'Ufficiale d'Anagrafe
Tuzzi Alberto



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184120
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it
PEC: anagrafe@pec.comune.concesio.brescia.it – MAIL: anagrafe@comune.concesio.brescia.it
SETTORE AMMINISTRATIVO – SERVIZI DEMOGRAFICI

N. 3155

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di



Iscritta in APR il 08/11/1938 per NASCITA

- Residente in VIA RIZZARDI LUIGI 70
- Residente in VIA RIZZARDI LUIGI 70 Int. 2 dal 03/07/2007 - Variazione toponomastica a oggi

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell' art.16, tabella allegato B) DPR 642/1972

CONCESIO, 07 dicembre 2023

L'Ufficiale d'Anagrafe
Tuzzi Alberto



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011



COMUNE DI CONCESIO

PROVINCIA DI BRESCIA
Piazza Paolo VI, 1 - 25062 Concesio (BS) - Telefono: 030 2184120
Codice fiscale e Partita IVA: 00350520177
www.comune.concesio.brescia.it
PEC: anagrafe@pec.comune.concesio.brescia.it - MAIL: anagrafe@comune.concesio.brescia.it
SETTORE AMMINISTRATIVO - SERVIZI DEMOGRAFICI

N. 3154

CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

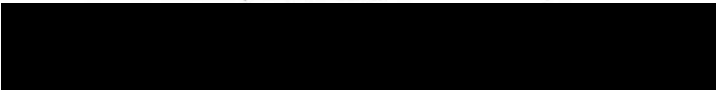
Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223

L'Ufficiale d'Anagrafe

in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente

CERTIFICA

la storia della residenza in questo comune di



Iscritto in APR il 06/05/1963 per NASCITA

- Residente in VIA PIOVANELLI MARIO 15
 - Residente in VIA PIOVANELLI MARIO 15 Int. 2 dal 03/07/2007 - Variazione toponomastica
- Cancellato da APR il 25/03/2017 per EMIGRAZIONE a CELLATICA (BS) pratica numero 97

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

CONCESIO, 07 dicembre 2023

L'Ufficiale d'Anagrafe
Tuzzi Alberto



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

Note Dello Scrivente.

1)

Il dato che contrasta fra ciò che è contenuto nell' Archivio Cartaceo e quanto risulta all' attualità alla Visura Telematica a Computer è la residenza del Sig. [REDACTED] che in quest'ultimo documento risulta essere stato residente sin dalla nascita ([REDACTED]) in Via Mario Piovanelli 15 e successivamente emigrato presso il Comune di Cellatica in data 25/03/2017, mentre nella vecchia documentazione cartacea risulta indicato quale Abitazione sin dalla nascita in Via Rizzardi n.60 e solo in data 22/09/1988 in Via Mario Piovanelli n. 15

2)

La signora [REDACTED], moglie del defunto [REDACTED], risulta nella vecchia documentazione cartacea quale ABITAZIONE in via Rizzardi 60 (riferimento 25 /01/1963), mentre dalla Documentazione Telematica a Computer risulta essere residente, per nascita, in Via Rizzardi n. 70.

I due dati di cui al punto 2 risultano in contrasto per il numero civico differente, ma , importante è che la Signora [REDACTED] è da sempre residente in via Mario Piovanelli n. 15 ;
si rileva anche che l' indirizzo riportato dai legali precedenti sull' Atto di Pignoramento allegato ai documenti di causa , in data del 10 novembre 2014, NON E' QUINDI CORRETTO

RISPOSTA 3^ VERIFICA

3) confermare o meno , all' esito, il valore di stima già determinato.

Trascorsi oltre 8 anni dal precedente deposito dell' Elaborato Peritale ,per rispondere a questa richiesta sono state effettuati due nuovi studi in merito :

- **1) ad una rivisitazione delle sanzioni da applicare** (per la presentazione della Sanatoria Edilizia essendo l'edificio in Esecuzione edificato in maniera difforme dal Progetto Presentato ed approvato nel 1980) **dovuta al fatto che** nel corso di questi 8 anni **è cambiato il Piano di Governo del Territorio (PGT) e le Normative Tecniche di attuazione contenute (N.T.A)** , è cambiata la Amministrazione Comunale ed i Responsabili Tecnici degli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata. Ho verificato quindi con i medesimi , alla luce di quanto detto , le possibilità di Sanatoria Edilizia con le relative sanzioni Amministrative e gli importi da applicare
- **2) alla situazione attuale del mercato immobiliare** , le eventuali rivalutazioni monetarie del bene ed anche il calcolo di una maggiore svalutazione del medesimo per aggiunta vetustà (anzianità = maggior deperimento) relativamente al valore intrinseco del bene.

