



## TRIBUNALE DI BRESCIA

### SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 144 – 2020 – [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. STEFANO FRANCHIONI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA ROBERTA TEGOLETTI

### RELAZIONE DESCRITTIVA E RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA

#### Premesse:

- L'Ill.mo Sig. G.E., Dott.sa Agnese Vincenza il giorno 11.04.2019 nominò il sottoscritto arch. Sergio Bologna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia col n.2449 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.1132, con studio a Bovezzo (Brescia) in Via Dei Prati ,18 (pec [sergio.bologna@archiworldpec.it](mailto:sergio.bologna@archiworldpec.it) - tel 3291383144), quale esperto perito estimatore per i beni caduti nella procedura di esecuzione immobiliare n.683/2018.  
Preso atto dei quesiti riportati in suddetta nomina, effettuate tutte le verifiche, i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli, il sottoscritto, depositò elaborato peritale con allegati, in data 19.12.2019.

*Nella fattispecie, trattandosi di n.2 unità negoziali, una facente riferimento al sig. [REDACTED] e l'altra facente riferimento alla società [REDACTED] lo scrivente perito, depositò un elaborato suddiviso in due parti:*

**PARTE A - UNITA' NEGOZIALE N.1** - IMMOBILI siti nel Comune di TRAVAGLIATO (BS) in via Ziliani e via Gallo, in ditta a [REDACTED]

**PARTE B - UNITA' NEGOZIALE N.2** - IMMOBILI siti nel Comune di TRAVAGLIATO (BS) in via Mai, in ditta a [REDACTED]

- In data 9 marzo 2021, su istanza di nomina della Curatrice Fallimentare Dott.ssa Roberta Tegoletti del 12 febbraio 2021, il sottoscritto arch. Sergio Bologna, veniva nominato dal Giudice Delegato Dott. Stefano Franchioni, quale perito incaricato **dell'aggiornamento della perizia relativa alla PARTE A** ossia degli immobili siti nel Comune di Travagliato (Bs) in via Ziliani e via Gallo.
- In riferimento all'aggiornamento della perizia l'oggetto dell'incarico conferito è come di seguito indicato:

*“aggiornamento della perizia predisposta nell’ambito della CTU assegnata nel procedimento esecuzione immobiliare nr. 683/2018. Ovvero che rispetto a quanto rilevato in sede di perizia non vi siano state successivamente ulteriori interventi e o iscrizioni da rilevare rispetto a quelli già evidenziati e una valutazione in ordine al valore di realizzo aggiornato al presente contesto e previo sopralluogo per verifica stato dei luoghi, tenuto conto di vendita fallimentare e degli oneri che il soggetto dovrà sostenere per eventuali interventi (sanatorie, etc..).”*

- In riferimento all’oggetto dell’incarico, il sottoscritto arch. Sergio Bologna, resosi disponibile alla trascrizione della Sentenza di fallimento, ha proceduto alla suddetta trascrizione in data 02.04.2021.
- Lo scrivente arch. Sergio Bologna, accettato l’incarico, preso atto del quesito, effettuato tutti le indagini e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l’incarico affidatogli, rilascia la sotto estesa relazione.

### **Note propedeutiche alla lettura della perizia**

***L’elaborato peritale in oggetto, in considerazione della preesistente perizia per esecuzione immobiliare, seguirà l’ordine dei capitoli già identificati nella suddetta (riprendendo il quesito di nomina riportato in corsivo) e riportando quanto già eseguito in modo tale da argomentare ed aggiornare quanto emerso sulla base delle informazioni reperite ex-novo, ed in riferimento al nuovo sopralluogo effettuato. In particolare, sarà cura dello scrivente evidenziare, integrare e/o omettere parti di essa, nel caso si ritenessero superate e/o non pertinenti con il nuovo quesito posto in oggetto.***

***Per quanto riguarda gli allegati, oltre che riprendere quelli già reperiti, verranno integrati con documenti aggiornati.***

***Si premette inoltre che dal sopralluogo effettuato e dagli accessi agli atti eseguiti per la stesura della presente perizia non si sono evidenziati accadimenti “straordinari” che abbiano riguardato lo stato degli immobili oggetto di stima. Per quanto riguarda le annotazioni tecnico-descrittive e quelle relative alle difformità, non si sono ravvisate necessità di revisioni ma solo di alcuni approfondimenti e precisazioni che verranno di volta in volta evidenziati e rendicontati.***

***L’aggiornamento ha riguardato soprattutto una rivalutazione generale del prezzo al mq degli immobili, sulla base di un contesto immobiliare modificato dalla situazione pandemica e dal fisiologico ragguaglio dovuto allo stato di manutenzione attuale, in particolar modo in riferimento alle dotazioni impiantistiche ed alle eventuali opere di completamento di alcuni locali. Per l’edificio principale c.d PALAZZO ZILIANI che presenta peculiarità architettoniche distintive unita ad una sua valenza storica e di pregio, si è ulteriormente ampliata e approfondita la ricerca di immobili comparabili mediante la consultazione di piattaforme specializzate nella vendita di immobili di lusso.***

***Tutto quanto premesso troverà specifica trattazione nei capitoli seguenti.***

## IMMOBILI siti in TRAVAGLIATO (BS) - via Ziliani e via Gallo

### RELAZIONE

Aggiornamento di Perizia per es.imm 683/2018 denominata  
PARTE A - UNITA' NEGOZIALE N.1  
IMMOBILI siti in TRAVAGLIATO (BS) - via Ziliani e via Gallo

#### Indice generale

1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura .....	pag.4
2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 c.p.c.”.....	pag.5
2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc	
2.2 – Acquisizione titolo di provenienza	
2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale	
3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni e Identificazione pregressa dei beni”.....	pag.7
3.1 – Identificazione catastale e Accesso ai luoghi	
3.2 – Descrizione del Bene	
3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica	
3.4 – Identificazione pregressa dei beni	
4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”.....	pag.22
4.1 – Occupazione e godimento del bene	
4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati	
4.3 – Valore locativo del bene	
5 – Risposta al punto “D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”.....	pag.22
5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che potranno essere cancellati	
5.2 – Formalità, vincoli e oneri di natura condominiale	
5.3 – Spese condominiali	
6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”.....	pag.25
6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa	
6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità	
6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi	
6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni	
6.5 – Agibilità	
7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”.....	pag.38
7.1 – Della vendita in lotti	
7.2 – Della divisibilità dei beni	
7.3 – Della natura dei beni	
7.4 – Dei vincoli dei beni	
8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”.....	pag.38
8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta	
9 – MIGLIOR USO.....	pag.43
10 – GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITA' .....	pag.44
11 – CONCLUSIONI.....	pag.44

## 1 – Riepilogo dei prezzi di base d'asta dei beni caduti nella procedura

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei singoli valori di mercato e dei prezzi da porre a base d'asta degli immobili oggetto della procedura in epigrafe.

