

## **RELAZIONE TECNICA**

La scrivente Dott. Ing. Luisa Massenti con studio in Via XX Settembre n° 21 a Rezzato (BS), iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n° 3295 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Brescia al n° 416, è stata incaricata dal Dott. Ferruccio [REDACTED] di redigere una perizia atta "alla valutazione ed alla verifica urbanistica di tutte le proprietà immobiliari del signor [REDACTED], nato a Gavardo il 25/12/1963 e residente a Idro (BS) Via Bertini n° 38/40, C.F. GSPFST63T25D940S"

### **PREMESSA**

Di seguito si riporta l'elenco dei beni oggetto della presente perizia suddividendolo per ubicazione (comune) e tipologia (fabbricati o terreni) - (vedasi visura per soggetto allegato da n° 1/A a n° 1/Q). Successivamente si procederà alla stima dei beni suddividendoli in lotti, all'analisi urbanistica e catastale dei beni ed all'analisi della situazione ipotecaria.

La scrivente evidenzia che i beni immobili oggetto della presente perizia costituiti da terreni sono stati valutati senza aver eseguito indagini relative al sottosuolo, nello stato di fatto in cui appaiono.

### **COMUNE IDRO (BS)**

#### **A) Catasto fabbricati – Via Bertini n° 40**

**A1) Foglio 23 mappale 1191 sub. 8, cat. A/7 cl 2, vani 5,5, sup. catastale 118 mq R.C. € 298,25:**

trattasi di unità abitativa, ubicata in una porzione del piano terra di una villa bifamiliare a due piani, interamente circondata da una corte comune (sub 10).

**A2) Foglio 23 mappale 1191 sub. 9, cat. A/7 cl 2, vani 13, sup. catastale 400 mq R.C. € 704,96:**

trattasi di unità abitativa, ubicata su due piani in una villa bifamiliare, interamente circondata da una corte comune (sub 10).

**A3) Foglio 23 mappale 1191 sub. 10, P.T. bene comune non censibile:** trattasi di corte comune alle abitazioni catastalmente identificate ai sub 8 e sub 9.

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/1 al Sig. OMISSIS.

#### **B) Catasto fabbricati – Via della Paul**

**B) Foglio 23 mappale 1400, cat. C/2, cl 1, consistenza 486 mq, sup. catastale 672 mq R.C. € 155,62:**

trattasi di fabbricato ormai fatiscente in passato adibito a fornace ed accatastato come deposito foraggio e legnaia.

Tale bene risulta intestato in quota di proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED].

**C) Catasto fabbricati – Via Treviso angolo Via della Paul**

**C) Foglio 23 mappale 1300 sub. 28, fabbricato in corso di costruzione.**

Trattasi di piccola unità abitativa situata al piano primo in complesso edilizio a due piani fuori terra. Tale unità risulta completata, anche se catastalmente risulta ancora classificata “in corso di costruzione”.

Tale bene risulta intestato in quota di proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED].

**D) Catasto terreni:**

**D1) Foglio 1 mappale 1624, prato, cl 2, superficie di 890 mq, R.D. € 2,53 R.A. € 2,30**

**D2) Foglio 1 mappale 1625, seminativo, cl 2, superficie di 1390 mq, R.D. € 5,38 R.A. € 3,23**

**D3) Foglio 1 mappale 1132, bosco ceduo, cl 4, superficie di 525 mq, R.D. € 0,38 R.A. € 0,14**

**D4) Foglio 1 mappale 1166, prato, cl 3, superficie di 1010 mq, R.D. € 2,61 R.A. € 2,35**

**D5) Foglio 1 mappale 1249, prato, cl 3, superficie di 940 mq, R.D. € 2,43 R.A. € 2,18**

**D6) Foglio 1 mappale 1734, prato, cl 4, superficie di 1190 mq, R.D. € 2,46 R.A. € 2,46**

**D7) Foglio 1 mappale 2387, prato, cl 5, superficie di 6310 mq, R.D. € 8,15 R.A. € 8,15**

**D8) Foglio 1 mappale 1262, prato, cl 2, superficie di 2880 mq, R.D. € 8,18 R.A. € 7,44**

**D9) Foglio 1 mappale 1488, seminativo, cl 2, superficie di 710 mq, R.D. € 2,75 R.A. € 1,65**

**D10) Foglio 1 mappale 1394, prato, cl 2, superficie di 2260 mq, R.D. € 6,42 R.A. € 5,84**

**D11) Foglio 1 mappale 1398, incolto produttivo, cl 1, superficie di 9000 mq, R.D. € 5,58 R.A. € 1,86**

**D12) Foglio 1 mappale 1413, prato, cl 2, superficie di 810 mq, R.D. € 2,30 R.A. € 2,09**

**D13) Foglio 1 mappale 1614, incolto produttivo, cl 1, superficie di 320 mq, R.D. € 0,20 R.A. € 0,07**

**D14) Foglio 1 mappale 2107, seminativo, cl 1, superficie di 650 mq, R.D. € 2,69 R.A. € 1,51**

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED].

**COMUNE LAVENONE (BS)**

**E) Catasto fabbricati – Via Nazionale**

**E) Foglio 24 mappale 82. P.T/P1 cat. C/2 cl 2, consistenza 66 mq, sup. catastale 95 mq, R.C. € 18,75:**

trattasi di locale adibito a deposito/magazzino, ubicato al piano terra e piano primo con antistante corte esclusiva esterna.

Tale bene risulta intestato in quota di proprietà 1/4 al Sig. [REDACTED].

#### F) Catasto fabbricati – Via Nazionale

##### F) Foglio 24 mappale 49. Sub 30 area urbana consistenza 5933 mq

trattasi catastalmente di area urbana, ma in realtà è un bosco.

Tale bene risulta intestato in quota di proprietà 1/4 al Sig. [REDACTED].

#### G) Catasto terreni:

G1) Foglio 9 mappale 73, seminativo, cl 1, superficie di 1410 mq, R.D. € 5,10 R.A. € 3,28

G2) Foglio 9 mappale 77, bosco ceduo, cl 2, superficie di 460 mq, R.D. € 0,48 R.A. € 0,14

G3) Foglio 9 mappale 2497, prato, cl 3, superficie di 940 mq, R.D. € 2,18 R.A. € 1,94

G4) Foglio 9 mappale 2498, seminativo, cl 1, superficie di 1950 mq, R.D. € 7,05 R.A. € 4,53

G5) Foglio 9 mappale 2500, seminativo, cl 1, superficie di 155 mq, R.D. € 0,56 R.A. € 0,36

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/4 al Sig. [REDACTED].

### COMUNE TREVISO BRESCIANO (BS)

#### H) Catasto fabbricati- località Remort

##### H) Foglio 2 mappale 472. P.T/P1 cat. A/3 cl 1, vani 4, sup. catastale 90 mq, R.C. € 97,09:

trattasi di fabbricato ormai parzialmente crollato precedentemente costituito da locale deposito/cucina al piano terra e fienile ed altro ambiente al piano primo completamente avvolto da fitta vegetazione.

Tale bene risulta intestato in quota di proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED].

#### I) Catasto terreni:

I 1) Foglio 2 mappale 2597, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 5839 mq, R.D. € 9,05 R.A. € 2,41

I 2) Foglio 2 mappale 3966, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 41 mq, R.D. € 0,06 R.A. € 0,02

I 3) Foglio 2 mappale 2429, bosco ceduo, cl 2, superficie di 2414 mq, R.D. € 2,49 R.A. € 0,75

I 4) Foglio 2 mappale 2430, prato, cl 2, superficie di 6895 mq, R.D. € 19,59 R.A. € 17,80

I 5) Foglio 2 mappale 2432, prato, cl 2, superficie di 6172 mq, R.D. € 17,53 R.A. € 15,94

I 6) Foglio 2 mappale 1090, bosco ceduo, cl 2, superficie di 1313 mq, R.D. € 1,36 R.A. € 0,41

I 7) Foglio 2 mappale 3967, bosco ceduo, cl 2, superficie di 160 mq, R.D. € 0,17 R.A. € 0,05

**I 8) Foglio 2 mappale 3390, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 2083 mq, R.D. € 3,23 R.A. € 0,86**

**I 9) Foglio 2 mappale 2425, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 3149 mq, R.D. € 4,88 R.A. € 1,30**

**I 10) Foglio 2 mappale 2596, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 404 mq, R.D. € 0,63 R.A. € 0,17**

**I 11) Foglio 2 mappale 2595, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 1579 mq, R.D. € 2,45 R.A. € 0,65**

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/1 al Sig. ██████████.

### **RELAZIONE**

La scrivente perito di seguito procederà a relazionare quanto richiesto nel quesito descrivendo i beni immobili oggetto di perizia, analizzando la loro regolarità urbanistica e procedendo a determinare la loro stima in libero mercato ed in ambito di vendita forzosa, predisponendo la suddivisione in lotti propedeutici alla futura vendita.

La scrivente ha eseguito sopralluogo visionando i beni, ha eseguito l'accesso ad atti presso il Comune di Idro (BS) ed ha richiesto ed ottenuto il rilascio dei CDU relativi ai terreni oggetto di perizia nei comuni di Idro (BS), Lavenone (BS) e Treviso Bresciano (BS).

#### **LOTTO 1 - Comune di IDRO (BS):**

**A1) Foglio 23 mappale 1191 sub. 8, cat. A/7 cl 2, vani 5,5, sup. catastale 118 mq;**

**A2) Foglio 23 mappale 1191 sub. 9, cat. A/7 cl 2, vani 13, sup. catastale 400 mq;**

**A3) Foglio 23 mappale 1191 sub. 10, P.T. bene comune non censibile**

**D3) Foglio 1 mappale 1132, bosco ceduo, cl 4, superficie di 525 mq,**

Il Lotto 1 è costituito da una villa di pregio che si erge su due piani fuori terra circondata da ampio giardino affacciante direttamente sulla riva del Lago d'Idro. La villa risulta suddivisa in due distinte unità abitative: una interamente al piano terra (occupandone circa la metà dell'estensione – sub 8) ed una nella rimanente parte del piano terra ed interamente del piano primo (sub 9). L'edificio risulta circondato da ampia corte comune (sub 10) che risulta collegato ad un terreno degradante verso il

Lago (mappale n° 1132) su cui è presente una costruzione interrata costituita da due locali ad uso cantina con sovrastante struttura coperta adibita a posti auto pertinenziali alla villa.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale del mappale n° 1191 sub 8 (vedasi allegato n° 2), copia della planimetria catastale mappale n° 1191 sub 9 (vedasi allegato n° 3), copia dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico (vedasi allegato n° 4/A e 4/B) da cui si evince l'esistenza del sub. 10 (bene comune non censibile – corte comune ai sub 8-9) e copia dell'estratto mappa del Fg. 1 (ex foglio 123) mappale n° 1132 (vedasi allegato n° 9).