Tutto ciò al fine di fornire al partecipante all'ASTA del Bene Esecutato , prima della eventuale aggiudicazione , un valore economico attualizzato del bene e gli Oneri Comunali a cui dovrà far fronte per sanare le difformità

3.1.VERIFICA

Ridefinizione delle eventuali sanzioni da applicare per la volumetria realizzata in più rispetto al Progetto Assentito il 18 aprile 1980 N. 1047 Prot.2949 -
Edificio di Proprietà dei F.Ili [REDACTED]

Come già anticipato nella premessa , l'ultima verifica sulla doppia conformità del Fabbricato in esame sito in Concesio San Vigilio era stata effettuata nel 2016 , alla consegna del 1° Elaborato Peritale.

Ora , ad inizio 2024 considerato che:

- ➡ la Variante al PGT in essere al Comune di Concesio è stata approvata ed ha assunto efficacia dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.19 del 10/05/2023, con la conseguente in questo caso (ma non è sempre consequenziale n.d.s.) ridefinizione delle Norme Tecniche Attuative contenute nel medesimo Strumento alla Sezione “ Piano delle Regole” ;
- ➡ con la nuova Dirigenza dell' Ufficio Tecnico del Comune di Concesio
- ➡ con la nuova Amministrazione del medesimo Comune
- ➡ considerato che l' intervento sul Fabbricato (anno 1980) ha dato origine ad un edificio parzialmente diverso da quanto assentito

si è ridefinito congiuntamente alla dirigenza Tecnica del Comune alla **Applicazione degli Articoli del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per quanto riguarda il CAPO II – Sanzioni -- art 31 e seguenti in merito all' edificio esecutato.**

SCELTA DEL “” CONTENUTO “” DELLA VERIFICA

Si è innanzi a tutto valutato se per la verifica della Doppia Conformità dal punto di vista dell' efficacia legale in applicazione alle Norme in Essere (Nazionali e Locali) **era meglio tenere in considerazione , “prendere in esame” l' intero Edificio BI-Familiare AUTORIZZATO dalla Amministrazione Comunale facendo riferimento alla Richiesta Originale** di Ampliamento e Ristrutturazione presentata in data il 16 aprile 1980 ed approvato due giorni dopo (vedi in calce i relativi dati) i cui proprietari / committenti erano i fratelli [REDACTED] oppure dato che :

PUNTO A) un anno dopo l'approvazione del Progetto di cui sopra , e precisamente in data 4 /11/1981 (**vedi allegato n. 14 stralcio progetto**) Con Atto di DIVISIONE Notaio [REDACTED] in Lumezzane N. Repertorio 45385 e Fascicolo N. 16050 Trascritto a Brescia il 26/ 11/1981 ai numeri Reg Gen. 26288 e Reg. Part.19434 e registrato a Gardone V.T. in data 23 novembre 1981 Numero 1105 Vol.3 Atti Privati il Sig. [REDACTED] [REDACTED] - in merito al Titolo di cui sopra Notaio [REDACTED] volendo sciogliere la Comunione di beni ivi contenuta , **addivenivano alla formazione ed assegnazione dei seguenti capi : (vedi allegato n. 4)**

capo A) a [REDACTED] che accettava : Fg.20 mappale 59/a ora 50 Ha. 0.03.25 e Fg.20 mappale 59/c ora 307 Ha 0.00.75

Capo B) a [REDACTED], che accettava Fg.20 mappale 59/b ora 306 di Ha 0.03.25

Rimane comune fra i due capi fg. 20 mapp.59/d ora n. 308

In poche parole l'Edificio veniva diviso più o meno in parti uguali (vedi allegato n. 15 Elaborato Planimetrico) ;

PUNTO B) una variazione catastale dovuta ad un Nuovo Assetto Distributivo e cambio di destinazione d'uso nella parte di edificio di proprietà del Signor [REDACTED] (senza entrare in merito al titolo Abilitativo concesso richiesto dalla proprietà) , (**vedi allegato n. 16 Scheda Catastale – Concesio - Foglio 20 particella 59**)

si è deciso in accordo con i Dirigenti dell' Ufficio Tecnico di verificare la Doppia Conformità del bene esclusivamente per la parte di Proprietà del Sig. [REDACTED], oggi di proprietà degli eredi , [REDACTED]

**ACCERTAMENTO SE QUANTO REALIZZATO IN DIFFORMITA' PUO' ESSERE DEFINITO
“”VARIAZIONE ESSENZIALE “”**

Accertato , già dalla precedente Relazione di Stima , le differenziazioni riscontrate fra quanto contenuto nel Progetto Originale e quanto realizzato (volumetria in più realizzata , diversa distribuzione interna, aperture di facciata diverse da quelle progettate (**VEDI contenuto Allegato Grafico n. 17 - tavole di sovrapposizione fra progetto presentato e lavori effettuati i cosidetti “ gialli e rossi ”**) l'iter concettuale /procedurale seguito in applicazione alle Normative Nazionali e Regionali è stato il seguente :

Come approccio iniziale e' stata valutata la possibilità della Applicazione dell' Art **31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e cioè se quanto sia stato realizzato in difformità del Progetto Originale (in particolare modo la volumetria in più al Piano Terra ed al Piano Primo) possa costituire “ Variazione Essenziale”.