FOGLIO RIEPILOGATIVO			VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
			arrotondato	arrotondato
	<b>TRAVAGLIATO (BS)</b>			
<b>LOTTO unico</b>	VIA ZILIANI	FG.10-MAP.203-SUB.11	<b>€ 5.161.000,00</b>	<b>€ 4.129.000,00</b>
	VIA ZILIANI	FG.10-MAP.203-SUB.12		
	VIA GALLO	FG.10-MAP.203-SUB.13		
	VIA GALLO	FG.10-MAP.203-SUB.14		
	VIA ZILIANI	FG.10-MAP.203-SUB.15		
	VIA GALLO	FG.10-MAP.203-SUB.16		
	VIA GALLO	FG.10-MAP.406		

### **N.B.**

**Per la dimostrazione del calcolo si veda tabella riportata al capitolo finale della presente perizia.**

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione fornita al sottoscritto o dallo stesso reperito (planimetrie catastali, pratiche edilizie, ecc.). Per i fabbricati sono da considerare equivalenti alla Superficie Esterna Lorda (SEL) che, secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entroterra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d’accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc ...”*

Ne segue che si è considerata la SEL, misurata esternamente alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; nello specifico la SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all’edificio; i condotti verticali dell’aria o di altro tipo; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; i balconi, terrazzi e simili; il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica. Non comprende lo spazio comune di distribuzione interno tra i piani (vano scala).

Al fine della valutazione di mercato si è poi calcolata la Superficie Commerciale secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, corrisponde alla seguente definizione:

*“Superficie che rappresenta [...] la somma:*

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengano computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

c) *delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc..).*

La valutazione viene eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto rilevabile e risultante al momento della redazione della presente stima.

**Per il valore unitario e la formula applicata per ricavare il Valore di mercato si rimanda al capitolo 8.**

## **2 – Risposta al punto “A - Verifica della completezza dei documenti art. 567 cpc”**

### **2.1 – Verifica completezza documentazione art. 567 cpc**

*“1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.”*

Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- relazione notarile ventennale ex art. 567 C.P.C..

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa, le schede catastali, la dimostrazione grafica dei subalterni e l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni assegnati (vedi allegati).

*Per l'aggiornamento della perizia si è proceduto alla richiesta di visura catastale da cui si evince che non ci sono state variazioni sugli elaborati planimetrici. Per questo motivo non si è ritenuto necessario allegare nuovi elaborati planimetrici.*

### **2.2 – Acquisizione titolo di provenienza**

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

Dalla "RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (ex art. 567 secondo comma c.p.c.)" sottoscritta in data 17.04.2019 dal notaio Paola Esposito con sede a Manerbio (Bs), risulta che i beni pignorati posti nel Comune di Travagliato (Bs) sono:

- 1) Unità immobiliari censite al **foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU** come segue:
- **mappale 203/11**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano S1-T-1-2-3, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 46, RC Euro 6.176,82;
  - **mappale 203/12**, Via Francesco Ziliani n. 34/a, piano T-1, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 3,5, RC Euro 786,31;
  - **mappale 203/13**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-S1-S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 690, RC Euro 2.138,13;
  - **mappale 203/14**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-1-2, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 3, RC Euro 402,84;
  - **mappale 203/15**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11 e 203/12, consistente in portico e ripostiglio;
  - **mappale 203/16**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11, 203/13 e 203/14 consistente in area esterna, corte e scivolo).

2) Terreno censito al **foglio 10 del CT** come segue:  
- **mappale 406** di are 1.12.

In tale relazione notarile viene certificato che:

Al ventennio gli originari mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU, gli originari mappali 203 ente urbano, 204 ente urbano, 129, 130, 365 ed il mappale 406 di are 1.12 del foglio 10 del CT di Travagliato erano di proprietà del signor: [REDACTED] nato a Brescia il 3.08.1948, per quota intera di piena proprietà;

in forza di:

- **compravendita** per scrittura privata autenticata del 24.12.1985 n. 18667/6065 Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrata a Brescia il 10.01.1986 al n. 475 e trascritta, a Brescia, in data 22.01.1986 ai nn. 2534/1993 mediante la quale il signor [REDACTED] suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, gli originari mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU di Travagliato, corrispondenti ai mappali 203 e 204 enti urbani del foglio 10 del CT; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami;

N.B.: Viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di condutture sotterranee a favore della casa qui compravenduta ed a carico dei terreni in lato nord di proprietà della società [REDACTED] con sede in Travagliato, identificati con i mappali 130 e 129 del foglio 10 del CT; detta servitù sarà esercitata sulla costruenda strada prevista nella parte nord del mappale 129 della convenzione per lottizzazione di cui all'atto in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritto, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 e classificata quale "strada privata" in detta convenzione; verrà esercitata quindi anche sulla prosecuzione di detta strada sulla restante parte del mappale 129 e del mappale 130 fino ad arrivare alla casa in contratto; rimane convenuto che essendo in corso pratica di variante del predetto piano di lottizzazione portante, tra l'altro, un'eventuale spostamento della suddetta strada verso il lato est del mappale 129 in caso di approvazione di tale spostamento, la servitù, come sopra costituita, si intenderà trasferita sulla nuova strada nonché sulla sua prosecuzione fino alla casa in contratto;

- **compravendita** per scrittura privata autenticata del 14.04.1987 n. 23122/6850 Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrata a Brescia il 22.04.1987 al n. 3400 e trascritta, a Brescia, in data 8.05.1987 ai nn. 12039/8442 mediante la quale il signor [REDACTED] suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, gli originari mappali 130 e 365 del foglio 10 del CT di Travagliato; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami;

N.B.: E' stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di condutture sotterranee a favore dell'immobile qui compravenduto ed a carico del terreno in lato nord di proprietà della società [REDACTED] con sede in Travagliato, identificato con il mappale 129 del foglio 10 del CT; detta servitù sarà esercitata sulla costruenda strada prevista su predetto mappale 129 dalla convenzione per lottizzazione di cui all'atto in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritto, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 e classificata quale "strada privata" in detta convenzione; è rimasto convenuto che essendo in corso pratica di variante del predetto piano di lottizzazione portante, tra l'altro, un'eventuale spostamento della suddetta strada verso il lato ovest del mappale 129 in caso di approvazione di tale spostamento, la servitù, come sopra costituita, si intenderà trasferita sulla nuova strada;

- **atto di compravendita** del 28.11.1987 n. 39702/4513 Repertorio Notaio Giovanni Faletti di Lumezzane, registrato a Gardone Valrompia il 7.12.1987 al n. 485 Serie 1 e trascritto, a Brescia, in data 16.12.1987 ai nn. 30706/20839 mediante il quale il [REDACTED] suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, il mappale 406 e l'originario mappale 129 del foglio 10 del CT di Travagliato; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami,

N.B.: L'area in contratto fa parte della Lottizzazione "GABBIANE" di cui a convenzione urbanistica in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritta, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100

### 2.3 – Acquisizione estratto matrimonio o visura camerale

*“3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.”*

Lo scrivente, su indicazione dell'anagrafe del comune di Travagliato, ha richiesto via pec all'anagrafe del comune di BRESCIA l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto, e ne ha ricevuto poi copia a mezzo di posta elettronica (vedi allegato).