La scrivente ha effettuato l'accesso ad atti presso il Comune di Idro (BS) dove ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto:

- Licenza edilizia n°80 del 27/09/1963 con successivo rilascio dell'agibilità n° 80 del 05/02/1965 per costruzione di abitazione;
- Pratica Edilizia per rifacimento della copertura del 07/06/1995 prot. 2094 n° 24;
- DIA n° 41 del 27/08/1996 prot. 3066 per realizzazione di locale caldaia al piano terra;
- DIA n° 43 del 29/08/1996 prot. 3097 per esecuzione di opere interne e smaltimento amianto, con nuovo manto di copertura in coppi;
- DIA n° 52 prot. 4181 del 02/08/2004 per ristrutturazione di immobile e cambio di destinazione d'uso dell'unità a piano terra da ufficio a residenziale;
- DIA di integrazione del 03/12/2004 prot. 6731;
- Richiesta di agibilità datata 18/05/2007 rilasciata per silenzio assenso.

Si allega alla presente copia della DIA prot. 4181 (vedasi allegato da n° 5/A a n° 5/D), copia degli estratti degli elaborati grafici del piano terra autorizzato dall'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune (vedasi allegato da n° 6/A a n° 6/C) e del piano primo autorizzato dall'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune (vedasi allegato n° 7/A e 7/B), copia della richiesta del certificato di agibilità ad uso residenziale depositata in data 18/05/2007 e rilasciata per silenzio assenso dal Comune di Idro (vedasi allegato da n° 8/A a n° 8/C).

**Il bene di cui al punto A1) - (mappale 1191 sub 8)** rappresenta un'unità residenziale costituita da: portico esclusivo, sala, cucina abitabile, disimpegno, bagno, due camere e piccolo ripostiglio cieco ricavato nel sottoscala. L'accesso avviene da cancello pedonale e carraio comune all'intera villa che conduce al portico esclusivo da cui si accede all'interno dell'appartamento.

Il pavimento dell'intero appartamento, escluso il bagno, è in marmette tipiche dell'epoca di costruzione della villa (anni 60/70); i serramenti sono in legno con vetrocamera di recente formazione ed all'esterno sono presenti tapparelle in plastica con cassonetto in legno interno. Le porte interne

sono in legno o in legno con inserto in vetro a seconda dei locali tipiche dell'epoca della costruzione della villa, mentre la porta di ingresso è blindata di nuova formazione.

In sala si rileva la presenza di una stufa.

L'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa è collegato ad una caldaia comune anche all'unità A2). Il riscaldamento dell'unità A1) è a soffitto, ad esclusione del bagno che è dotato di termo-arredo. Il bagno è dotato di finestra apribile; il pavimento è in ceramica; le pareti sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è autonomo rispetto all'unità A2). Non è presente impianto di aria condizionata.

In origine il bene di cui al punto A1) costituiva un ufficio, ma nel 2004 è stata presentata una pratica edilizia che ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso trasformando l'unità immobiliare in residenziale.

Da sopralluogo effettuato, la scrivente ha riscontrato che l'immobile oggetto di stima **corrisponde** alle planimetrie depositate in Catasto.

Constatata la condivisione dell'impianto idraulico tra l'unità A1) ed A2), constatata la natura del bene oggetto di stima, la scrivente reputa che il bene A1) debba essere preferibilmente venduto unitamente al bene A2) ed A/3) ed al mappale n° 1132 in quanto si deprezzerebbe e svaluterebbe la villa nella sua interezza.

**Il bene di cui al punto A2) - (mappale 1191 sub 9)** rappresenta un'ampia unità residenziale costituita al piano terra da portico esclusivo, ingresso, disimpegno, lavanderia, bagno e taverna, disimpegno e ripostiglio nel sottoscala e da piano primo ad esso collegato tramite scala interna. Al piano terra, nell'ingresso, è presente una porta che permette anche la comunicazione diretta con l'unità A1).

Il piano primo, invece, raggiungibile percorrendo la scala interna rivestita in marmo (alzate in mosaico e pedate in lastre di marmo), è costituito da: disimpegno, sala da pranzo, cucina abitabile, soggiorno, ripostiglio, disimpegno della zona notte, 4 camere da letto, due bagni, studio, cabina armadio e tre terrazze.

Il pavimento della parte di unità abitativa ubicata al piano terra costituente il bene A2) è in ceramica di varie tipologie di recente formazione, ad esclusione dell'ingresso che conduce alla scala che è in marmo. Il bagno e la lavanderia/locale caldaia hanno pavimenti in ceramica e le pareti risultano parzialmente rivestite con mattonelle in tono con quelle del pavimento di recente formazione. I serramenti sono in legno con vetrocamera di recente formazione ed all'esterno sono presenti tapparelle in plastica con cassonetto in legno. Le porte interne sono in legno, mentre la porta di ingresso è a doppio battente di tipo portoncino blindato.

In taverna sono presenti una stufa ed un camino in muratura che rappresentano l'unica fonte di riscaldamento del locale. Il bagno è dotato di finestra apribile ed è invece riscaldato con calorifero in alluminio. Il locale caldaia/lavanderia è dotato di calorifero in ghisa.

L'impianto elettrico del piano terra è sottotraccia ed è comune a quello del piano primo. Non è presente l'impianto di aria condizionata.

Attraverso la scala che collega il piano terra al piano primo si raggiunge un disimpegno che collega la zona giorno costituita da tre ampi locali: una cucina abitabile, la sala da pranzo ed il soggiorno da cui si accede ad una terrazza con bellissima vista sul Lago d'Idro. E' inoltre presente un ripostiglio cieco. Dal pianerottolo di sbarco della scala al piano primo, si accede, dall'altro lato rispetto alla zona giorno, ad un ampio disimpegno della zona notte che risulta tutta con pavimentazione in parquet, ad esclusione del bagno padronale e dello studio che sono rivestiti in marmo, mentre il secondo bagno è rivestito con piastrelle in ceramica. La zona notte è costituita da tre camere dotate di finestra, cabina armadio dotata di portafinestra che conduce ad una terrazza, camera matrimoniale padronale dotata di portafinestra, ampio bagno pertinenziale dotato di portafinestra da cui ci si accede alla terrazza, studio dotato di portafinestra che conduce alla stessa terrazza comune al bagno padronale.

Il bagno di servizio risulta dotato di sanitari e doccia con pavimento e rivestimento in ceramica; mentre il bagno padronale è dotato di vasca idromassaggio con pavimento e rivestimento in marmo.

Le tre terrazze risultano pavimentate e delimitate da ringhiera in ferro.

Tutta l'abitazione padronale presenta ottime finiture e stato manutentivo.

Il riscaldamento del piano primo viene garantito da impianto di riscaldamento a pavimento ad esclusione dei bagni che sono dotati di termo-arredo. Non è presente impianto di aria condizionata.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed è comune al piano terra e piano primo (il bene identificato come A2).

Da sopralluogo effettuato, la scrivente ha riscontrato che l'immobile oggetto di stima A2) relativamente alla parte di piano terra e di piano primo **corrisponde** alla planimetria depositata in Catasto, mentre **urbanisticamente si evidenziano due difformità:**

- non è stata realizzata l'ampia terrazza con accesso dalla portafinestra della cucina (che avrebbe fatto da portico coperto all'unità A1) corrispondente al piano terra);
- la distribuzione interna della camera padronale, del locale cabina armadio e del bagno padronale risulta differente rispetto a quanto previsto nell'ultimo progetto autorizzato dal Comune (vedasi allegati n°3 e n° 7).

Ciò rende il bene di cui al punto A2) **non conforme dal punto di vista urbanistico.**

**Il bene A3)** costituisce un'ampia corte comune ai beni A1) (mappale n°1191 sub 8) ed A2) (mappale n°1191 sub 9) e risulta identificata come subalterno 10 (vedasi allegato 4/B). Tale area risulta in parte occupata da un viale di ingresso alla villa pedonale e carraio realizzato con battuto di cemento ed in parte destinata a giardino dove è anche presente un barbeque nella zona antistante alla taverna del piano terra dell'unità A2).

La scrivente evidenzia che nell'estratto mappa attuale la villa identificata sul mappale n°1191 risulta inserita con sagoma non precisa (risulta inserita ruotata rispetto alla reale ubicazione sul sedime - vedasi allegato n° 9).

**Il bene D3)** catastalmente individua un terreno (mappale n°1132) di fatto unito ed indiviso con il mappale n°1191 su cui sorge la villa.

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa in cui sono stati evidenziati i beni costituenti il Lotto 1 dove si evince l'assenza in mappa del fabbricato descritto relativamente al bene D3) - (vedasi allegato n° 9).

Catastalmente tale terreno è classificato come bosco ceduo; in realtà su tale terreno risulta costruito un fabbricato seminterrato costituito da due locali adibiti a cantina su cui è stata realizzata una struttura in legno lamellare e ferro destinata alla copertura di due posti auto, con accesso dalla corte comune (mappale n°1191 sub 10). Nella parte restante di terreno (mappale 1132) è presente in parte un prato pianeggiante ed in parte un terreno scosceso coperto da alberi d'alto fusto degradante fino alla riva del lago d'Idro con cui confina ed a cui si può accedere tramite una scala posta in lato sinistro della tettoia dei posti auto.

I locali seminterrati risultano raggiungibili da una scala in porfido posta sul lato destro della tettoia dei posti auto. I locali sono accessibili da due porte in ferro, sono dotati di corrente elettrica, di intonaco alle pareti e di pavimentazione in battuto di cemento. Entrambi i locali, oltre alla porta di accesso presentano due piccole finestre in ferro apribili poste sui muri perimetrali opposti tra di loro per garantire la corretta areazione dei locali stessi.

**Dal punto di vista catastale, come già detto in precedenza tale costruzione non risulta regolare in quanto non è mai accatastata.**

Al fine della verifica della regolarità urbanistica del fabbricato descritto come bene D3), la scrivente ha effettuato accesso ad atti presso il Comune di Idro ed ha acquisito copia della concessione edilizia a titolo oneroso n° 09 del 31/05/2001, registro costruzioni n° 505/2001.