Collegato all' Art 31 è il successivo Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali del medesimo DPR 380 /2001 Il testo ivi contenuto Recita:

ART . 1. *Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal [decreto ministeriale 2 aprile 1968](#), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto*

approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

ART . 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Il Piano di governo del Territorio- VIGENTE - Revisione Generale del Comune di Concesio entrato in Vigore il 10/05/2023 - Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione - all' Allegato DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI – riporta << **le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018 >> ed in particolare : (VEDI contenuto Allegato n. 19 – stralcio PGT e stralcio Norme Tecniche) -**

Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; etc. etc. etc.

.....

Applicando all' edificio in esame i contenuti di cui sopra, di comune accordo con i Dirigenti Tecnici del Comune di Concesio , si è considerata la Volumetria difforme in aumento del Progetto Originale **QUALI superfici destinate a : Cantina , Magazzino, Vano scala interno, Lavanderia e sosta di autoveicoli** dunque locali che non contemplano fondamentalmente una sosta continuativa (locali appartenenti alle definizioni di cui sopra) , **quindi LOCALI definibili quali ACCESSORI.**

Di fatto ci si trova alla INAPPLICABILITA' degli Articoli 31 e 32 del DPR 380/2001

Viste le **Nuove Norme contenute nel Vigente PGT applicate al DPR 380/2001** si è concordato con gli attuali Dirigenti Tecnici del Comune di Concesio, al fine di Sanare la situazione difforme rispetto al Progetto Originale , **per l'Applicazione dell' Art. 36** del medesimo Dpr 380/2001.

L'ITER TECNICO – PROCEDURALE

Per definire la superficie del lotto di proprietà Eredi [REDACTED] , dato di riferimento necessario per l'applicazione delle normative in essere al momento della presentazione del progetto unitario (16 aprile 1980) **ci si è basati sulla rilevazione metrica effettuata dal sottoscritto** delle superfici coperte lorde dell'attuale perimetro dell' edificio giacente sul mappale 306 foglio 20 del comune di Concesio e sull' area libera comune alle due proprietà , e cioè il mappale 308 sempre del foglio 20 del Comune di Concesio, considerata al 50%.

Dalle misurazioni effettuate risulta una superficie del Lotto così calcolata:

- ➡ sedime su cui poggia l'edificio mq. 107,23,
- ➡ superficie corte esclusiva mq. 229,93 ,
- ➡ superficie al 50 % in quanto comune , della superficie catastale del mappale 308 , mq. 26,00.

Complessivamente la superficie di proprietà degli Eredi [REDACTED] è di mq. 363,16 (Vedi Tabella in Excel pag. 1 ed **Allegato Grafico 18 .1 .)**

La superficie massima coperta realizzabile alla data di presentazione del Progetto era del 25 % della superficie del Lotto , mentre la volumetria massima realizzabile era calcolata con il rapporto

1MQ = 2MC. Quindi : **superficie massima coperta mq. (25% di 363,16) = mq. 90,79 --**

Volume massimo realizzabile mc.(363,16 x 2,00)= MC.726,32

Dalle verifiche effettuate risulta che :

Superficie Coperta : il Progetto Presentato aveva una superficie coperta di mq. 95,44 quindi NON sarebbe stato conforme (**vedi Allegato Grafico n. 18.2. e n. 18.3.)** ma dato che è stata riscontrata una superficie realizzata di mq. 90,74 (**vedi Allegato Grafico n. 18.4.**) quanto realizzato è **CONFORME** alla normativa del 1980. ((**Mq 90,74 < di mq. 90,79** (massimo ammissibile))

Volume : dal calcolo delle volumetrie riportate sulla tavole di Progetto Originale risulta una Volumetria Progettata di Mc. 599,53 che era minore dell'allora massimo consentito di Mc. 726,32 (vedi schema excel pagina 4 e (**vedi Allegato Grafico n.18.2. e n.18.3.)** , quindi quanto progettato era **CONFORME** . Così come quanto rilevato , la Volumetria realizzata complessivamente sul lotto è la seguente (vedi schema excel foglio 5 e foglio 6 **ed Allegato Grafico n. 18.5.. e n. 18.6.)** : Piano Terra Mc. 306,12 , Piano Primo Mc. 297,04 , Volume nuovo Piano Terra Mc.38,60 , Volume nuovo Piano Primo Mc. 31,57 , per un totale di Mc 603,33 inferiore al massimo realizzabile con la normativa del 1980 , di Mc, 726,32, quindi **CONFORME**