*Per l'aggiornamento della perizia non si è ritenuto necessario ripetere l'acquisizione di tale atto.*

## 3 – Risposta al punto “B - Identificazione e descrizione attuale dei beni”

### 3.1 – Identificazione catastale e Accesso ai luoghi

*“1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente”.*

#### Identificazione catastale

Quota intera di piena proprietà degli Immobili siti nel Comune di Travagliato (Bs):

1) Unità immobiliari censite al **foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU** come segue:

- **mappale 203/11**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano S1-T-1-2-3, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 46, RC Euro 6.176,82 –

**BENE 1.01**

- **mappale 203/12**, Via Francesco Ziliani n. 34/a, piano T-1, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 3,5, RC Euro 786,31 –

**BENE 1.02**

- **mappale 203/13**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-S1-S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 690, RC Euro 2.138,13 –

**BENE 1.03**

- **mappale 203/14**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-1-2, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 3, RC Euro 402,84 –

**BENE 1.04**

- **mappale 203/15**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11 e 203/12, consistente in portico e ripostiglio –

**BENE 1.05**

- **mappale 203/16**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11, 203/13 e 203/14 consistente in area esterna, corte e scivolo) –

**BENE 1.06**

Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 26.07.2011 n. 101776 (Prot. n. BS0300660), per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione

degli originari mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 (già mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU). Trattasi di fabbricato sorto sull'area distinta al CT foglio 10 mappale 203 ente urbano di are 53.89, in forza di Tipo Mappale del 22.06.2011 n. 264568, derivante dalla fusione degli originari mappali 203 ente urbano, 204 ente urbano, 129, 130 e 365.

2) Terreno censito al **foglio 10 del CT** come segue:

- **mappale 406** di are 1.12 –

**BENE 1.07**

BENI, Attualmente in ditta a [REDACTED] nato a Brescia il 3.08.1948, per quota intera di piena proprietà. Si vedano planimetrie catastali (vedi allegato).

**Accesso ai luoghi**

Il giorno 18 settembre 2019 alle ore 9.00, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in qualità di CTU, (per perizia di es.imm. 683-8018), presso l'immobile in oggetto, secondo accordi presi telefonicamente con l'esecutato stesso e previa autorizzazione del Custode dei suddetti immobili (I.V.G. Brescia).

L'accesso ai luoghi è avvenuto alla presenza dell' esecutato sig. [REDACTED] che all'epoca occupava e usufruiva degli immobili e che ha permesso allo scrivente di accedere, effettuare misurazioni a campione, reperire informazioni sul bene e scattare alcune fotografie dello stato dei luoghi (vedi allegato).

*Per l'aggiornamento, lo scrivente ha effettuato ulteriore sopralluogo presso gli immobili di via Ziliani e via Gallo in data 18.03.2021*

*Alla presenza del Custode giudiziario, Dott. Gorlani, si è proceduto alla visione degli immobili come da verbale sottoscritto e allegato alla presente.*

*Da quanto emerso, gli immobili non sono più stati occupati dall'esecutato, a partire da Gennaio 2021. Come riportato nelle premesse alla relazione, dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate particolari criticità rispetto a quanto visionato nel settembre 2019. A distanza di 18 mesi gli immobili in generale appaiono corrispondenti a quanto visionato durante il primo sopralluogo. Non si sono evidenziati accadimenti straordinari quali demolizioni, crolli, ecc..; si può tuttavia segnalare che lo stato del giardino esterno e della piscina denotano mancanza di cura e manutenzione. Stesso vale per la questione impiantistica, che denota necessaria verifica di completa funzionalità.*

**3.2 – Descrizione dei Beni**

*"2) All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze."*

**Inquadramento**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel comune di TRAVAGLIATO in provincia di Brescia. Il Comune sorge nella parte centro-meridionale della provincia, pochi chilometri a occidente di Brescia, ed è compresa tra i comuni di Castegnato, Roncadelle, Torbole Casaglia, Lograto, Berlingo, Rovato, Cazzago San Martino e Ospitaletto. A 3 chilometri corre la strada statale n. 235 di Orzinuovi, mentre a 2 chilometri è possibile percorrere la strada statale n. 11 Padana Superiore; il più vicino tracciato autostradale è quello dell'A4 Torino-Trieste, e quello della A35 Brebemi. La rete ferroviaria si raggiunge con facilità: la stazione di riferimento è posta sulla linea Milano-Venezia e dista soltanto 2 chilometri. Il collegamento con la rete di traffico aereo è dato dall'aerostazione più vicina, posta a 41 chilometri (Bergamo Orio). Per le linee aeree intercontinentali si utilizza l'aeroporto di Milano/Malpensa, distante 126 chilometri.

Il territorio comunale si mostra con un profilo geometrico regolare, con lievi variazioni altimetriche. L'abitato, dall'andamento plano-altimetrico tipicamente pianeggiante, mostra segni di forte espansione edilizia. Particolarmente ricco è il patrimonio storico-artistico, costituito da diversi edifici

sacri, come la parrocchiale di S. Pietro, il convento sul Monte Orsino, la quattrocentesca chiesa di Santa Maria dei Campi, la cappella dei Disciplini e la chiesa di Santa Maria del Suffragio. Molto interessanti sono anche il palazzo comunale, costruito secondo i canoni veneti cinquecenteschi, e i numerosi palazzi nobiliari. L'antico ospedale, costruito nel 1824, è oggi diventato un museo della cultura contadina e artigiana.

Ospita unicamente i consueti uffici municipali e postali, nonché una stazione dei carabinieri. Vive dei prodotti dell'agricoltura (cereali, frumento e foraggi), nonché di quelli dell'allevamento di bovini, suini e, principalmente, di avicoli, oltre che del lavoro offerto dalle imprese industriali. Segnatamente si registra la presenza di aziende operanti nei comparti edile, tessile, metalmeccanico, litotipografico, della lavorazione delle materie plastiche, dei marmi, dei filati e in quello della lavorazione del legno. I lavoratori, inoltre, sono in parte impiegati in attività artigianali di falegnameria. La rete commerciale, sufficiente al soddisfacimento dei bisogni essenziali della comunità, completa il quadro delle attività terziarie. Anche l'offerta di servizi pubblici è commisurata alle dimensioni del comune; tra le strutture sociali si registra la presenza di una casa di riposo; mentre tra quelle destinate all'arricchimento culturale la popolazione può usufruire del servizio di biblioteca. Nelle scuole locali si impartisce l'istruzione primaria e secondaria di primo grado mentre le strutture ricettive offrono la possibilità di ristorazione ma non di soggiorno. La popolazione può usufruire del servizio farmaceutico e di alcuni servizi sanitari convenzionati con il servizio sanitario nazionale.

Non può certo essere considerata una meta turistica, anche se limitrofa alla zona turistica della "Franciacorta" del Lago d'Iseo, ma offre molto in termini di lavoro e vive un rapporto particolarmente intenso con i centri del circondario, ai quali gli abitanti si rivolgono comunque per l'istruzione secondaria di secondo grado, l'espletamento di pratiche burocratiche e soprattutto per il commercio. Il pendolarismo è reso possibile da un sistema di collegamenti valido e soddisfacente.