Con tale progetto si è riscontrata l'autorizzazione per la costruzione sia urbanisticamente che paesaggisticamente di una tettoia a copertura di locale preesistente. I beni costituenti il lotto 1, infatti,



risultano gravati dall'esistenza del vincolo paesaggistico apposto con Decreto Ministeriale del 28/05/1965 G.U. n° 250 del 05/10/1965 - vedasi allegati da n° 10/A a n° 10/D).

Si allega alla presente l'elaborato grafico di progetto relativo a tale costruzione (vedasi allegato da n° 11/A a n° 11/G).

La scrivente evidenzia che nell'estratto mappa riportato nell'elaborato grafico depositato in Comune risulta correttamente rappresentato il fabbricato di cui al bene D3), mentre tale edificio non risulta segnato nell'estratto mappa attuale (vedasi allegati nn° 9 e 11/A). La corretta rappresentazione grafica in mappa risulta essere quella indicata nell'estratto mappa di cui all'allegato n° 11/A.

La tettoia in legno e ferro rappresentata nel progetto depositato in Comune risulta corrispondente a quanto realizzato in loco, mentre **nei locali seminterrati la scrivente riscontra delle difformità**: il locale identificato come veranda nell'elaborato grafico in realtà risulta un locale chiuso con la presenza della porta di accesso con accanto una piccola finestra apribile e di un'ulteriore piccola finestra apribile sul lato opposto del locale; non è inoltre presente la bocca di lupo indicata in progetto davanti alla finestra della cantina.

La scrivente segnala inoltre la presenza di una struttura in legno a destra della scala di accesso ai locali seminterrati costituente una tettoia adibita a deposito per la legna che non risulta autorizzata e, pertanto, è abusiva ed andrà demolita con un costo preventivato pari ad € 500,00.

La scrivente ha richiesto al Comune di Idro copia del CDU dei terreni catastalmente identificati come mappali n° 1191 e n°1132 costituenti il Lotto 1 che vengono classificati nel PGT vigente in zona B (residenziali consolidate e di completamento) di cui al Titolo II, Capo V, articoli 59 e 60 delle vigenti NTA (vedasi allegato da n° 12/A a n° 12/C). Dal CDU emerge inoltre che i mappali in esame ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. articolo 142, comma 1, lettera b) ed ai sensi del D.M. 250 del 25/08/1965. Le particelle ricadono in zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

La scrivente allega alla presente estratto delle NTA sopra citate (vedasi allegato da n° 13/A a n° 13/F). Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 1.

#### **Stato di possesso**

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 1 sono intestati in quota 1/1 al Sig. ██████████ che li ha ereditati a seguito della successione per la morte del padre Sig. ██████████ (n° 12 volume 506) con rinuncia all'eredità della moglie del de cuius Sig.ra ██████████ con atto a rogito del Notaio Zampaglione del 26/02/2004 rep. 56722 reg. a Salò il 27/02/2004 n° 237.

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 1 risulta attualmente occupato dal proprietario esclusivo Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia per quanto riguarda i beni identificati ai punti A2), A/3 e D/3). Il bene identificato al punto A1) relativo al mappale n° 1191 sub 8, invece, risulta attualmente locato ai sensi del contratto ad uso abitativo stipulato in data 01/01/2020 e registrato a Salò in data 30/01/2020 (vedasi allegato da n° 14/A a n° 14/C). Tale contratto stipulato con la cedolare secca prevede la durata di 4 anni rinnovato tacitamente per ulteriori 4 anni per un canone di locazione annuo pari a € 3.120,00. La scrivente rileva che non risulta allegata al contratto, ma solo nominata, la certificazione energetica obbligatoria per Legge. La scrivente evidenzia che la mancata allegazione di tale documento non determina la nullità del contratto di locazione, ma, in caso di accertamento, dà luogo ad una sanzione pecuniaria avente importo variabile.

La scrivente ha effettuato un controllo presso il Catasto Energetico riscontrando che non risulta depositata alcuna certificazione energetica relativa al bene A2).

Si segnala per completezza che nel contratto di locazione viene citata erroneamente la presenza di un ascensore che non risulta però essere presente nella villa oggetto di perizia.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 1:**

Come già diffusamente relazionato in precedenza, la scrivente riepiloga la situazione urbanistica e catastale dei beni costituenti il lotto 1:

- Bene identificato al punto A1): conforme catastalmente, ma non urbanisticamente in quanto non è presente la copertura dell'ampia terrazza prevista nel progetto del piano primo e mai realizzata. Ciò rappresenta una difformità anche rispetto a quanto autorizzato a livello paesaggistico. Tale difformità andrà quindi sanata con pratica edilizia in sanatoria e con sanatoria paesaggistica;

- Bene identificato al punto A2): conforme catastalmente, ma non conforme urbanisticamente. Si ricordano le due difformità riscontrate: assenza dell'ampia terrazza prevista nel progetto come accessibile dalla portafinestra della cucina del primo piano e differente distribuzione interna di parte dei locali dell'unità al piano primo (camera matrimoniale, bagno padronale e cabina armadio).

Considerate le difformità riscontrate, sebbene l'immobile attualmente risulti agibile ai sensi della richiesta autorizzata dal Comune per silenzio assenso a seguito dell'ultima pratica edilizia autorizzata, attualmente la villa risulta non agibile. Tale documento, infatti, dovrà essere richiesto nuovamente dopo aver sanato le difformità urbanistiche e paesaggistiche riscontrate.

- Bene identificato al punto A3): conforme catastalmente ed urbanisticamente;

- Bene identificato al punto D3): difforme catastalmente ed urbanisticamente.

La scrivente evidenzia che sarà necessario procedere con le seguenti pratiche:

- Presentazione da parte di tecnico abilitato di permesso di costruire in sanatoria relativamente alla villa ed ai locali seminterrati ubicati sotto i posti auto (beni identificati ai punti A1) – A2) e D3);
- Presentazione di pratica di autorizzazione paesaggistica in sanatoria relativamente alla villa ed ai locali seminterrati ubicati sotto i posti auto (beni identificati ai punti A1) – A2) e D3);
- SCIA di richiesta del certificato di agibilità (beni A1) e A2));
- Redazione della certificazione energetica per i beni A1) e A2);
- Redazione e presentazione del Tipo Mappale relativamente al corpo di fabbrica dove sono presenti i locali cantina e la tettoia dei posti auto ubicati sul mappale n° 1132 (beni identificati al punto D3);
- Redazione e presentazione in Catasto del modello D.O.C.F.A. relativamente al corpo di fabbrica dove sono presenti i locali cantina e la tettoia dei posti auto ubicati sul mappale n° 1132 (beni identificati al punto D3).

Sentito il tecnico comunale del Comune di Idro (BS), la scrivente ha appurato che la sanatoria edilizia e la sanatoria paesaggistica sono consentite e che le pratiche edilizie prevedono il pagamento di sanzioni rispettivamente pari a € 516,00 ed € 500,00.

L'attuale proprietà dovrà inoltre fornire copia delle certificazioni degli impianti elettrico ed idraulico, nonché il certificato di collaudo statico del fabbricato. In assenza di tali certificati sarà necessario incaricare tecnici abilitati affinché redigano la documentazione necessaria per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile oggetto di perizia e di vendita. Il costo per la redazione dei certificati sopra descritti non è al momento quantificabile.

Per completezza la scrivente ha chiesto ad un tecnico della zona di redigere un preventivo relativo alle pratiche tecniche sopra citate quantificate con un onorario di € 6.624,45 compresi accessori di Legge a cui andranno sommate le due sanzioni quantificate in € 1.016,00 oltre ad eventuali costi aggiuntivi per la redazione dei certificati degli impianti e strutturali. Risultano esclusi altri oneri non riportati nel preventivo (vedasi allegato da n° 15/A a n° 15/C).

Si ricorda inoltre il costo di demolizione della tettoia in legno adibita a legnaia costruita abusivamente che la scrivente quantifica in € 500,00.

La scrivente, pertanto, per cautela arrotonda l'importo di spese da sostenere pari a € 10.000,00, importo che verrà detratto dalla stima del compendio immobiliare di cui al Lotto 1.

## Valore di stima del bene

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**". Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale dell'immobile oggetto di stima, dello stato manutentivo del bene e dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare stagnante o in lenta ripresa, valutando anche le indicazioni OMI ed il Listino dei valori degli immobili redatto da Pro Brixia e delle agenzie immobiliari per il Comune in oggetto.

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B).

### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il**

#### **Lotto 1:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.
- Coefficienti di ragguglio così come indicati nel Listino Pro Brixia

#### **a) Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 1 mappale 1191 sub 8:**

- Appartamento piano terra:  $108,24 \text{ mq} \times 100\% = 108,24 \text{ mq}$
- Portico di ingresso esclusivo:  $31,28 \text{ mq} \times 35\% = 10,95 \text{ mq}$

Per un totale parziale di 119,19 mq

#### **b) Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 1 mappale 1191 sub 9:**

- parte piano terra:  $128,52 \text{ mq} \times 100\% = 128,52 \text{ mq}$
- Portico di ingresso esclusivo:  $12,50 \text{ mq} \times 35\% = 4,38 \text{ mq}$

Per un totale parziale di 132,90 mq.

- Appartamento piano primo: 261,92 mq
- Terrazze piano primo:  $30,80 \text{ mq} \times 35\% = 10,78 \text{ mq}$

Per un totale parziale di 272,70 mq

c) **Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 1 mappale 1191 sub 10:**

- Corte comune ai sub 8 e 9: mq 1.465,11 approssimabile a 1.465 mq da ripartire: 280 mq x 10% + (1.465 – 280) x 5% = 87,25 mq

Per un totale parziale di 87,25 mq

d) **Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 1 mappale 1132:**

- Posti auto coperti (non autorimesse): mq 61,06 x 35% = 21,37 mq
- Locali piano seminterrato: 60 mq x 50% = 30 mq
- Terreno rimanente mappale 1132: 525 mq – 61 mq = 464 mq x 2% = 9,28 mq

Per un totale parziale di 60,65

Considerata la zona in sorge l'immobile, ovvero sulla riva del Lago d'Idro, considerate le finiture e le condizioni attuali dell'immobile stesso da classificare come di pregio, in stato manutentivo molto buono/ottimo, la scrivente reputa equo stimare i beni costituenti il Lotto 1, **dopo che essi avranno ottenuto il rilascio delle sanatorie relative alle difformità urbanistiche, paesaggistiche e catastali riscontrate nel sopralluogo e descritte nella presente perizia, fino all'ottenimento dell'agibilità,** in €/mq 1.000,00 (euro milleduecento/mq) il piano primo del bene A2) ; € 700,00 per il piano terra del bene A2), per il bene A1), per i beni A3) e D3).