Qui sotto riporto LE SINGOLE PAGINE DI CALCOLO ed il RIEPILOGO FINALE **LEGGIBILE CHIARAMENTE VEDI ALLEGATO N. 20**

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI							28-feb	FG 1
CALCOLO SUPERFICI COPERTA DI PIANO TERRA ATTUALE PER OTTENERE LA SUPERFICIE DEL LOTTO DI PROPRIETA' DOPO LA DIVISIONE FRA I DUE PROPRIETARI SUCCESSIVAMENTE ALL' OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE								
							QUOTA	
							PROPRIETA	
CALCOLO		SUPERFICIE LOTTO SECONDO IL CALCOLO DOPO DIVISIONE DEL LOTTO						
(MAGAZZINO) GARAGE	10,00	8,12	100%	MQ	81,20			
LAVANDERIA BAGNO	6,80	1,20	100%	MQ	8,16			
MURO LATERALE	1,50	0,30	100%	MQ	0,45			
VANO SCALA	6,80	2,60	50%	MQ	8,84			
PORTICO	4,40	3,90	50%	MQ	8,58			
				MQ	107,23			
LOTTO ESCLUSIVO					229,93			
LOTTO AL 50% (MAPPALE 308)		52,00	50%		26,00			
SUPERFICIE LOTTO DI PROPRIETA'							MQ	363,16

CALCOLO SUPERFICE LORDE (SLP) DA PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE							FG 2	
DESUNTE DALLE TAVOLE GRAFICHE								
PIANO TERRA								
MAGAZZINO	10,00	8,50	100%	MQ	85,00			
PORZIONE VICINO VANO SCALA	5,80	0,80	100%	MQ	4,64			
Vano scala(allora calcolato come superficie coperta)	5,80	2,00	0,5	MQ.	95,44	A		
PIANO PRIMO								
APPARTAMENTO	10,00	8,50	100%	MQ	85,00			
PORZIONE VICINO VANO SCALA	5,80	0,80	100%	MQ	4,64			
				MQ.	89,64	B		
CALCOLO SUPERFICE LORDE (SLP) RILEVATE								
PARAMETRATE ALLA NORMATIVA DEL VECCHIO PROGETTO								
RELATIVA AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA								
(SI CONSIDERAVA SOLO IL PIANO TERRA)								
PIANO TERRA								
MAGAZZINO	10,00	8,12	100%	MQ	81,20			
MAGAZZINO PORZIONE VICINO VANO SCALA	5,30	0,90	100%	MQ	4,77			

VANO SCALA						FG 3	
(considero come da normativa allora in essere)							
		5,30	1,80	0,5	MQ	4,77	
					MQ.	90,74	C
PIANO PRIMO							
APPARTAMENTO		10,00	8,50	100%	MQ	85,00	
PORZIONE VICINO							
VANO SCALA		5,80	0,80	100%	MQ	4,64	
					MQ.	89,64	D
CALCOLO RAPPORTO DI COPERTURA							
NORMATIVA in vigore al momento della presentazione del progetto :							
POSSIBILITA' MASSIMA DI SUPERFICIE COPERTA 1/25 DEL LOTTO							
Superficie lotto	MQ.	363,16		CALCOLO IL 25%	363,16	0,25	Sup Mas. Copribile mq. 90,79
Superficie coperta da progetto	A						
	MQ.	95,44	dati da progetto non era conforme				
Superficie effettivamente coperta	C						
	MQ.	90,74		MQ.	90.74	CONFORME	mq. 90,79

CALCOLO VOLUMI DA PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE										
DESUNTI DALLE TAVOLE GRAFICHE										
PIANO TERRA						H LOCALI			FG 4	
MAGAZZINO(ora uso garage)		10,00	8,50	100%	MQ	85,00	3,00	255,00		
MAGAZZINO PORZIONE VICINO										
VANO SCALA		5,80	0,80	100%	MQ	4,64	3,00	13,92		
Vano scala		5,80	2,00	0,5	MQ.	5,80	3,00	17,4		
					MQ.	95,44	3,00	286,32		
PIANO PRIMO										
APPARTAMENTO		10,00	8,50	100%	MQ	85,00	3,00	255,00		
PORZIONE VICINO										
VANO SCALA		5,80	0,80	100%	MQ	4,64	3,00	13,92		
vano scala		5,80	2,00	0,5	MQ	5,80	3,00	17,40		
					MQ.	95,44	3,00	286,32		
SOLETTA DI CALPESTIO PIANO PRIMO						89,64	0,30	26,89		
(non calcolata per il vano scala)										
TOTALE MC DA PROGETTO						MC.	599,53			
VERIFICA DEI VOLUMI DEL PROGETTO PRESENTATO IN COMUNE RISPETTO ALLA NORMATIVA IN VIGORE										
al momento della presentazione del progetto				MC REALIZZABILI SINO A 2 VOLTE LA SUPERFICIE DEL LOTTO						
Superficie lotto		MQ.	363,16	MULTIPLICO LA SUPERFICIE X 2			metri cubi realizzabili		MC	726,32
Metri cubi da PROGETTO PRESENTATO RICHIESTI				MC.	599,53	CONFORME				