### **Descrizione**

L'unità immobiliare, oggetto di stima, si trova ad est rispetto alla piazza centrale del centro storico e si colloca a cavallo tra il nucleo di antica formazione e quella residenziale di completamento. L'area su cui si dislocano i BENI (1.01-1.02-1.03-1.04.1.05-1.06) si estende in un lotto rettangolare da nord a sud. Il lotto è separato dalle altre proprietà da muro di confine. A nord, esternamente al lotto citato è presente il BENE 1.07 (strada privata ad uso pubblico, via Gallo) che fa parte di una convenzione urbanistica a cui si rimanda trattazione nel capitolo dedicato; a sud si attesta su via Ziliani; ad est e ad ovest il lotto confina con altre proprietà.

### **BENE 1.01 - foglio 10 - mappale 203 - sub. 11- A1 - ABITAZIONE SIGNORILE**

Trattasi di unità immobiliare composta da più parti. Partendo dall'accesso in via Ziliani e procedendo verso nord, il bene è così costituito:

- 1-ANDRONE ESCLUSIVO (ingresso via Ziliani);
- 2-CORTE ESCLUSIVA (sud);
- 3-CORPO A - Palazzo Ziliani e Alloggio di servizio;
- 4-CORTE ESCLUSIVA (giardino nord);
- 5-PORTICO esclusivo nel giardino nord;
- 6-PORTICO esclusivo su bcnc;
- 7-INTERRATI.

**1 - ANDRONE ESCLUSIVO:** trattasi di androne d'ingresso da via Ziliani n. 34, con portone di legno verso la strada suddetta e cancello in ferro battuto verso la corte interna (entrambi collegati a sistema di automazione elettrica). L'ambiente, a doppia altezza, è confinato ad est da corpo di fabbrica di altra proprietà e ad ovest dal muro del BENE 1.02. La copertura a vista è a doppia falda con struttura in legno con manto di coppi in laterizio.

*Sulla parete est è presente una nicchia contatori chiusa da una porta, dalla quale si rileva presenza di n.3 contatori per utenza impianto elettrico e n.2 contatori per utenza rete gas.*

Sulla parete ovest è presente una nicchia tamponata. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è in cemento. Lo stato di conservazione appare buono.

**2 - CORTE ESCLUSIVA (sud):** superato l'androne d'ingresso si accede alla corte interna esclusiva che è confinata ad est con altra proprietà da un muro in pietra; a sud dall'androne d'ingresso e dal fronte del BENE 1.02; a sud-ovest da una porzione di fabbricato di due piani appartenente ad altra proprietà; a nord-ovest da porzione di fabbricato di due piani (Alloggio di servizio di Palazzo Ziliani) facente parte del Corpo A disposto a "L"; verso nord la corte è chiusa da Palazzo Ziliani.

Nella corte, in prossimità dell'angolo nord-est è presente un pozzo collegato con il piano interrato. La corte si presenta con pavimentazione in cemento. Ad est contro il muro si articola un'aiola con terra riportata e muretti. Sono presenti alberi ad alto fusto. Il confine sud-ovest con altra proprietà è caratterizzato da una parete rivestita da essenza rampicante. La corte, seppur senza pavimentazione, appare in discreto stato manutentivo.

**3 - CORPO A:** è costituito da due blocchi edilizi: la parte centrale PALAZZO ZILIANI e il corpo laterale, ALLOGGIO DI SERVIZIO.

**PALAZZO ZILIANI :** E' un Palazzo di pregio storico, costituito da interrato, piano terra, piano ammezzato, piano primo, piano secondo e piano terzo (torretta). *Le cronache storiche riportano l'ipotesi che sul luogo sulla quale sorge il palazzo, e poi inglobata in esso, sorgesse una grossa torre (anni 1300-1400) di sorveglianza sulla importante via che univa Chiari a Brescia, passando da Travagliato (Fonti bibliografiche: "TRAVAGLIATO tra passato e presente" - rivista periodica di storia e cultura locale, pubblicata dalla Proloco di Travagliato - numero 5 di Aprile 1996; " Storia di Travagliato: memorie e documenti" di Santina Corniani - ed. Squassina 1975 e 1993).*

Il fronte sud del palazzo si affaccia sulla corte esclusiva d'ingresso di via Ziliani; il fronte nord si affaccia sul giardino (corte esclusiva) che si estende verso nord. Lateralmente, verso ovest, si attesta su altro fabbricato di due piani, facente parte del corpo A (Alloggio di servizio).

A est confina in adiacenza con immobile di altra proprietà. I Fronti appaiono caratterizzati da aperture con serramenti in legno. Al piano terra le finestre sono protette da inferriate. Le pareti sono intonacate e appaiono in buono stato. La copertura è a falde con struttura in legno.

L'ingresso al PIANO TERRA dalla corte sud, avviene dal blocco centrale in corrispondenza della torretta, dove si trova lo scalone principale di collegamento ai piani. La scala, presenta, nel suo vano centrale, piccoli vani con aperture chiuse da cancelli. *Tali vani, usati ora come ripostigli, si presume fossero le postazioni di guardia (garitte) nell'ipotesi che il blocco centrale fosse, nel 1300-1400, una torre di sorveglianza.* Verso sinistra si dislocano tre ambienti voltati: un salone con camino di pregio, uno studiolo (con piccolo pozzo collegato all'interrato e porta di collegamento con Alloggio di servizio) e un'altra saletta.

Proseguendo verso destra rispetto alla scala, si accede ad altri ambienti voltati: la sala da pranzo, la cucina e un'altra stanza. *Quest'ultima, in base alle cronache storiche si può chiamare "garibaldina" (così nominata in quanto l'originario proprietario, reduce dai "Mille" , la fece decorare con simboli militari e nomi delle tappe vittoriose della spedizione).* Nella parte retrostante alla scala si sviluppa un corridoio di collegamento che permette anche l'uscita sul giardino della corte nord. Scendendo per la scala si raggiunge l'INTERRATO che verrà descritto successivamente; salendo per la scala, al PIANO AMMEZZATO, si incontra sulla parete nord la porta d'ingresso verso un locale adibito a bagno. Il guardaroba allo stesso livello, si raggiunge dal bagno del soprastante piano primo e dalla scala che collega il piano terra con Alloggio di servizio. La scala principale prosegue al PIANO PRIMO dove, a destra, troviamo tre stanze con soffitto ligneo, adibite a camere da letto e due bagni. Dalla scala verso sinistra, superando un ulteriore dislivello si giunge ad un salone a doppia altezza con soffitto ligneo. Nella parte alta, sulla parete sud, è presente un ballatoio di collegamento tra le stanze del piano secondo/sottotetto. Lungo la parete nord, è presente un ribassamento che nel piano sottotetto corrisponde ad uno spazio non accessibile.

Dal salone, attraverso due porte si accede ad una stanza adibita a camera da letto. All'interno della camera, una porta, nell'angolo nord-ovest collega la stanza da bagno. Tale stanza presenta un ripostiglio ed una scala che scende verso il guardaroba (piano ammezzato).

Dal blocco scala centrale, salendo, si giunge al PIANO SECONDO/SOTTOTETTO. Verso destra, una porta permette l'accesso ad un salone adibito a deposito; si nota la copertura con struttura in

legno, di travi travetti e capriata. Una scala nell'angolo nord-ovest della sala, conduce ad un piccolo locale sottotetto. Uscendo dalla sala e tornando sulla scala principale, verso sinistra si prosegue e da una porta si accede ad un ballatoio (passerella) su piano primo che permette il collegamento ad altre due stanze del sottotetto. Queste stanze sono finestrate e adibite a deposito. Dalla parte opposta del ballatoio è presente un vano sottotetto non accessibile.