La scrivente stima, pertanto, il Lotto 1 in:

- €/mq 1.000,00 x 272,70 mq = € 272.700,00 (piano primo bene A2);
- €/mq 700,00 x (132,90+119,19++87,25+60,65) mq = € 279.993,00 approssimato a € 280.000,00 (beni piano terra A2 - A1 – A3 e D3).

Per un totale di € (272.700,00+280.000,00) = € 552.700,00 a cui va detratto l'importo presunto di € 10.000,00 per la regolarizzazione urbanistica, paesaggistica e catastale con ottenimento dell'agibilità e demolizione della tettoia abusiva, salvo ulteriori decurtazioni per la redazione di certificati necessari all'ottenimento dell'agibilità ove essi non fossero in possesso dell'attuale proprietario.

Si ricorda inoltre la possibile sanzione per la mancata allegazione della Certificazione Energetica relativa all'unità immobiliare descritta al punto A1).

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 1 in libero mercato**, dopo l'ottenimento delle regolarizzazioni sopra citate ed il conseguente rilascio dell'agibilità, pari ad € 542.700,00 approssimato ad € **540.000,00** (diconsi euro cinquecentoquarantamila/00)

**Il lotto 1 in ambito di vendita forzata**, invece, viene stimato pari ad € **430.000,00** (diconsi euro quattocentotrentamila/00).

**Si ricorda nuovamente che a tali stime, qualora la proprietà non ne fosse in possesso, andranno eventualmente detratti i costi per la redazione dei certificati degli impianti e dei certificati di collaudo statico dei beni di cui al lotto 1 al momento non quantificabili.**

**La scrivente fa presente di aver fatto la scelta di mantenere la villa in lotto unico dal momento che l'impianto idraulico risulta unico a servizio di entrambe le unità abitative e per consentire di regolarizzare urbanisticamente e paesaggisticamente i beni costituenti il Lotto 1.**

**Si evidenzia che, vista la consistenza della villa, con un'adeguata ristrutturazione essa possa essere suddivisa in futuro in più unità abitative mantenendo inalterata la posizione del vano scala esistente.**

**LOTTO 2 - Comune di IDRO (BS):**

**C) Foglio 23 mappale 1400, cat. C/2, cl 1, consistenza 486 mq, sup. catastale 672 mq**

**D8) Foglio 1 mappale 1262, prato, cl 2, superficie di 2880 mq,**

**D9) Foglio 1 mappale 1488, seminativo, cl 2, superficie di 710 mq,**

**D10) Foglio 1 mappale 1394, prato, cl 2, superficie di 2260 mq,**

**D11) Foglio 1 mappale 1398, incolto produttivo, cl 1, superficie di 9000 mq,**

**D12) Foglio 1 mappale 1413, prato, cl 2, superficie di 810 mq,**

**D13) Foglio 1 mappale 1614, incolto produttivo, cl 1, superficie di 320 mq,**

**D14) Foglio 1 mappale 2107, seminativo, cl 1, superficie di 650 mq,**

Il Lotto 2 è costituito da un compendio immobiliare formato da un fabbricato di antica formazione in pessimo stato manutentivo accatastato come deposito formaggio e legnaia circondato da ampia corte esclusiva pertinenziale con una serie di terreni ad esso limitrofi ubicati in via della Paul ed accessibili dalla strada sterrata carrabile.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale del mappale 1400 (vedasi allegato n°17) e copia dell'estratto mappa del Fg. 1 ex foglio 123 dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 2 (vedasi allegato n° 18).

**Il bene di cui al punto C) (mappale n° 1400)** rappresenta un vecchio fabbricato certamente risalente ad epoca anteriore al 1967 adibito a vecchia fornace circondato da ampia corte esclusiva. Le condizioni in cui versa sono di totale abbandono. La scrivente non ha potuto, viste le condizioni statiche, addentrarsi nell'immobile per eseguire un rilievo; pertanto, utilizzerà ai fini della perizia la superficie desunta dalla planimetria catastale.

In lato est, in aderenza a tale fabbricato, è presente una porzione di cascina abitata e ristrutturata di proprietà di terzi.

L'accesso all'immobile oggetto di perizia avviene da una strada sterrata denominata via della Paul ed attraverso il mappale n°2105 di proprietà di terzi gravato di servitù di passaggio a favore del mappale n°1400.

La scrivente ha richiesto al Comune di Idro copia del CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato da n° 12/A a n° 12/C).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**Il bene di cui al punto D8) - (mappale 1262)** rappresenta un prato avente superficie catastale di 2880 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in zona E 3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA ed in parte in zona F3 (strade e parcheggi – strade provinciali in progetto) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo V, Capo I, articolo 81 delle NTA (vedasi allegato n° 12). Da PGT si nota che è in previsione una nuova viabilità provinciale.

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E e vedasi allegato n° 20/A e 20/B).

**Il bene di cui al punto D9) - (mappale 1488)** rappresenta un terreno seminativo attualmente tenuto a prato avente superficie catastale di 710 mq. La scrivente evidenzia che in mappa erroneamente tale mappale è segnato come se fosse un fabbricato che, però non esiste, come si può vedere dalla ripresa aerea della zona si tratta chiaramente di un errore cartografico che andrà sistemato (allegata alla relazione fotografica).

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA ed in parte in zona F3 (strade e parcheggi – strade provinciali in progetto) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo V, Capo I, articolo 81 delle NTA (vedasi allegato n° 12). Da PGT si nota che è in previsione una nuova viabilità provinciale.

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E ed allegato n° 20/A e 20/B).

**Il bene di cui al punto D10) - (mappale n° 1394)** rappresenta un prato avente superficie catastale di 2260 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che

esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**Il bene di cui al punto D11) - (mappale n° 1398)** rappresenta un terreno incolto avente superficie catastale di 9000 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**Il bene di cui al punto D12) (mappale n° 1413)** rappresenta un prato avente superficie catastale di 810 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E 3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**Il bene di cui al punto D13) - (mappale n° 1614)** rappresenta un terreno incolto avente superficie catastale di 320 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**il bene di cui al punto D14) - (mappale n° 2107)** rappresenta un terreno seminativo attualmente tenuto a prato avente superficie catastale di 650 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno su cui insiste il fabbricato da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12). La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 2.

#### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 2 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.



La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 2 sono intestati in proprietà piena 1/1 al Sig. ██████████.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 2:**

Come già relazionato in precedenza il fabbricato identificato al mappale n°1400 è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e, pertanto, risulta urbanisticamente regolare.

Dal CDU si evince che le particelle nn° 1398, 1413, 1614, 2107 e 1400 ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed ai sensi della L.R. 31/2008 e s.m.i.

Le particelle 1262, 1488 e 1300 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della D.P.G.R. 4 maggio 1983 n. 1189.

Le particelle 1262, 1488 e 1300 ricadono in zona VS (vincolo speciale – zona Vs1 di interesse archeologico) di cui al titolo VII Capo I, articoli 87 e 88 delle NTA del PGT. La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato n° 21/A e 21/B).

Le particelle del lotto 2 ricadono nella zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

### **Valore di stima del bene**

#### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il**

#### **Lotto 2:**

##### **a) Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 23 mappale 1400:**

unità avente superficie riportata nella visura catastale pari a 672 mq circondato da ampia corte esterna.

Dalla planimetria catastale la scrivente perito desume le seguenti misure:

- Fabbricato: 522 mq
- Portico retrostante: 48,72 mq x 35% = 17,05 mq
- Corte esclusiva: 1430 mq x 5% = 71,50 mq

Per un totale di superficie commerciale pari a 610,55 mq

La scrivente, viste le condizioni fatiscenti in cui si trova l'immobile, considerando che esso andrà necessariamente demolito e ricostruito, stima tale bene in libero mercato, a corpo € **36.000,00** (diconsi euro trentaseimila).

La scrivente stima il bene in ambito di vendita forzosa a corpo in € **28.000,00** (diconsi euro ventottomila).

##### **b) Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 1 mappali nn° 1262 – 1488- 1394 – 1398- 1413- 1614 - 2107:**

L'estensione totale dei terreni sopracitati risulta pari a: (2880 + 710 + 2260 + 9000 + 810+ 320 + 650) mq = 16.630 mq pari a 1,663 ha.

La scrivente attribuisce in libero mercato un valore di **€ 60.000,00** (diconsi euro sessantamila).

La scrivente attribuisce un valore in ambito di vendita forzosa pari a **€ 45.000,00** (diconsi quarantacinquemila).

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 2 in libero mercato** pari ad **€ 96.000,00** (diconsi euro novantaseimila/00)

**Il lotto 2 in ambito di vendita forzosa**, invece, viene stimato pari ad **€ 73.000,00** (diconsi euro settantatremila/00).

**Si ricorda che dovrà essere corretto l'errore cartografico riscontrato nell'estratto mappa relativamente al mappale n° 1488.**

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) per immobili e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B), listino Pro brixia per terreni dove Idro è classificato in Regione Agraria 5A (vedasi allegato n° 22), copia dei VAM della Provincia di Brescia dove Idro ricade in Regione n° 5 (vedasi allegato n° 23).

### **LOTTO 3 - Comune di IDRO (BS):**

**D4) Foglio 1 mappale 1166, prato, cl 3, superficie di 1010 mq,**

**D5) Foglio 1 mappale 1249, prato, cl 3, superficie di 940 mq.**

Il Lotto 3 è costituito da un compendio immobiliare formato da due terreni ubicati in collina, raggiungibili attraverso sentieri sterrati.

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg. 1 (ex foglio 124) dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 3 (vedasi allegato n° 24).

**Il bene di cui al punto D4) - (mappale 1166)** rappresenta un prato/bosco avente superficie catastale di 1010 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in zona E 3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA ed in parte in zona E 3.2 (boschive non trasformabili) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 76 delle NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E ed allegato da n° 25/A a n° 25/E).

**Il bene di cui al punto D5) (mappale 1249)** rappresenta un prato/bosco avente superficie catastale di 940 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA ed in parte in zona E3.2 (boschive non trasformabili) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 76 delle NTA ed in parte in zona C.1 (residenziali di espansione di cui al Titolo II, Capo VI, articolo 62 ambito Cle 2 (ambito soggetto a piano attuativo) (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha contattato il tecnico comunale che ha confermato l'assenza di piani di lottizzazione già approvati per la zona in oggetto. La parte edificabile del mappale in oggetto, soggetta a piano attuativo, ha un'estensione di soli mq 67.