VERIFICA DI QUANTO REALIZZATO RISPETTO AI DATI DI PROGETTO PRESENTATO								
								FG 5
PIANO TERRA SUPERFICI E VOLUMI REALIZZATI								
	SUPERFICIE REALIZZATA	VOLUME ESISTENTE	VOLUMI NUOVI					
LOCALI DI PIANO TERRA ATTUALEMENTE AD USO GARAGE (è considerata superficie accessoria e quindi non computa il volume)	10,00 8,12 100%	MQ 81,20	Altezza MC 3,77 306,12	E				
LAVANDERIA / BAGNO (è considerata superficie accessoria) ma il volume viene considerato in quanto prima non esistente)	6,80 1,20 100%	MQ 8,16	3,77			30,76		
MURO LATERALE è considerata nuova superficie è considerato nuovo volume	1,50 0,30	MQ 0,45	NUOVA SUPERFICIE 3,77	E . 1		E . 1 1,70		
EXTRA VANO SCALA	1,5 2,17 0,5	MQ 1,63	3,77			6,14		
			MC 306,12	E				
NUOVO VOLUME PIANO TERRA PER SANATORIA				MC.		38,60	F	
PIANO PRIMO SUPERFICI E VOLUMI REALIZZATI								
	SUPERFICIE REALIZZATA			VOLUME ESISTENTE	VOLUME CALCOLATO COME RISTRUTTURAZIONE	VOLUME NUOVO		
APPARTAMENTO CENTRALE esistente	10,00 8,12	MQ 81,20	81,20 2,95			239,54		
CUCINA LATO esistente	3,04 1,24	3,77	3,77 2,95			11,12		
EDIFICAZIONE EXTRA NUOVA CUCINA IN PIU' E MURO								
Superficie NUOVO VOLUME	1,50 1,45	2,18	2,18 2,95			6,42	G	
SOGGIORNO esistente	5,36 2,33	12,49	12,49 2,95			36,84		
	2,30 3,00	6,90	-6,90 2,95			-20,36		
SOGGIORNO nuovo Superficie NUOVO VOLUME	2,30 3,00	6,90	6,90 2,95			20,36	H	
SOLETTA			99,63 0,30			29,89		
EXTRA VANO SCALA Nuova superficie NUOVO VOLUME	1,50 2,17 0,5	1,63	1,63 2,95			4,80	I	
VANO SCALA GIA' ESISTENTE (non viene computato nè come volume nè come superficie)	3,04 2,17 0,5	3,30						
Superficie Lorda Pavimento Piano Primo		101,26	L					
VOLUMI IN RISTRUTTURAZIONE A PIANO PRIMO (essendo abitativo e non accessorio)			MC			297,04	M	
VOLUMI NUOVI A PIANO PRIMO			MC			31,57	N	

RIEPILOGO FINALE										FG 7
VOLUMI A PIANO TERRA CONSIDERATI ACCESSORI (AD USO GARAGE) (non considero per la sanatoria in quanto accessori)					E	MC	306,12			
VOLUMI A PIANO TERRA NON ACCESSORI CHE (per la sanatoria considero volumetria nuova)					F			MC	38,60	
VOLUMI A PIANO PRIMO ABITATIVO CHE (per la sanatoria considero ristrutturazione)					M	MC	297,04			
COMPLESSIVAMENTE VOLUMI A PIANO PRIMO ABITATIVO che per la sanatoria considero nuovi					N				31,57	
COMPLESSIVAMENTE SUI DUE PIANI			VOLUMI NUOVI		O	MC			70,17	
RIEPILOGO CONFORMITA'										
RIFERIMENTO NORMATIVA 1980					MASSIMO POSSIBILE					
SUPERFICIE COPERTA PRESENTATA		A	MQ	95,44	MQ	90,79	(non conforme ma è riferito al vecchio progetto presentato)			
SUPERICIE ALLORA REALIZZATA		C	MQ	90,74		90,79	CONFORME			
VOLUME DA PROGETTO PRESENTATO			MC	599,53		726,32	CONFORME			
VERIFICA SLP ATTUALE		RIFERIMENTO NORMATIVA ATTUALE								
INDICE EDIFICABILITÀ FONDIARIA massima realizzabile sul lotto 0,30/MQ DELLA SUP DEL LOTTO CHE è MQ.363,16 quindi massimo realizzabile MQ 108,95										
							mq108,95	P		
PIANO TERRA L'uso attuale a garage della superficie di piano terra così come la lavanderia /bagno ed il vano scala ed il vano scala sono considerati Superfici accessorie e quindi per le Normative attuali non è considerata SLP (superficie lorda di pavimento)										
a Piano Terra è considerata SLP solo il nuovo muro					MQ	0,45	E.1			
Piano Primo					MQ	101,26	L			
totale slp sui due piani					MQ	101,71	MINORE DI (P) MQ. 108,95 CONFORME			