Il PIANO TERZO è costituito da torretta con finestre/feritoie su tutti i lati; è accessibile da una scala a chiocciola in pietra posta nel vano interno dello scalone principale. Il soffitto è con tavole di cotto e struttura lignea. Complessivamente lo stato di conservazione del palazzo appare buono.

*Per quanto riguarda la dotazione impiantistica si può rilevare che negli ambienti sono presenti sistemi di riscaldamento tramite ventilconvettori. Nella cucina, nella sala da pranzo al piano terra e nella camera al piano primo, sono presenti ulteriori stufe.*

*Alcuni ambienti non sono riscaldati; Alcuni bagni presentano caloriferi.*

*Al piano ammezzato in corrispondenza del sottoscala che porta al guardaroba, si riscontra locale tecnico con quadro elettrico.*

**ALLOGGIO DI SERVIZIO di P.zzo Ziliani:** è una porzione di edificio a servizio del palazzo storico. Adibito originariamente a stalla e scuderia, ha subito una ristrutturazione negli anni '90 del 1900 che ne ha modificato la destinazione d'uso. E' costituito da due piani fuori terra ed una porzione a doppia altezza denominata Chiesetta S.Domenico. Il corpo si attesta con il Palazzo storico nell'angolo sud-ovest. I Collegamenti interni con il Palazzo avvengono in questa porzione d'angolo: al piano terra attraverso un corridoio che si connette con lo studiolo ed al piano ammezzato attraverso una scala che conduce al guardaroba. Al PIANO TERRA si articola con due porticati laterali e centralmente con la Chiesetta, il cui pavimento è impostato al piano interrato. L'accesso alla cappella dalla corte è garantita da due scale interne. L'ambiente ha copertura con volta in mattoni e pavimento in cotto; le pareti sono intonacate. I portici sono caratterizzati da archi in muratura e soffitto con travi in legno e assito in tavole di cotto. Un CORRIDOIO, al piano terra nell'angolo nord-ovest, posto a connessione tra il Palazzo e il l'Alloggio di servizio, possiede un accesso alla corte sud e un altro verso il giardino nord; esso conduce verso sinistra ad un bagno ed una lavanderia (con scala che porta all'interrato); a destra verso lo studiolo del Palazzo. Alla sinistra dell'ingresso (verso corte sud) del corridoio, si sviluppa la scala che conduce al guardaroba del piano ammezzato (verso destra) e al piano primo dell'immobile (verso sinistra). Al PIANO PRIMO si accede da un disimpegno superato il quale si giunge ad un ampio ambiente lasciato "al rustico" (non sono presenti pavimenti, rivestimenti e intonaci). L'ambiente, adibito a deposito, è coperto da unica falda inclinata con struttura lignea e manto in coppi. Complessivamente lo stato di conservazione del bene appare buono, eccezione fatta per la porzione del piano primo che, lasciata al rustico, necessita di finiture.

*Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche questa porzione di immobile presenta impianto elettrico funzionante; non si riscontra impianto di riscaldamento. Come già riportato il piano primo necessita di completamento generale.*

**4 - CORTE ESCLUSIVA (giardino nord):** trattasi di giardino caratterizzata da parte a verde con erba, fiori piante siepi e parte con percorsi pedonali e carrabili (con pavimentazione in cemento). La corte che si estende da nord a sud, tra il Palazzo Ziliani e l'accesso nord (BENE 1.04), presenta al centro, un foro polilobato in corrispondenza della piscina realizzata al livello interrato.

Sono presenti alcune bocche di lupo corrispondenti ai vani dell'interrato. Sul lato ovest, il percorso carrabile, scandito lateralmente da colonne, statue e cipressi, connette il Palazzo con la rampa di accesso all'autorimessa interrata (BENE 1.03).

Sul lato est, addossato al muro di confine è presente un portico con *retrostante vano tecnico (non è stato possibile accedervi)* e una doppia rampa di scale curve che scendono verso l'interrato in prossimità del locale piscina. La corte ed il giardino appaiono ben curati ed in ottimo stato di conservazione.

*In prossimità delle caldaie poste nel piano interrato, si rilevano due canne fumarie refrattarie, abbinata e canna fumaria probabilmente realizzata con elementi in cemento-amianto (parzialmente visibili in quanto ricoperte da essenze rampicanti verdi).*

*Nell'angolo nord-est della corte si nota colonnina antincendio con armadietto addossato alla parete contenente idrante. Non è stato possibile verificarne la funzionalità.*

**5 - PORTICO ESCLUSIVO nel giardino nord:** il portico addossato al muro est presenta n.4 colonne sul fronte verso la piscina e nella parte retrostante, una parete curva intonacata, che accoglie al centro una nicchia con fontana. *Sul retro un locale tecnico o deposito non visionabile durante il sopralluogo.* La copertura è con struttura in legno e manto in coppi di laterizio. Buono lo stato di conservazione.

**6 - PORTICO esclusivo su bcnc:** addossato al muro del confine nord, in prossimità dell'angolo nord-est è presente una struttura utilizzata, come deposito attrezzi, costituita da due corpi distinti; uno in muratura e copertura con struttura lignea e tetto in coppi di laterizio, l'altro con struttura metallica e copertura in lamiera. La struttura appare funzionale allo scopo ed in discreto stato conservativo.

**7 - INTERRATI:** gli interrati relativi al bene in oggetto, riguardano in parte i locali che sono stati ricavati al di sotto del giardino della corte nord ed in parte di locali che sono stati ricavati al di sotto di Palazzo Ziliani fino al piano interrato dell'Alloggio di servizio, e parte al di sotto della corte sud (cunicoli). *Lo scrivente enuncerà la descrizione degli spazi ipotizzando un tragitto da nord a sud con partenza dalla porta dell'autorimessa interrata (BENE 01.03).*

Dalla porta dell'autorimessa, verso sud, si sviluppa un CORRIDOIO voltato con nicchie laterali, di connessione con il locale piscina. Prima di accedere al locale piscina, sulla sinistra, è presente una porta che conduce a due stanze utilizzate come studiolo e ripostiglio.

Proseguendo si accede al LOCALE PISCINA tramite una porta in vetro. L'ambiente si presenta come una grande stanza rettangolare con al suo centro la piscina di forma rettangolare (i due lati corti a forma semicircolare con gradini). In corrispondenza della piscina, a livello del soffitto, vi è un foro polilobato che connette con il giardino soprastante. Esso presenta una copertura piana mobile (scorrevole in due parti sul lato corto) in ferro e vetro. Esternamente lungo i lati, ci sono n.16 colonne che costituiscono parte della struttura portante.

*L'ambiente presenta dotazioni elettriche funzionanti; è presente impianto di riscaldamento a pavimento e aria condizionata. Nella porzione di sottoscala che conduce al piano del giardino si rileva un vano tecnico con quadri elettrici. Dinanzi alla porta di tale vano si riscontra efflorescenza marcata sulla pavimentazione.*

Dalla porta di vetro del corridoio (lato nord della stanza), proseguendo verso destra si aprono due porte che collegano con un locale adibito a deposito (con finestra e bocca di lupo); verso sinistra una porta conduce ad un bagno e un'altra porta conduce a stanze adibite a locali tecnici (con finestre e bocche di lupo).