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate e la copia della scheda allegata al PGT relativa all'ambito di trasformazione in oggetto (Cle2) - (vedasi allegato da n° 19/A a n°19/E, allegato da n° 25/A a n° 25/E ed allegato da n° 26/A a n°26/F).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 3.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 3:**

Le particelle nn° 1166 e 1249 ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed ai sensi della L.R. 31/2008 e s.m.i.

Le particelle nn°1166 e 1249 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. articolo 142, comma 1, lettera b).

Le particelle del lotto 3 ricadono nella zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 3 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 3 sono intestati in proprietà piena 1/1 al Sig. ██████████.

### **Valore di stima del bene**

#### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il**

#### **Lotto 3:**

#### **Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 1 mappali nn° 1166-1249:**

L'estensione totale dei terreni sopracitati risulta pari a: (1010+940) mq = 1.950 mq pari a 0,195 ha di cui una minima parte pari a 67 mq risulta edificabile.

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 3 in libero mercato** pari ad **€ 7.000,00** (diconsi euro settemila/00)

**Il lotto 3 in ambito di vendita forzosaa**, invece, viene stimato pari ad **€ 5.500,00** (diconsi euro cinquemilacinquento/00).

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) per immobili e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B), listino Pro brixia per terreni dove idro è classificato in Regione Agraria 5A (vedasi allegato n° 21), copia dei VAM della Provincia di Brescia dove Idro è classificato in Regione 5 (vedasi allegato n° 22).

#### **LOTTO 4 - Comune di IDRO (BS):**

**D6) Foglio 1 mappale n°1734, prato, cl 4, superficie di 1190 mq,**

**D7) Foglio 1 mappale n°2387, prato, cl 5, superficie di 6310 mq.**

Il Lotto 4 è costituito da un compendio immobiliare formato da due terreni ubicati in collina, raggiungibili attraverso sentieri sterrati.

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg. 1 (ex foglio 127) dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 4 (vedasi allegato n° 27).

**Il bene di cui al punto D6) - (mappale 1734)** rappresenta un prato/bosco avente superficie catastale di 1190 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.2 (boschive non trasformabili) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 76 delle NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 25/A a n° 25/E).

**Il bene di cui al punto D7) - (mappale 2387)** rappresenta un prato/bosco avente superficie catastale di 6310 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in zona E3.2 (boschive non trasformabili) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 76 delle NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 25/A a n° 25/E).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 4.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 4:**

Le particelle nn° 1734 e 2387 ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed ai sensi della L.R. 31/2008 e s.m.i.

Le particelle nn°1734 e 2387 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. articolo 142, comma 1, lettera c).

Le particelle del lotto 4 ricadono nella zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 4 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 4 sono intestati in proprietà piena 1/1 al Sig. ██████████.

### **Valore di stima del bene**

#### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il**

#### **Lotto 4:**

#### **Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 1 mappali nn° 1734-2387:**

L'estensione totale dei terreni sopracitati risulta pari a: (1190+6310) mq = 7500 mq pari a 0,75 ha.

La scrivente, pertanto, stima il Lotto 4 in libero mercato pari ad € 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00)

Il lotto 4 in ambito di vendita forzosà, invece, viene stimato pari ad € 9.600,00 (diconsi euro novemilaseicento/00).

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) per immobili e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B), listino Pro brixia per terreni dove idro è classificato in Regione Agraria 5A (vedasi allegato n° 21), copia dei VAM della provincia di Brescia dove Idro è classificato in regione 5 (vedasi allegato n° 22).

### **LOTTO 5 - Comune di IDRO (BS):**

**D1) Foglio 1 mappale n° 1624, prato, cl 2, superficie di 890 mq,**

**D2) Foglio 1 mappale n° 1625, seminativo, cl 2, superficie di 1390 mq.**

Il Lotto 5 è costituito da un compendio immobiliare formato da due terreni ubicati in area pianeggiante, raggiungibile attraverso una capezzagna sterrata.

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg. 1 (ex foglio 123) dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 5 (vedasi allegato n° 28).

**Il bene di cui al punto D1) - (mappale 1624)** rappresenta un prato avente superficie catastale di 890 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA (vedasi allegato n° 12).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E).

**Il bene di cui al punto D2) - (mappale 1625)** rappresenta un terreno classificato seminativo e tenuto attualmente a prato avente superficie catastale di 1390 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in parte in zona E3.1 (a funzione agricola non trasformabili) con norme di cui al Titolo IV, Capo I, articoli 68 e 75 delle vigenti NTA ed in parte in zona F1 (aree per attrezzature urbane – aree per istruzione) del vigente Piano dei Servizi di cui al Titolo V, capo I, articolo 79 delle vigenti NTA del PGT (vedasi allegato n° 12).

Il tecnico comunale ha affermato che al momento non ci sono ampliamenti in previsione relativamente al centro polivalente ubicato nelle vicinanze dei mappali oggetto di perizia.

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 19/A a n° 19/E ed allegato n° 29/A e 29/B).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 5.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 5:**

Le particelle nn° 1624 e 1625 ricadono in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 ed ai sensi della L.R. 31/2008 e s.m.i.

Le particelle nn° 1624 e 1625 ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. articolo 142, comma 1, lettera c).

Le particelle del lotto 4 ricadono nella zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

#### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 5 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 4 sono intestati in proprietà piena 1/1 al Sig. ██████████.

## Valore di stima del bene

### Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il

#### Lotto 5:

#### Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 1 mappali nn° 1624-1625:

L'estensione totale dei terreni sopracitati risulta pari a: (890+1390) mq = 2280 mq pari a 0,228 ha.

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 5 in libero mercato** pari ad **€ 8.000,00** (diconsi euro ottomila/00)

**Il lotto 3 in ambito di vendita forzosa**, invece, viene stimato pari ad **€ 6.400,00** (diconsi euro seimilaquattrocento/00).

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) per immobili e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B), listino Pro brixia per terreni dove idro è classificato in Regione Agraria 5° (vedasi allegato n° 21), copia dei VAM (vedasi allegato n° 22).

#### LOTTO 6 - Comune di IDRO (BS):

#### C) Foglio 23 mapp. 1300 sub. 28, fabbricato in corso di costruzione.

Il Lotto 6 è costituito da un'unità residenziale (monolocale) sita in via Treviso angolo via della Paul ad Idro (BS) ubicata al piano primo di un complesso edilizio che si sviluppa orizzontalmente su due piani fuori terra con antistante ampio parcheggio esterno.

L'immobile, benchè ultimato sotto ogni aspetto, non risulta mai stato accatastato: infatti, risulta ancora classificato come fabbricato in corso di costruzione.

Si allega alla presente copia dell'elaborato planimetrico del mappale n° 1300 (vedasi allegato n° 30), copia dell'elenco subalterni (vedasi allegato n° 31) e copia di mappa catastale del Fg. 1 mappale 1300 (vedasi allegato n° 32).

La scrivente ha effettuato l'accesso ad atti presso il Comune di Idro (BS) dove ha visionato le seguenti pratiche edilizie relative al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia:

- Condono edilizio datato 28/03/1986 relativo alla sanatoria di tettoie e baracche preesistenti all'odierno fabbricato;
- Permesso di Costruire n°09/2004 reg. costr. 573 per costruzione di complesso residenziale;
- DIA n° 39/2001 riguardante il corsello dei box ed autorimesse;
- Agibilità n° 08/2012 riguardante sub. 13 e sub 19;
- Agibilità n°07/2013 riguardante sub 25 e sub 26;
- Agibilità n° 08/2013 riguardante sub 12 e sub 18;
- Agibilità n° 13/2014 riguardante sub 39 e sub 40;

- Certificato compatibilità paesaggistica n° 35/2011 per sanatoria opere in difformità legata al Permesso di Costruire in sanatoria n° 04/2014;
- Permesso di costruire in sanatoria n° 04/2014.

Si allega alla presente copia della certificazione di compatibilità paesaggistica (vedasi allegato da n° 34/A a n°34/M), copia del Permesso di Costruire in Sanatoria (vedasi allegato da n° 35/A a n° 35/D), copia dell'elaborato grafico di rilievo del piano primo (vedasi allegato n° 36/A e 36/B) e copia dell'estratto grafico di progetto del piano primo autorizzato allegati all'ultima pratica edilizia autorizzata dal Comune (vedasi allegato da n°37/A e 37/B).

**Il bene di cui al punto C) - (mappale 1300 sub 28)** rappresenta un'unità residenziale ubicata al piano primo con accesso dal sub 32 (scala - passaggio ai sub 28 e 33 – bene comune non censibile). Il monolocale è costituito da: locale adibito a soggiorno/camera da letto/angolo cottura, disimpegno e bagno con soffitto in legno a vista ed è ubicato nel Blocco A del complesso residenziale.

Il pavimento dell'intero appartamento, escluso il bagno, è in legno di recente formazione; i serramenti sono in legno con termocamera di recente formazione ed all'esterno sono presenti persiane in legno. La porta interna del bagno è in legno, mentre la porta di ingresso è la persiana in legno della portafinestra della sala. L'immobile risulta completamente arredato.

L'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa è collegato ad una caldaia esclusiva ubicata nell'angolo cottura; pertanto, l'appartamento è termoautonomo ed è dotato di caloriferi in ogni stanza.

Il bagno è dotato di finestra apribile, sanitari, doccia e lavatrice; il pavimento è in ceramica; le pareti sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica in tono con quelle del pavimento.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Da sopralluogo effettuato, la scrivente ha riscontrato che l'immobile oggetto di stima **non corrisponde** con quanto autorizzato urbanisticamente e si ricorda che catastalmente **non esiste la planimetria catastale**.

La scrivente ha richiesto al Comune copia del CDU relativo al terreno catastalmente identificato come mappale n° 1300 costituente il Lotto 6 che viene classificato nel PGT vigente parte in zona B (residenziali consolidate e di completamento) di cui al Titolo II, Capo V, articoli 59 e 60 delle vigenti NTA e parte zona F3 (strade e parcheggi – strade provinciali in progetto) del vigente piano dei Servizi di cui al Titolo V, Capo I, articolo 81 delle vigenti NTA (vedasi allegato da n° 12/A a n° 12/C ed allegato 20/A e 20/B). Dal CDU emerge inoltre che il mappale in esame ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. articolo 142, comma 1, lettera b).