RIEPILOGO FINALE										FG 7
VOLUMI A PIANO TERRA CONSIDERATI ACCESSORI (AD USO GARAGE) (non considero per la sanatoria in quanto accessori)					E	MC	306,12			
VOLUMI A PIANO TERRA NON ACCESSORI CHE (per la sanatoria considero volumetria nuova)					F			MC	38,60	
VOLUMI A PIANO PRIMO ABITATIVO CHE (per la sanatoria considero ristrutturazione)					M	MC	297,04			
COMPLESSIVAMENTE VOLUMI A PIANO PRIMO ABITATIVO che per la sanatoria considero nuovi					N				31,57	
COMPLESSIVAMENTE SUI DUE PIANI			VOLUMI NUOVI		O		MC		70,17	
RIEPILOGO CONFORMITA'										
RIFERIMENTO NORMATIVA 1980					MASSIMO POSSIBILE					
SUPERFICIE COPERTA PRESENTATA		A	MQ	95,44	MQ	90,79	(non conforme ma è riferito al vecchio progetto presentato)			
SUPERICIE ALLORA REALIZZATA		C	MQ	90,74		90,79	CONFORME			
VOLUME DA PROGETTO PRESENTATO			MC	599,53		726,32	CONFORME			
VERIFICA SLP ATTUALE		RIFERIMENTO NORMATIVA ATTUALE								
INDICE EDIFICABILITÀ FONDIARIA massima realizzabile sul lotto 0,30/MQ DELLA SUP DEL LOTTO CHE è MQ.363,16 quindi massimo realizzabile MQ 108,95										
							mq108,95	P		
PIANO TERRA L'uso attuale a garage della superficie di piano terra così come la lavanderia /bagno ed il vano scala ed il vano scala sono considerati Superfici accessori e quindi per le Normative attuali non è considerata SLP (superficie lorda di pavimento)										
a Piano Terra è considerata SLP solo il nuovo muro					MQ	0,45	E.1			
Piano Primo					MQ	101,26	L			
totale slp sui due piani					MQ	101,71	MINORE DI (P) MQ. 108,95		CONFORME	

Alla luce del riepilogo dei conteggi si qui effettuati congiuntamente all' Ufficio Tecnico Comunale, al calcolo della Superficie Utile Abitabile di mq.86,23 e di una Superficie Accessoria complessiva netta di mq. 97,26 (necessari per il calcolo della classe dell' edificio) ed ad un calcolo di Computo Metrico per le opere difforni di complessivi euro 33.000,00 **(vedi Allegato n. 21.)** , risulta una sanzione applicabile (già considerato il doppio di legge) **di .Euro 7.692,44 = (vedi allegato N. 22)**

3.2.VERIFICA

Rivisitazione /rivalutazione /ricalcolo del precedente schema e valori di stima dei Beni oggetto di esecuzione (al 30 giugno 2016) alla attualità (presentazione integrazione Perizia in data marzo 2024)

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione :

dato che non è possibile avere più riferimenti comparabili/parametrici di altri Atti di Compravendita in zone limitrofe per unità abitative della stessa tipologia costruttiva ,delle stesse caratteristiche di struttura e conformazione architettonica , con le stesse destinazioni d'uso , a 2 piani fuori terra e con area verde pertinenziale, , **ho effettuato una ricerca di mercato in zona (San Viglio di Concesio)** chiedendo informazioni ad Agenzie Immobiliari ed a tecnici professionisti che operano nel settore. Prendendo come base di riferimento anche le Quotazioni dell' Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate O.M.I. ed il Borsino Immobiliare di Brescia e Provincia (Pro Brixia) con i loro valori alla attualità , ho assunto come Valutazione Base di riferimento per edifici NUOVI della stessa tipologia con le caratteristiche di cui sopra e considerato NON per ultimo il mercato immobiliare stagnante la cifra di euro/mq 2.000,00 .(questo per il Piano Primo abitativo e per la lavanderia di Piano Terra) ; al Piano Terra ho valutato quello che nel Progetto Iniziale era considerato Magazzino come Autorimessa/box per quasi l'intera superficie di Piano Terra . D'altra parte già 35,00 mq. sono così censiti catastalmente , attribuendo un valore base alla attualità **di euro 900,00 a metro-quadrato per ambienti NUOVI** .

Entrambi questi valori sono oggetto di coefficienti di omogenizzazione che riguardano : Coefficiente di Piano (se Terra, o Primo) , il coefficiente d'uso (superficie principale o accessorio), Coefficiente di posizione rispetto al Tessuto Urbano ,Coefficiente se i beni sono soggetti a particolari vincoli , coefficiente di stato di conservazione e finiture . **MA, SOPRATTUTTO** , ciò che è cambiato rispetto alla valutazione del 2016 è il Coefficiente di Vetustà che applico per quanto riguarda la valutazione degli ambienti abitativi.