*Uno dei locali è adibito alle pompe e macchinari per il funzionamento della piscina, l'altro accoglie zona sauna e zona canali ventilazione; sul retro è collocato il vano con caldaia (maggiore di 35 kw) e bollitore per acqua calda sanitaria.*

Sul lato opposto una porta centrale in vetro conduce ad ulteriore corridoio verso l'interrato di Palazzo Ziliani. speculari rispetto a tale porta, si aprono ulteriori due porte che conducono a bagni e antibagni; a sinistra rispetto alla porta di vetro si aprono due porte che conducono ai locali antibagno e wc (con finestra e bocca di lupo); i suddetti locali sono collegati anche internamente da una porta. A destra rispetto alla porta di vetro si presenta "speculare" la medesima situazione di antibagno e wc.

Sul lato ovest del locale piscina è presente una nicchia, mentre sul lato opposto (est), appare un esedra con due colonne; due porte laterali conducono ad altrettante scale curve che permettono di accedere al giardino esterno superiore; centralmente una porta conduce al sottoscala. L'ambiente piscina risulta dotato di impianto di riscaldamento a pavimento e impianto di aria condizionata. Dalla porta centrale sul lato sud si accede al CORRIDOIO (con soffitto in volta a botte) verso

l'interrato di Palazzo Ziliani. Questi ambienti sono caratterizzati da stanze e cunicoli impostati a quote differenti. Dal corridoio, attraverso un piccolo disimpegno si accede ad una stanza quadrata "GHIACCIAIA" che presenta aperture su tutti i lati: a nord verso corridoio piscina; a est verso locali cantina (n.4 stanze comunicanti adibite ad angolo cottura e dispensa); a ovest verso una grande stanza (taverna) con volta a botte adibita a sala da pranzo; a sud verso CUNICOLI che si collegano con scalone principale di Palazzo Ziliani.

Dalla taverna, in lato ovest, superando rampa di gradini si accede ad un disimpegno, di seguito una stanza, poi ulteriore disimpegno fino a giungere ad una scala di collegamento con la lavanderia al piano terra dell'Alloggio di servizio; all'imbocco della scala sono presenti altre due porte che conducono ad altrettanti ripostigli.

*Il disimpegno tra la taverna e la scala di accesso al piano terra, accoglie caldaia a gas (potenza superiore a 35 kw) con bollitore per acqua calda sanitaria. Il salone, la taverna ed alcuni locali della cantina sono riscaldati con ventilconvettori.*

La taverna, sul lato sud presenta due aperture, una verso un cunicolo(1) e annesso locale ripostiglio, l'altra verso un SALONE con volta in mattoni a vista. Sul lato sud del salone ci sono due finestre e relative bocche di lupo; sul lato est una porta collega l'ambiente con il cunicolo(2) e lo scalone principale del Palazzo. Dalla ghiacciaia, la porta verso sud conduce al cunicolo(2) che connette con scalone principale e termina con il pozzo (visibile in superficie dalla corte sud). Il cunicolo(2) attraverso una porta lungo la parete curva si collega ad altro cunicolo(3). Esso si estende in direzione est-ovest fino a raggiungere l'interrato dell'Alloggio di servizio nella Chiesetta di San Domenico. Il percorso del cunicolo(3) si articola, dapprima, con un disimpegno, poi con una stanza ed un wc a sud rispetto al salone voltato in mattoni. Il cunicolo(3), superate due porte, si connette a destra con il cunicolo (1) e proseguendo, collega un locale a pianta esagonale che precede un disimpegno e successivamente connette alla Chiesetta San Domenico. Essa si trova nell'interrato dell'Alloggio di servizio del Palazzo e si presenta come spazio a doppia altezza. L'ingresso della Chiesetta dal disimpegno esagonale, avviene da una rampa di gradini e lateralmente prosegue con due rampe di scala addossate al muro, fino alla quota superiore in corrispondenza con la porta di accesso alla corte sud (come già descritto nell'Alloggio di servizio). Complessivamente lo stato di conservazione dell'interrato appare buono.

### **BENE 1.02 - foglio 10 - mappale 203 - sub. 12 - A10 - UFFICI**

L'edificio in muratura e pietra portante si presenta con due piani fuori terra. Verso via Ziliani l'aspetto delle murature è quello della pietra e mattoni a vista, mentre internamente (verso la corte) la facciata è intonacata bianca. Il tetto è a doppia falda con struttura in legno e coppi in laterizio. L'accesso è garantito da una porta su via Ziliani e da una porta sulla corte interna. L'unità al piano terra si articola in una sala unica adibita a studio-ufficio con un piccolo ambiente adibito ad angolo cottura separato da una porta. Presenta scala a chiocciola nell'angolo nord-ovest di accesso al piano superiore. Centralmente, la sala è separata da un collegamento pavimentato in cotto che unisce il percorso tra le due porte contrapposte di accesso. La quota pavimento su via Ziliani è sostanzialmente la stessa, mentre sulla corte interna si rileva una differenza di quota di circa 30 cm . La stanza, separata in due zone dal citato collegamento, risulta ribassata ulteriormente di circa 30 cm (n. 2 alzate); è intonacata e appare in buono stato manutentivo.

Il piano secondo (accessibile tramite scala a chiocciola) è caratterizzato dal solaio in struttura lignea. In posizione centrale è presente un "vuoto" su piano terra (coperto e protetto con struttura vetro-metallo). La struttura della copertura è a vista e presenta capriate e travetti in legno con assito in laterizio. Le pareti sono intonacate e lo stato manutentivo appare buono. Nella porzione ovest direttamente collegati con l'ambiente soppalcato, si articolano un bagno e la loggia esterna (con solaio ligneo). Al piano terra ed al piano primo sono presenti aperture (finestre e feritoie vetrate) che si affacciano su entrambi i fronti. Complessivamente lo stato di conservazione del bene appare buono.

*Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche è presente e funzionante l'impianto elettrico; l'impianto di riscaldamento è assolto da una caldaia a muro posta nel locale cottura e*

*ventilconvettori nei locali. Al piano primo presente quadro elettrico. Si fa notare che la caldaia presenta esalazione in facciata sotto il portico (BENE 1.05)*

### **BENE 1.03 - foglio 10 - mappale 203 - sub. 13 - C6 - AUTORIMESSA**

Trattasi di immobile adibito ad autorimessa e depositi vari collocati ai piani terra, primo interrato e secondo interrato costruiti a partire dagli anni '90 del '900 e nel tempo modificati. La struttura è stata realizzata in cemento armato e solaio di copertura in prefabbricati tipo "predalles". Sono presenti colonne portanti e travi ribassate in cemento armato.