Il mappale in esame ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della D.P.G.R. 4/05/1983 n. 1189. La particella in esame ricade in zona VS (vincolo speciale – zona Vs1 di interesse



archeologico) di cui al Titolo VII, Capo I articoli 87 e 88 delle NTA vigenti (vedasi allegato n°21/A e 21/B). Le particelle ricadono in zona di rispetto di 15 km dell'osservatorio di Cima Rest di Magasa (DGR 7/2611/2000 in attuazione alla L.R. 17/2000).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 6.

### **Stato di possesso**

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 6 sono intestati in proprietà piena 1/1 al Sig. OMISSIS ai sensi dell'atto del Notaio Zampaglione rep. 82505 e racc. 23298 reg. a Salò il 24/10/2008 al n°4493 e trascritto a Salò il 27/10/2008 al n° 7839 R.G. (vedasi allegato da n° 38/A a n° 38/H).

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 6, al momento del sopralluogo è risultato libero.

Il bene identificato al punto C) relativo al mappale n° 1300 sub 28 risultava infatti locato ai sensi del contratto ad uso abitativo stipulato in data 01/01/2020 e registrato a Salò in data 30/01/2020 (vedasi allegato da n° 39). Tale contratto stipulato con la cedolare secca prevedeva la durata di 6 mesi per un canone di locazione semestrale pari a € 1.560,00. La scrivente non ha reperito copia del contratto di locazione in quanto ormai scaduto alla data della redazione della presente perizia. Si evidenzia che nel modulo di registrazione viene classificato l'immobile come A2, ma non si capisce come sia possibile dal momento che al Catasto risulta un immobile in corso di costruzione.

### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 6:**

Dall'accesso ad atti eseguito presso il Comune di Idro, la scrivente ha potuto constatare che la situazione urbanistica e catastale del bene costituente il lotto 6 risulta **non conforme catastalmente e urbanisticamente.**

Analizzando l'elaborato di progetto allegato all'ultima pratica edilizia autorizzata dal Comune (vedasi allegato n° 37) si evince, infatti, che l'unità immobiliare oggetto di perizia risultava unita a quella attualmente accatastata con il sub 33 ad essa adiacente. Nell'elaborato grafico, infatti, i due beni vengono identificati con la dicitura A6; questo perché le NTA del PGT vigente presso il Comune di Idro non permettono la costruzione di abitazioni residenziali aventi superficie commerciale inferiore a 65 mq (vedasi allegato n° 13/E).

**Il bene oggetto di perizia, anche volendo, quindi, nelle condizioni attuali NON può essere sanato urbanisticamente in alcun modo e non può pertanto avere il rilascio dell'agibilità. E' necessario attendere una variante del PGT che permetta la regolarizzazione delle unità residenziali eventi superfici commerciali inferiori alla superficie minima attualmente stabilita dalle NTA.**

Dal punto di vista catastale si potrebbe procedere ad accatastare l'immobile così come attualmente realizzato, ma ciò non sarebbe poi supportato dalla regolarità urbanistica e non renderebbe l'immobile commerciabile.

L'unica possibilità per poter rendere fin da subito commerciabile l'immobile oggetto di perizia senza dover aspettare la variante del PGT, quindi, sarebbe quella di vendere il bene al proprietario del subalterno n° 33, bene confinante con il sub 28. Anche il sub 33 di proprietà di terzi, infatti, sebbene sia stato accatastato, risulta urbanisticamente irregolare in quanto avente anch'esso superficie commerciale inferiore a 65 mq.

In tal modo le due unità immobiliari potrebbero essere fuse portando la situazione reale corrispondente a quella urbanisticamente approvata (vedasi allegato n° 37). Successivamente si potrebbe quindi chiedere il rilascio dell'agibilità dei due monolocali fusi in uno unico e si potrebbe procedere al nuovo accatastamento. Se invece la proprietà confinante non acquistasse il bene oggetto di perizia, si dovrà necessariamente attendere la variante delle NTA con la speranza che approvino l'esistenza di unità residenziali aventi superficie minima corrispondente a quella dell'unità in oggetto; successivamente si dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria per poi poter richiedere l'agibilità. Si ricorda che l'immobile andrà anche accatastato.

Per completezza, la scrivente ha chiesto ad un tecnico della zona di redigere un preventivo per le spese tecniche da sostenere in questo caso che sarebbero pari a € 1.650,00 oltre accessori di Legge = € 1.732,50 oltre a spese per bolli, tributi e diritti di segreteria (vedasi allegato n° 40/A e 40/B), spese tecniche che per comodità si approssimano ad € 1.750,00.

L'attuale proprietà dovrà fornire copia delle certificazioni degli impianti elettrico ed idraulico e del collaudo statico delle strutture necessarie per il rilascio dell'agibilità.

In assenza di tali certificati sarà necessario incaricare tecnici competenti affinché redigano quanto necessario per l'ottenimento dell'agibilità dell'immobile oggetto di perizia e di futura vendita.

#### **Valore di stima del bene**

#### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo dell'unità immobiliare costituente il**

#### **Lotto 6:**

Per determinare la superficie lorda di pavimento si è tenuto conto di:

- intero spessore dei muri perimetrali di proprietà esclusiva;
- metà spessore dei muri comuni (divisori) con altre unità immobiliari.
- Coefficienti di ragguaglio indicati nel Listino Pro Brixia

#### **Immagine identificata catastalmente al NCT Fg. 23 mappale 1300 sub 28:**

Appartamento piano primo:  $33,74 \text{ mq} \times 100\% = 33,75 \text{ mq}$

Considerata la zona in sorge l'immobile, considerate le finiture e le condizioni attuali dell'immobile stesso da classificare come molto buone, la scrivente reputa equo stimare il bene costituente il Lotto 6, **dopo che esso avrà ottenuto la regolarizzazione urbanistica e catastale per le difformità descritte nella presente perizia, fino all'ottenimento dell'agibilità**, in €/mq 900,00 (euro novecento/mq).

La scrivente, pertanto, stima il Lotto 6 **nel caso in cui l'immobile venga acquistato dal confinante proprietario del subalterno n° 33** in €/mq 900,00 x 33,75 mq = **€ 30.375,00** a cui va detratto l'importo stimato precedentemente in **€ 1.750,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale con ottenimento dell'agibilità. **In nessun altro caso l'immobile potrà essere venduto, a meno di variante del PGT che permetta l'esistenza di abitazioni con superficie inferiore a 65 mq.**

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 6 in libero mercato**, dopo l'ottenimento delle regolarizzazioni sopra citate ed il conseguente rilascio dell'agibilità nel caso di vendita al confinante, pari ad € 28.625,00 approssimato ad € **€ 28.600,00** (diconsi euro ventottomilaseicento/00)

**Il lotto 6 in ambito di vendita forzosa**, invece, viene stimato pari ad **€ 22.800,00** (diconsi euro ventiduemilaottocento/00).

Si allega alla presente copia dell'estratto del Listino Pro Brixia 2019 per il Comune di Idro (BS) e dei valori OMI (vedasi allegato n° 16/A e 16/B).

#### **LOTTO 7- Comune di LAVENONE (BS):**

**E) Foglio 24 mappale 82. P.T/P1 cat. C/2 cl 2, consistenza 66 mq, sup. catastale 95 mq;**

**F) Foglio 24 mappale 49. Sub 30 area urbana consistenza 5933 mq;**

**G1) Foglio 9 mappale 73, seminativo, cl 1, superficie di 1410 mq,**

**G2) Foglio 9 mappale 77, bosco ceduo, cl 2, superficie di 460 mq,**

**G3) Foglio 9 mappale 2497, prato, cl 3, superficie di 940 mq,**

**G4) Foglio 9 mappale 2498, seminativo, cl 1, superficie di 1950 mq,**

**G5) Foglio 9 mappale 2500, seminativo, cl 1, superficie di 155 mq.**

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/4 al Sig. XXXXXXXXXX.

Il Lotto 7 è costituito da un compendio immobiliare formato da un fabbricato di antica formazione in pessimo stato manutentivo accatastato come deposito/legnaia con antistante corte esclusiva pertinenziale ed una serie di terreni ad esso limitrofi ubicati sopra la vecchia galleria in uscita da Lavenone in direzione Idro, terreni accessibili solo da impervio sentiero di montagna.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale del mappale 82 (vedasi allegato n° 41), copia dell'elaborato planimetrico da cui si evince la consistenza dell'ente urbano identificato al mappale n° 49 sub 30 e dell'elenco subalterni (vedasi allegato n° 42/A e 42/B) e copia dell'estratto mappa del Fig. 9 (ex foglio 924) dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 7 (vedasi allegato n° 43).

**Il bene di cui al punto E) (mappale 82)** rappresenta una porzione di un vecchio fabbricato su due piani certamente risalente ad epoca anteriore al 1967 adibita a deposito con antistante corte esclusiva. L'immobile non risulta raggiungibile dalle strade esistenti e, il vecchio sentiero sterrato che permetteva l'accesso, risulta coperto di vegetazione e di fatto impraticabile. L'attuale comproprietario Sig. OMISSIS ha dichiarato che le condizioni in cui versa il fabbricato sono di totale abbandono. La scrivente non ha potuto, viste le condizioni proibitive di accesso, addentrarsi nel bosco per eseguire un rilievo; pertanto, utilizzerà ai fini della perizia la superficie desunta dalla planimetria catastale. Si allega nella relazione fotografica immagine satellitare che riprende la copertura del fabbricato oggetto di perizia in modo da poterne identificare chiaramente la posizione.

**Il bene di cui al punto F) - (mappale 49 sub 30)** rappresenta un appezzamento di terreno scosceso ubicato a confine con un complesso industriale costituente il mappale n°49. Il sub 30, di fatto è un bosco avente superficie catastale di 5933 mq confinante da un lato con il mappale 2497 sempre oggetto della presente perizia. La scrivente ha richiesto CDU del terreno al Comune di Lavenone da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in ambiti produttivi consolidati – art. 59; parte in ambiti agro-silvo-pastorali: bosco-art. 63 e parte in ambiti rurali di tutela dell'abitato. Art 66 (vedasi allegato n° 44/A e 44/B). La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 45/A a n° 45/F).

**Il bene di cui al punto G1) - (mappale 73)** rappresenta un terreno seminativo attualmente tenuto a prato/bosco avente superficie catastale di 1410 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in ambiti rurali di tutela dell'abitato – art 66 (vedasi allegato n° 44/A e 44/B) ed ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato n° 45/E e n° 45/F).