Per questo argomento mi avvalgo delle tabelle riportate dalla pubblicazione tecnica < Il Consulente Immobiliare> edito dal Sole 24 ore nel quale l'età del bene è raggruppata in spazi temporali ben definiti riferiti al tempo trascorso dalla sua realizzazione o ristrutturazione : (nuovo , recentissimo entro i 10 anni dalla costruzione, da 11 a 20 anni etc etc) ; per ogni periodo è inoltre definito il grado di finitura del bene , se di lusso , se signorile, se medio, se mediocre se scarso .(qualità differente dalla categoria catastale) e lo stato di conservazione del medesimo.

Nella valutazione del 2016 ho applicato all' Edificio in questione un coefficiente di Vetustà di 0,80 , essendo stato ristrutturato 10 anni prima con caratteristiche di media finitura e stato di conservazione buono.

Essendo trascorsi altri otto anni dalla precedente valutazione, **applico per quanto riguarda il Piano Primo , Abitativo**, un coefficiente di Vetusta dello 0,75 relativo ad edifici ristrutturati (con 10/20 anni di anzianità), di media finitura e stato di conservazione buono.

Per quanto riguarda la superficie di Piano terra, essendo stato costruito originariamente oltre 40 anni fa, e versando in cattivo stato di manutenzione , senza intonaci e parzialmente senza serramenti , applico un coefficiente di vertustà di 0,50

Riepilogo nella pagina seguente e in allegato al n. 23

NOTA 1 – ISPEZIONI IPOTECARIE ALLEGATO N. 24

NOTA 2

Si ricorda, come riportato nella Relazione di Perizia originale a pag.14 e 15 la non conformità dello stato di fatto catastale , che per il suo adeguamento si prevede, comprensivo di assistenza tecnica alla presentazione degli elaborati presso gli Uffici della Agenzia delle Entrate – Territorio- Catasto un onere indicativo di circa euro 5.000,00

RI - CALCOLO VALORE COMMERCIALE DEI BENI ESECUTATI A marzo 2024													
BENE ESECUTATO		FG 20		Mapp. 306		SUB 1							
					QUOTA	SUPERFICIE	COEFF.	EURO/MQ	COEFFIC	COEFFIC	VINCOLI	POSIZIONE	
					PROPR	COMM	PIANO	RISTRUTTURATO	D'USO	VETUSTA'	E GRAVAMI	TESSUTO	
								NUOVO				URBANO	
AREA VERDE ESCLUSIVA													
IDENTIFICATA COME													
Mappale 306 sub 1				totale		229,93 mq							
superficie lorda unita esclusi vani scala ed androni													
Piano 1°	99,63		89,81	Piano Te	189,44			2.000,00	0,1			37.888,00	
area eccedente la superficie					40,49			2.000,00	0,02			1.619,60	
utile di Piano 1° e Piano terra dell edificio													
											euro	39.507,60	
BENE ESECUTATO		FG 20		Mapp. 306		SUB 2							
PIANO PRIMO													
ABITAZIONE													
					QUOTA	SUPERFICIE	COEFF.	EURO/MQ	COEFFIC	COEFFIC	VINCOLI	POSIZIONE	
					PROPR	COMM	PIANO	RISTRUTTURATO	D'USO	VETUSTA'	E GRAVAMI	TESSUTO	
								NUOVO				URBANO	
ABITAZIONE centrale		8,12	10	1	81,20	0,95		2.000,00	1,00	0,75	1	1	115.710,00
Cucina laterale sogg		3,04	1,24	1	3,77	0,95		2.000,00	1,00	0,75	1	1	5.371,68
Cucina con muro nuova costrzione		1,5	1,45	1	2,18	0,95		2.000,00	1,00	0,75	1	1	3.099,38
Soggiorno lato		5,36	2,33	1	12,49	0,95		2.000,00	1,00	0,75	1	1	17.796,54
					99,63								
Terrazza nord			7,12	1	7,12	0,95		2.000,00	0,3	0,75	1	1	3.043,80
Terrazza sud			11,12	1	11,12	0,95		2.000,00	0,3	0,75	1	1	4.753,80
Vano scala		considero solo 1 volta la superficie di Piano Terra											
PIANO TERRA													
USO CIVILE													
Bagno Lavanderia		1,20	6,80	1	8,16	1		2.000,00	1	0,75	1	1	12.240,00
Muro laterale vano scala		1,50	0,30	1	0,45	1		2.000,00	1	0,75	1	1	675,00
Magazzino/ garage			46,2	1	46,2	1		900,00	1	0,50	1	1	20.790,00
(81,20 - 35,00)sup. totale lorda p.t. Detratta la sup.catastale garage													
Vano scala		6,80	2,60	0,5	8,84	1		2.000,00	0,3	0,75	1	1	3.978,00
Portico ingresso		4,40	3,90	0,5	8,58	1		2.000,00	0,3	0,75	1	1	3.861,00
												euro	191.319,20
BENE ESECUTATO		FG 20		Mapp. 306		SUB 3							
GARAGE					35,00			900,00		0,50	1	euro	15.750,00
VALORE COMPLESSIVO		DEI	BENI	ESECUTATI (INDIVISIBILI)								EURO	246.576,80
								246.576,80	meno	10%			24.657,68
VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA											EURO	221.919,12	