Al primo seminterrato si accede da una rampa carrabile che proviene dallo spazio di manovra (BENE 1.06 - bcnc) facente parte del giardino interno. Porzione di questa rampa è coperta da struttura in legno e manto in coppi di laterizio. Scendendo, verso destra, un portone delimita lo scivolo dall'autorimessa. L'ambiente è utilizzato come parcheggio auto e deposito. Centralmente sono presenti due locali ripostiglio accessibili da due porte. Nell'angolo nord-est è collocato un locale adibito ad aerazione con n.2 finestre e una porta di accesso. Sul fronte sud si aprono n.7 finestre che danno sul giardino e una porta di vetro che collega con altri locali interrati riferiti al BENE 1.01; Sullo stesso fronte sono presenti altre due aperture che connettono l'autorimessa con un locale (uso deposito) ricavato a quota differente e che si trova sotto la rampa carrabile del giardino (BENE 1.06). Sempre sul fronte sud, in angolo, si sviluppa un'altra rampa carrabile che collega il piano primo interrato con il secondo interrato. Sulla rampa è presente parete in legno "posticcia" di separazione con una porta. Il secondo interrato è costituito da un locale autorimessa (parzialmente fuori dalla sagoma del piano primo interrato) e altro locale con foro a soffitto ("botola" su piano primo interrato) utilizzato per la manutenzione delle auto. Al piano terra, con accesso dalla zona di manovra nel giardino interno (BENE 1.06 - bcnc), si colloca un locale adibito a ripostiglio, con finestre che danno sullo scivolo di accesso e sull'autorimessa. Complessivamente lo stato di conservazione del bene appare buono.

*Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche si rileva impianto elettrico funzionante con dotazioni industriali. E' presente un elemento di riscaldamento ad aria che appare non funzionante.*

*Nel locale ripostiglio al primo seminterrato, è collocato quadro elettrico.*

### **BENE 1.04 - foglio 10 - mappale 203 - sub. 14 - A1 - ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

E' un edificio a torre costituito da due piani fuori terra costruito in muratura portante e rivestimento in mattoni faccia a vista e sassi di fiume. Costruito ex-novo negli anni '90 del '900, si presenta come una "torre medioevale" con ingresso da via Gallo tramite ampio portone che permette passaggio su androne carrabile e accesso pedonale di fianco. la copertura è a falda inclinata con coppi in laterizio. Il piano terra è costituito da androne d'ingresso carrabile e accesso laterale pedonale (attualmente usato come ricovero per cani). Il piano primo, da cui si accede attraverso una scala laterale esterna (lato est), presenta una stanza usata come ripostiglio. Superata una rampa di scala si accede ad una parte rialzata (posizionata sopra l'androne d'ingresso) utilizzata come deposito. Al piano secondo/sottotetto è presente un soppalco in legno da cui si accede da una scala lignea mobile posizionata sopra l'ambiente destinato a ripostiglio. Alla quota del soppalco, lungo tutto il perimetro esterno della torre, si sviluppa un aggetto (nella scheda catastale indicata come "intercapedine" ) con merli e feritoie. Il piano primo presenta aperture finestrate su tutti i lati. Lo stato conservativo interno è "al rustico".

*La struttura in legno della copertura appare in condizioni che necessitano di manutenzione. I locali interni presentano terminali di impianto elettrico. L'ambiente necessita di completamento nelle finiture generali.*

Esternamente lungo il lato ovest, al piano terra, si attesta un portico addossato con colonne in muratura e copertura con struttura in legno e rivestimento in coppi di laterizio. L'immobile nella parte esterna non denota difetti strutturali o ammaloramenti particolari del rivestimento e nel complesso risulta in buono stato. Internamente l'immobile "al rustico" necessita di finiture.

### **BENE 1.05 - foglio 10 - mappale 203 - sub.15 - BCNC - PORTICO e RIPOSTIGLIO comuni ai sub. 11-12**

Trattasi di porzione di edificio al piano terra, costruito prima del 1967 e adibito originariamente a stalla-scuderia. La porzione in oggetto è al piano terra ed è censita catastalmente come BCNC, portico e ripostiglio. Nel 1990 ha subito una ristrutturazione edilizia che ha coinvolto l'intero edificio di cui è parte. Successivamente è stata oggetto di condono edilizio nel 1995. Si presenta come portico esterno rivolto verso la corte interna, con una fontana/lavatoio addossato sul muro est. E' separato dalla loggia soprastante (altra unità - BENE 1.02) da un solaio ligneo. Sulla parete sud si colloca una finestra (relativa all'angolo cottura di altra unità - BENE 1.02) ed una porta che conduce ad un ripostiglio con finestra che dà su via Ziliani. Considerando la natura e la funzione del bene non si segnalano particolari criticità dello stato conservativo.

*Si segnala la presenza di esalazione della caldaia posta nel locale cottura del piano terra (BENE 1.04).*

### **BENE 1.06 - foglio 10 - mappale 203 - sub.16 - BCNC - AREA ESTERNA, CORTE e SCIVOLO comuni ai sub. 11-13-14**

Trattasi di BCNC (bene comune non censibile) costituito da diverse zone: **un'area esterna** al muro di confine (adiacente alla torretta d'ingresso nord - BENE 1.04) che funge da marciapiede e ingresso carraio, caratterizzata dalla pavimentazione in ciottoli e delimitata da cippi in pietra e che ne sanciscono il limite dalla via Gallo; Il limite sud è segnato dal muro di confine (di forma convessa negli angoli) e dalla torretta d'ingresso alla proprietà; una **corte comune** accessibile dalla torretta d'ingresso (BENE 1.04), con pavimento in cemento; una zona rialzata (in cemento) rispetto alla corte, che funge da copertura allo scivolo d'accesso carraio al piano primo interrato; uno **scivolo** (costituito da doppia rampa carrabile e relativo spazio di manovra) che permette il collegamento tra la corte comune d'ingresso (quota strada via Gallo) ed i piani interrati. A lato della rampa e a protezione del fronte sud della corte comune, è presente parapetto in muratura. Sul lato est, una scala è addossata a tale parapetto. La corte comune, le rampe e lo spazio di manovra hanno pavimentazione in cemento. Nell'angolo nord-ovest della corte comune, in una zona erbosa con alberi ad alto fusto, addossato al muro di confine è presente una struttura che misura 2.50 m di larghezza e 1.96 m di lunghezza con h inferiore ai 3.00 m utilizzata come ricovero attrezzi e cuccia per cani; Tale struttura presenta parete in muratura, copertura removibile in pexiglass e tamponamento verticale in lastra di policarbonato. Nell'angolo opposto, nord ovest, addossato al muro di confine, è presente una struttura facente riferimento al BENE 1.01 che si è trattato in precedenza. Anche in questa zona è presente albero ad alto fusto.

In prossimità dello spazio di manovra, a protezione dell'ingresso del locale al piano terra (ripostiglio, rif. BENE 1.03), addossato alla parete, è presente pensilina/portico con struttura in ferro e manto di copertura con finitura in erba sintetica. Sulla rampa di discesa verso il primo interrato è presente cancello in metallo. Superato il cancello, l'accesso al piano interrato è garantito da portone in ferro tamponato con policarbonato. Complessivamente lo stato di conservazione del bene appare buono.