**Il bene di cui al punto G2) (mappale 77)** rappresenta un bosco ceduo avente superficie catastale di 460 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in ambiti agro-silvo-pastorali: bosco – art 63 (vedasi allegato n° 44/A e 44/B) ed ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato n° 45/D).

**Il bene di cui al punto G3) - (mappale 2497)** rappresenta un terreno incolto avente superficie catastale di 940 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in ambiti rurali di tutela dell'abitato – art 66 (vedasi allegato n° 44/A e 44/B).

La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato n° 45/E e n° 45/F).

**Il bene di cui al punto G4) - (mappale 2498)** rappresenta un terreno catastalmente identificato a seminativo avente superficie catastale di 1950 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno al Comune di Lavenone da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in ambiti agro-silvo-pastorali: bosco-art.63 e parte in ambiti rurali di tutela dell'abitato- art 66. (vedasi allegato n° 44/A e 44/B). La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato da n° 45/A a n° 45/F).

**Il bene di cui al punto G5) - (mappale 2500)** rappresenta un terreno catastalmente identificato a seminativo avente superficie catastale di 155 mq. La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in ambiti rurali di tutela dell'abitato – art 66 (vedasi allegato n° 44/A e 44/B). La scrivente ha acquisito presso il comune le NTA sopra menzionate (vedasi allegato n° 45/E e n° 45/F).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 7.

#### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 7 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 7 sono intestati in quota di 1/4 al Sig. ██████████.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 7:**

Come già relazionato in precedenza il fabbricato identificato al mappale 82 è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e pertanto risulta urbanisticamente conforme.

Il mappale 49 sub 30 risulta soggetto ai seguenti vincoli: parte reticolo idrico minore art. 22.6 e parte fasce di rispetto di fiumi e torrenti – (art. 142 lettera c) D.lgs 42/2004.

I mappali 73 – 2497 - 2500 sono soggetti a vincolo di fasce di rispetto di fiumi e torrenti – art. 142 lettera c) D.lgs 42/2004.

Il mappale 77 è soggetto a vincolo di infrastrutture viarie – art. 22.3; vincolo per potenziale tracciato itinerario ciclabile e vincolo di fasce di rispetto di fiumi e torrenti – art. 142 lettera c) D.lgs 42/2004.

Il mappale 2498 risulta soggetto ai seguenti vincoli: parte infrastrutture viarie – art. 22.3 e parte fasce di rispetto di fiumi e torrenti – (art. 142 lettera c) D.lgs 42/2004.

## Valore di stima del bene

### Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il

#### Lotto 7:

- Immobile identificato catastalmente al NCT Fg. 24 mappale 82:

unità avente superficie riportata nella visura catastale pari a 95 mq con accesso da corte esterna.

La scrivente, considerando l'accesso al bene pressochè impossibile senza una riapertura del sentiero preesistente ed ora diventato impraticabile a causa della vegetazione, stima tale bene in libero mercato, a corpo € **5.000,00** (diconsi euro cinquemila).

La scrivente stima il bene in ambito di vendita forzosa a corpo in € **4.000,00** (diconsi euro quattromila).

- Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 24 mappale 49 sub 30 + Fg 9 mappali nn° 73-77-2497-2498-2500:

L'estensione totale dei terreni sopracitati risulta pari a: (5933+1410+460+940+1950+155) mq = 10.848 mq pari a 1,0848 ha.

La scrivente attribuisce in libero mercato un valore di € **12.000,00** (diconsi euro dodicimila).

La scrivente attribuisce un valore in ambito di vendita forzosa pari a € **9.600,00** (diconsi novemilaseicento).

La scrivente, pertanto, stima il Lotto 7 in libero mercato pari ad € **17.000,00** (diconsi euro diciassettemila/00)

Il Sig. ████████ ha una quota di proprietà pari a ¼ per un valore di € **4.250,00** (diconsi euro quattromiladuecentocinquanta).

Il lotto 7 in ambito di vendita forzosa, invece, viene stimato pari ad € **13.600,00** (diconsi euro tredicimilaseicento/00).

Il Sig. ████████ ha una quota di proprietà pari a ¼ per un valore di € **3.400,00** (diconsi euro tremilaquattrocento).

#### LOTTO 8 - Comune di TREVISO BRESCIANO (BS):

H) Foglio 2 mappale 472. P.T/P1 cat. A/3 cl 1, vani 4, sup. catastale 90 mq, località Remort;

I 1) Foglio 2 mappale 2597, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 5839 mq,

I 2) Foglio 2 mappale 3966, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 41 mq,

I 3) Foglio 2 mappale 2429, bosco ceduo, cl 2, superficie di 2414 mq,

I 4) Foglio 2 mappale 2430, prato, cl 2, superficie di 6895 mq,

**I 5) Foglio 2 mappale 2432, prato, cl 2, superficie di 6172 mq,**

**I 6) Foglio 2 mappale 1090, bosco ceduo, cl 2, superficie di 1313 mq,**

**I 7) Foglio 2 mappale 3967, bosco ceduo, cl 2, superficie di 160 mq,**

**I 8) Foglio 2 mappale 3390, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 2083 mq.**

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/1 al Sig. [REDACTED].

Il Lotto 8 è costituito da un compendio immobiliare formato da un fabbricato di antica formazione su due piani fuori terra in pessimo stato manutentivo circondato da una serie di terreni ad esso limitrofi ed accessibili solo da strada comunale denominata Via Idro in località Remort.

Si allega alla presente copia della planimetria catastale del mappale 472 (vedasi allegato n°46) e copia dell'estratto mappa del Fg. 2 dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 8 (vedasi allegato n° 47).

**Il bene di cui al punto H) - (mappale 472)** rappresenta una porzione di un vecchio fabbricato su due piani parzialmente crollato e certamente risalente ad epoca anteriore al 1967, accatastato come deposito e cucina al piano terra e stanza e fienile al piano primo. Da sopralluogo, la scrivente non ha potuto visionare l'immobile in quanto risulta completamente avvolto dalla vegetazione boschiva.

**Il bene di cui al punto I1) - (mappale 2597)** rappresenta un terreno adibito a castagneto frutteto avente superficie catastale di 5839 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in art. 64 boschi ed in parte in art. 66 aree sterili o incolte, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I2) - (mappale 3966)** rappresenta un terreno adibito a castagneto frutteto avente superficie catastale di 41 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I3) - (mappale 2429)** rappresenta un terreno adibito a bosco ceduo avente superficie catastale di 2414 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I4) - (mappale 2430)** rappresenta un terreno adibito a prato avente superficie catastale di 6895 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I5) - (mappale 2432)** rappresenta un terreno adibito a prato avente superficie catastale di 6172 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I6) - (mappale 1090)** rappresenta un terreno adibito a bosco avente superficie catastale di 1313 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 66 aree sterili o incolte, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I7) - (mappale 3967)** rappresenta un terreno adibito a bosco avente superficie catastale di 160 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I8) - (mappale 3390)** rappresenta un terreno adibito a castagneto frutteto avente superficie catastale di 2083 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in parte in art. 64 boschi ed in parte in art. 66 aree sterili o incolte, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 8.

#### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 8 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 8 sono intestati in quota di 1/1 al Sig. ██████████.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 8:**

Come già relazionato in precedenza il fabbricato identificato al mappale 472 è stato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e pertanto risulta urbanisticamente conforme.

Dal CDU si evince che tutti i mappali costituenti il Lotto 8 sono gravati dal vincolo foreste e boschi (D.lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L. 431/85) e vincolo idrogeologico (vedasi allegato n° 48).

Si segnala che in parte dei terreni oggetto del lotto 8 sono gravati da servitù di passaggio a favore dei terreni a monte e del fabbricato di proprietà di terzi, ubicati oltre il ruscello.



## Valore di stima del bene

### Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il

#### Lotto 8:

#### Immibile identificato catastalmente al NCT Fg. 2 mappale 472:

unità avente superficie riportata nella visura catastale pari a 90 mq immerso nel verde.

La scrivente, considerando l'accesso al bene da strada comunale, ma valutata l'ingente opera di disboscamento da eseguire per rimettere in luce il fabbricato, che a detta del proprietario attualmente risulta parzialmente crollato, stima tale bene in libero mercato, a corpo **€ 5.000,00** (diconsi euro cinquemila).

La scrivente stima il bene in ambito di vendita forzata a corpo in **€ 4.000,00** (diconsi euro quattromila).

#### Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 2 mappali nn° 2597-3966-2429-2430-2432-1090-3967-3390:

La CTU valuta l'estensione totale dei terreni sopracitati pari a: (5839+41+2414+6895+6172+1313+160+2083) mq = 24.917 mq pari a 2,4917 ha.

La scrivente attribuisce in libero mercato un valore di **€ 25.000,00** (diconsi euro venticinquemila).

La scrivente attribuisce un valore in ambito di vendita forzata pari a **€ 20.000,00** (diconsi ventimila).

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 8 in libero mercato** pari ad **€ 30.000,00** (diconsi euro trentamila/00)

**Il lotto 8 in ambito di vendita forzata**, invece, viene stimato pari ad **€ 24.000,00** (diconsi euro ventiquattromila/00).

### LOTTO 9 - Comune di TREVISO BRESCIANO (BS):

**I 9) Foglio 2 mappale 2425, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 3149 mq,**

**I 10) Foglio 2 mappale 2596, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 404 mq,**

**I 11) Foglio 2 mappale 2595, castagneto e frutteto, cl U, superficie di 1579 mq.**

Tali beni risultano intestati in quota di proprietà 1/1 al Sig. ██████████.

Il Lotto 9 è costituito da un compendio immobiliare formato da tre terreni boschivi.

Si allega alla presente copia dell'estratto mappa del Fg. 2 dove sono stati evidenziati i beni costituenti il lotto 9 (vedasi allegato n° 47).

**Il bene di cui al punto I9) - (mappale 2425)** rappresenta un terreno adibito a castagneto - frutteto avente superficie catastale di 3149 mq,

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I10) - (mappale 2596)** rappresenta un terreno adibito a castagneto - frutteto avente superficie catastale di 404 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

**Il bene di cui al punto I11) - (mappale 2595)** rappresenta un terreno adibito a castagneto - frutteto avente superficie catastale di 1579 mq.

La scrivente ha richiesto CDU del terreno da cui si evince che esso nel PGT vigente ricade in art. 64 boschi, con norme riportate nelle NTA allegate (vedasi allegato da n° 48/A a n° 48/D).

Si allega alla presente relazione fotografica dei beni oggetto di perizia e costituenti il Lotto 9.

#### **Stato di possesso**

Il compendio immobiliare costituente il Lotto 9 risulta attualmente libero e non soggetto a contratti di locazione.