Riepilogo dei valori di stima

LOTTO UNICO N. 1 (i beni sono indivisibili)

Per quanto concerne le unità immobiliari oggetto di esecuzione così'
Censite all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati - Comune di Concesio ::

N.	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	NCT	20	306	2	A/2	5	6,5 vani	Tot 116m ² totale escluse aree scoperte 114 m ²	Euro 503,55
2	NCT	20	306	3	C/6	1	35M ²	TOTALE 38M ²	EURO 108,46
3	NCT	20	306	1	BENE COMUNE(AI PRIMI DUE) NON CENSIBILE				

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 246.576,80 diconsi
Euro duecentoquarantaseimilacinquecentosettantasei/80

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta,
viene quantificato in € 221.919,12 Euro (diconsi euro
duecentoventunmilanovecentodiciannove/12)

(meno 10% del valore reale)

* NOTA BENE. 1

La valutazione è al netto degli oneri pendenti gravanti sui beni .

Inoltre il partecipante all'asta dovrà anche tenere in considerazione al momento dell'offerta
che dovrà far fronte alle seguenti spese :

Sanatoria opere , già calcolate al doppio della sanzione : circa Euro 7.692,44

Spese Tecniche per Assistenza alla Presentazione
della Sanatoria con relative tavole grafiche e tutto il
necessario che richiederà il Comune di Concesio

si prevede a corpo : circa Euro 5.000,00

Adeguamento pratica catastale alla situazione riscontrata

si prevede comprensivo di Assistenza Tecnica
alla presentazione presso gli Uffici

della Agenzia delle Entrate (Catasto) : circa Euro 5.000,00

Complessivamente dovrà far fronte ad una ulteriore spesa con valori riferiti alla data della
presente perizia di circa Euro 17.692,44 =

(euro diciassettemilaseicentonovantadue/44)

* NOTA BENE. 2

Si consiglia VIVAMENTE prima di partecipare all' Asta di VERIFICARE presso l' Ufficio
Tecnico del Comune l'esatta definizione delle Sanzioni in Sanatoria da applicare.

• **Dichiarazione di rispondenza**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Alberto Rugenio Gilberti

Iscritto all'Ordine degli Architetti al n. 1173

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12 marzo 2024

A completa disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti

L'esperto Estimatore

Arch. Alberto Eugenio Gilberti

Ospitaletto, bs, 12 marzo 2024

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE E GEO PORTALE PROVINCIA

ALLEGATO N. 2 – ATTO NOTAIO [REDACTED]

ALLEGATO N. 3 – DOCUMENTI A COLORI ATTO NOTAIO [REDACTED]

ALLEGATO N. 4 – ATTO NOTAIO [REDACTED]

ALLEGATO N. 5 – TRASCRIZIONE ATTO NOTAIO [REDACTED]

ALLEGATO N. 6- DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN MORTE [REDACTED]

ALLEGATO N. 7 – ISPEZIONE CONSERVATORIA SUCCESSIONE [REDACTED]

ALLEGATO N. 8 – CERTIFICATO DI AVVENUTA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE A [REDACTED]

ALLEGATO N. 9 – VECCHIA MAPPA TERRENI E NUOVA – CONCESIO

ALLEGATO N. 10 – VISURA STORICA MAPPALE N. 302 CON PROPRIETARI

ALLEGATO N. 11 – VISURA STORICA MAPPALE 308 CON PROPRIETARI

ALLEGATO N. 12 – CERTIFICATO DI RESIDENZA ESECUTATI DA ARCHIVIO COMUNE DI CONCESIO

ALLEGATO N. 13 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA ATTUALE DA DATI COMPUTERIZZATI

ALLEGATO N. 14– STRALCIO PROGETTO DEL 18 APRILE 1980

ALLEGATO N. 15- ELABORATO PLANIMETRICO 1983

ALLEGATO N. 16– SCHEDA CATASTALE UNITA' IMMOBILIARE EREDE [REDACTED] foglio 20 particella 59

ALLEGATO N. 17- RIEPILOGO TAVOLE GRAFICHE DI BASE

ALLEGATO N. 18- RIEPILOGO TAVOLE CON SCHEMI GRAFICI CONTEGGI

ALLEGATO N. 19- STRALCIO PGT CONCESIO ATTUALE E NORME TECNICHE

ALLEGATO N. 20- RIVISITAZIONE FINALE CONTEGGI SUPERFICI E VOLUMI

ALLEGATO N. 21- COMPUTO RISTRUTTURAZIONE

ALLEGATO N. 22- CALCOLO SANZIONE

ALLEGATO N. 23- CALCOLO VALORE EDIFICIO CONCESIO

ALLEGATO N. 24- ISPEZIONI IPOTECARIE