La scrivente relaziona che i beni oggetto di perizia identificati al Lotto 9 sono intestati in quota di 1/1 al Sig. ██████████.

#### **Regolarità edilizia ed urbanistica del Lotto 9:**

Dal CDU si evince che tutti i mappali costituenti il Lotto 8 sono gravati dal vincolo foreste e boschi (D.lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L. 431/85) e vincolo idrogeologico (vedasi allegato n° 48).

#### **Valore di stima del bene**

##### **Calcolo della superficie commerciale e valore complessivo delle unità immobiliari costituenti il**

##### **Lotto 9:**

##### **Terreni identificati catastalmente al NCT Fg. 2 mappali nn° 2425-2596-2595:**

La CTU valuta l'estensione totale dei terreni sopracitati pari a: (3149+404+1579) mq = 5.132 mq pari a 0.5132 ha.

La scrivente, pertanto, stima **il Lotto 9 in libero mercato** pari ad di **€ 5.000,00** (diconsi euro cinquemila),

**Il lotto 9 in ambito di vendita forzosu**, invece, viene stimato pari ad **€ 4.000,00** (diconsi quattromila).

### **Analisi ipotecaria**

La scrivente perito ha eseguito ispezione ipotecaria riferita al Sig. ██████████ (vedasi allegato da n° 49/A a n° 49/D).

Si evidenziano i seguenti gravami:

- 1) Iscrizione contro del 03/03/2008 reg. part. 294, reg. generale 1676 notaio Zampaglione rep. 79707/21936 del 28/02/2008 per ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario gravante su immobili di Idro (Fg 23 mappale 1191 sub 8 e sub 9) rilasciata da Banco di Brescia – San Paolo CAB società per azioni (vedasi allegato da n° 50/A a n° 50/F);
- 2) Iscrizione contro del 19/11/2019 reg. part. 967, reg. generale 7436 da Tribunale di Brescia rep. 8398/2019 del 14/11/2019 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Cassa Rurale Giudicarie Valsabbia e Paganella – Banca di Credito Cooperativo S.C.P.A.R.L. gravante sui beni oggetto di perizia siti in Idro, Lavenone e Treviso Bresciano (vedasi allegato da n° 51/A a n° 51/F);
- 3) Iscrizione contro del 09/01/2020 reg. part. 11, reg. generale 96 da Tribunale di Brescia rep. 6529/2019 del 26/12/2019 per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Banca Valsabbina gravante sui beni oggetto di perizia siti in Idro, Lavenone e Treviso Bresciano (vedasi allegato da n° 52/A a n° 52/G);
- 4) Trascrizione contro del 05/05/2020 reg. part. 1485, reg. generale 2063 da Tribunale di Brescia rep. 28/2020 del 27/02/2020 per decreto di apertura di liquidazione del patrimonio gravante sui beni oggetto di perizia siti in Idro, Lavenone e Treviso Bresciano (vedasi allegato da n° 53/A a n° 53/F).

### **RIEPILOGO BENI E STIME LOTTI DI VENDITA**

La scrivente di seguito riepiloga i beni oggetto della presente perizia suddivisi in lotti riportando la stima in libero mercato ed in regime di vendita forzosa.

LOTTO	IDENTIFICAZIONE BENI	QUOTE PROPRIETA'	STIMA LIBERO MERCATO	STIMA VENDITA FORZOSA
1	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>Villa con annessi terreni in Via Bertini n° 38/40</u></b> <b><u>A1) Foglio 23 mappale 1191 sub. 8,</u></b> <b><u>A2) Foglio 23 mappale 1191 sub. 9,</u></b> <b><u>A3) Foglio 23 mappale 1191 sub. 10,</u></b> <b><u>D3) Foglio 1 mappale 1132</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 540.000,00</u></b> (diconsi euro cinquecentoquarantamila) (dopo l'ottenimento delle regolarizzazioni citate in perizia ed il conseguente rilascio dell'agibilità)</p>	<p><b><u>€ 430.000,00</u></b> (diconsi euro quattrocentotrentamila). (dopo l'ottenimento delle regolarizzazioni citate in perizia ed il conseguente rilascio dell'agibilità)</p>
2	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>ex fornace con terreni adiacenti</u></b> <b><u>C)Foglio 23 mappale 1400,</u></b> <b><u>D8) Foglio 1 mappale 1262,</u></b> <b><u>D9) Foglio 1 mappale 1488,</u></b> <b><u>D10) Foglio 1 mappale 1394,</u></b> <b><u>D11) Foglio 1 mappale 1398,</u></b> <b><u>D12) Foglio 1 mappale 1413,</u></b> <b><u>D13) Foglio 1 mappale 1614,</u></b> <b><u>D14) Foglio 1 mappale 2107</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 96.000,00</u></b> (diconsi euro novantaseimila/00) <b><u>Si ricorda che dovrà essere corretto l'errore cartografico presente nell'estratto mappa relativamente al mappale n° 1488.</u></b></p>	<p><b><u>€ 73.000,00</u></b> (diconsi euro settantatremila/00). <b><u>Si ricorda che dovrà essere corretto l'errore cartografico presente nell'estratto mappa relativamente al mappale n° 1488.</u></b></p>

3	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>terreni</u></b> <b><u>D4) Foglio 1 mappale 1166,</u></b> <b><u>D5) Foglio 1 mappale 1249</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 7.000,00</u></b> (diconsi euro settemila/00)</p>	<p><b><u>€ 5.500,00</u></b> (diconsi euro cinquemilacinquento/00)</p>
4	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>terreni</u></b> <b><u>D6) Foglio 1 mappale n°1734,</u></b> <b><u>D7) Foglio 1 mappale n°2387</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 12.000,00</u></b> (diconsi euro dodicimila/00)</p>	<p><b><u>€ 9.600,00</u></b> (diconsi euro novemilaseicento/00).</p>
5	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>terreni</u></b> <b><u>D1) Foglio 1 mappale n° 1624,</u></b> <b><u>D2) Foglio 1 mappale n° 1625,</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 8.000,00</u></b> (diconsi euro ottomila/00)</p>	<p><b><u>€ 6.400,00</u></b> (diconsi euro seimilaquattrocento/00)</p>
6	<p><b><u>Comune di IDRO:</u></b> <b><u>monocale in Via Treviso angolo Via della Paul</u></b> <b><u>C) Foglio 23 mapp. 1300 sub. 28</u></b></p>	1/1	<p><b><u>€ 28.600,00</u></b> (diconsi euro ventottomilaseicento/00) <b><u>nel caso in cui l'immobile venga acquistato dal confinante proprietario del subalterno n° 33</u></b> al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale con ottenimento dell'agibilità. <b><u>In nessun altro caso l'immobile potrà essere venduto, a meno di variante del PGT che permetta l'esistenza di abitazioni con superficie inferiore a 65 mq.</u></b></p>	<p><b><u>€ 22.800,00</u></b> (diconsi euro ventiduemilaottocento/00) <b><u>nel caso in cui l'immobile venga acquistato dal confinante proprietario del subalterno n° 33</u></b> al netto delle spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale con ottenimento dell'agibilità. <b><u>In nessun altro caso l'immobile potrà essere venduto, a meno di variante del PGT che permetta l'esistenza di abitazioni</u></b></p>

				<b>con superficie inferiore a 65 mq.</b>
<b>7</b>	<p><b><u>Comune di</u></b> <b><u>LAVENONE (BS):</u></b> <b><u>deposito con terreni</u></b> <b><u>adiacenti</u></b> <b><u>E) Foglio 24 mappale</u></b> <b><u>82.</u></b> <b><u>F) Foglio 24 mappale</u></b> <b><u>49. Sub 30</u></b> <b><u>G1) Foglio 9 mappale</u></b> <b><u>73,</u></b> <b><u>G2) Foglio 9 mappale</u></b> <b><u>77,</u></b> <b><u>G3) Foglio 9 mappale</u></b> <b><u>2497,</u></b> <b><u>G4) Foglio 9 mappale</u></b> <b><u>2498,</u></b> <b><u>G5) Foglio 9 mappale</u></b> <b><u>2500</u></b></p>	<b>1/4</b>	<p><b><u>€ 4.250,00</u></b> <b><u>per la quota di</u></b> <b><u>spettanza</u></b> (diconsi euro quattromiladuecento- cinquanta).</p>	<p><b><u>€ 3.400,00</u></b> <b><u>per la quota di</u></b> <b><u>spettanza</u></b> (diconsi euro tremilaquattrocento).</p>
<b>8</b>	<p><b><u>Comune di TREVISO</u></b> <b><u>BRESCIANO (BS):</u></b> <b><u>fabbricato</u></b> <b><u>parzialmente crollato</u></b> <b><u>con terreni adiacenti</u></b> <b><u>H) Foglio 2 mappale</u></b> <b><u>472. P.T/P1,</u></b> <b><u>I 1) Foglio 2 mappale</u></b> <b><u>2597,</u></b> <b><u>I 2) Foglio 2 mappale</u></b> <b><u>3966,</u></b> <b><u>I 3) Foglio 2 mappale</u></b> <b><u>2429,</u></b> <b><u>I 4) Foglio 2 mappale</u></b> <b><u>2430,</u></b></p>	<b>1/1</b>	<p><b><u>€ 30.000,00</u></b> (diconsi euro trentamila/00)</p>	<p><b><u>€ 24.000,00</u></b> (diconsi euro ventiquattromila/00).</p>

	<u>I 5) Foglio 2 mappale</u> <u>2432,</u> <u>I 6) Foglio 2 mappale</u> <u>1090,</u> <u>I 7) Foglio 2 mappale</u> <u>3967,</u> <u>I 8) Foglio 2 mappale</u> <u>3390</u>			
<b>9</b>	<u>Comune di TREVISO</u> <u>BRESCIANO (BS):</u> <u>terreni</u> <u>I 9) Foglio 2 mappale</u> <u>2425,</u> <u>I 10) Foglio 2 mappale</u> <u>2596,</u> <u>I 11) Foglio 2 mappale</u> <u>2595</u>	<b>1/1</b>	<u>€ 5.000,00</u> (diconsi euro cinquemila/00)	<u>€ 4.000,00</u> (diconsi quattromila/00).
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 730.850,00</b>	<b>€ 578.700,00</b>

Reputando di aver assolto l'incarico assegnatomi, ma restando a disposizione per chiarimenti e/o integrazioni, porgo distinti saluti.



Rezzato (BS), 09/07/2020