#### ANNOTAZIONE RELATIVA ALLE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE:

Come enunciato durante la descrizione degli immobili, si rileva la presenza di tre utenze elettriche e due utenze per la rete del gas. Per il riscaldamento, sono presenti due caldaie a gas (da verificare se con potenza maggiore di 35 kw) e bollitori per acqua calda sanitaria a servizio del complesso principale (BENE 1.01) con sistemi di riscaldamento a ventilconvettori e termosifoni; ulteriori stufe sono posizionate in alcune delle stanze del Palazzo (probabilmente quelle più utilizzate dall'esecutato). Caldaia singola e ventilconvettori per l'edificio adibito a ufficio (BENE

1.04). Presente anche un impianto di allarme funzionante. Lo scrivente, come anche rilevato dal Custode giudiziario, evidenzia la complessa rete impiantistica che necessiterà di sopralluogo tecnico con ditte specializzate al fine di rilevare puntualmente i percorsi e le diramazioni delle varie utenze e per valutarne lo stato di funzionalità.

Dal punto di vista documentale non sono state reperite documentazioni tecniche relative alle dichiarazioni di conformità degli impianti suddetti. Lo stato funzionale in particolare delle caldaie dovrà essere demandato al Centro di Assistenza delle suddette, che dovrà verificarne la rispondenza, l'uso e la funzionalità con relativa stesura documentale. Tale condizione verrà ripresa e argomentata nei capitoli successivi al fine di tenerne conto per l'aggiornamento della stima valutativa.

### **BENE 1.07 - foglio 10 - mappale 406 - T-TERRENO**

Trattasi di porzione di strada privata ad uso pubblico secondo Convenzione urbanistica e CDU allegati. E' asfaltata e fa parte del tronco finale di via Gallo. Si estende sul lato corto (nord ) del lotto degli immobili oggetto di esecuzione. Permette l'ingresso attraverso BENE 1.04 sul lato sud e ad altra proprietà sul lato cieco ad est. Sul lato nord si attesta altra strada privata ad uso pubblico facente parte della medesima lottizzazione oggetto di Convenzione. Appare asfaltata.

Per una migliore visualizzazione di quanto descritto si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

### **3.3 – Acquisizione estratto mappa e certificato destinazione urbanistica**

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

Lo scrivente CTU ha reperito estratto di mappa e con richiesta del 5.09.2019 effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato, ha reperito il suddetto certificato di destinazione urbanistica (CDU) in data 11.09.2019, relativo al BENE 1.07 che ne certifica la destinazione urbanistica in STRADA / VIABILITA' (vedi allegati).

*Per l'aggiornamento non è stato richiesto l'aggiornamento di tale documento.*

### **3.4 – Identificazione pregressa dei beni (modifiche-difformità-mutazioni)**

*"Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L.30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia*

*idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita."*

### **Cronistoria catastale amministrativo ed ipotecario**

Visura ipotecaria ventennale (**AGGIORNATA AL 06.04.2021**) riguardante beni immobili posti in Comune di TRAVAGLIATO e precisamente:

1) unità immobiliari censite al foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU come segue:

- **mappale 203/11**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano S1-T-1-2-3, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 46, RC Euro 6.176,82;
- **mappale 203/12**, Via Francesco Ziliani n. 34/a, piano T-1, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 3,5, RC Euro 786,31;
- **mappale 203/13**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-S1-S2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 690, RC Euro 2.138,13;
- **mappale 203/14**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T-1-2, categoria A/1, classe 2, consistenza vani 3, RC Euro 402,84;
- (- **mappale 203/15**, Via Francesco Ziliani n. 34, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11 e 203/12, consistente in portico e ripostiglio;
- **mappale 203/16**, Via Agostino Gallo n. SNC, piano T, bene comune non censibile ai mappali 203/11, 203/13 e 203/14 consistente in area esterna, corte e scivolo).

***Trattasi di unità immobiliari derivanti, in forza di den. di variazione del 26.07.2011 n. 101776 (Prot. n. BS0300660), per fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione degli originari mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 (già mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU).***

***Trattasi di fabbricato sorto sull'area distinta al CT foglio 10 mappale 203 ente urbano di are 53.89, in forza di Tipo Mappale del 22.06.2011 n. 264568, derivante dalla fusione degli originari mappali 203 ente urbano, 204 ente urbano, 129, 130 e 365.***

2) Terreno censito al foglio 10 del CT come segue:

- **mappale 406** di are 1.12.

Attualmente in ditta a:

██████████ nato a Brescia il ██████████ per quota intera di piena proprietà.

***Al ventennio gli originari mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU, gli originari mappali 203 ente urbano, 204 ente urbano, 129, 130, 365 ed il mappale 406 di are 1.12 del foglio 10 del CT di Travagliato erano di proprietà del signor:***

██████████ ***per quota intera di piena proprietà;***

in forza di:

- **compravendita per scrittura privata** autenticata del 24.12.1985 n. 18667/6065 Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrata a Brescia il 10.01.1986 al n. 475 e trascritta, a Brescia, in data 22.01.1986 ai nn. 2534/1993 mediante la quale ██████████ suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, gli originari mappali 1871/5-1872 (graffati), 1871/6, 1871/7, 1871/8, 1871/9 e 1871/10 del foglio 25 del NCEU di Travagliato, corrispondenti ai mappali 203 e 204 enti urbani del foglio 10 del CT; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami; N.B.: Viene costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di condutture sotterranee a favore della casa qui compravenduta ed a carico dei terreni in lato nord di proprietà della società

\_\_\_\_\_ con sede in Travagliato, identificati con i mappali 130 e 129 del foglio 10 del CT; detta servitù sarà esercitata sulla costruenda strada prevista nella parte nord del mappale 129 della convenzione per lottizzazione di cui all'atto in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritto, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 e classificata quale "strada privata" in detta convenzione; verrà esercitata quindi anche sulla prosecuzione di detta strada sulla restante parte del mappale 129 e del mappale 130 fino ad arrivare alla casa in contratto; rimane convenuto che essendo in corso pratica di variante del predetto piano di lottizzazione portante, tra l'altro, un'eventuale spostamento della suddetta strada verso il lato est del mappale 129 in caso di approvazione di tale spostamento, la servitù, come sopra costituita, si intenderà trasferita sulla nuova strada nonché sulla sua prosecuzione fino alla casa in contratto;

- **compravendita per scrittura privata** autenticata del 14.04.1987 n. 23122/6850 Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrata a Brescia il 22.04.1987 al n. 3400 e trascritta, a Brescia, in data 8.05.1987 ai nn. 12039/8442 mediante la quale il \_\_\_\_\_ suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, gli originari mappali 130 e 365 del foglio 10 del CT di Travagliato; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami;

N.B.: E' stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e di condutture sotterranee a favore dell'immobile qui compravenduto ed a carico del terreno in lato nord di proprietà della società

\_\_\_\_\_ con sede in Travagliato, identificato con il mappale 129 del foglio 10 del CT; detta servitù sarà esercitata sulla costruenda strada prevista su predetto mappale 129 dalla convenzione per lottizzazione di cui all'atto in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritto, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 e classificata quale "strada privata" in detta convenzione; è rimasto convenuto che essendo in corso pratica di variante del predetto piano di lottizzazione portante, tra l'altro, un'eventuale spostamento della suddetta strada verso il lato ovest del mappale 129 in caso di approvazione di tale spostamento, la servitù, come sopra costituita, si intenderà trasferita sulla nuova strada;

- **atto di compravendita** del 28.11.1987 n. 39702/4513 Repertorio Notaio Giovanni Faletti di Lumezzane, registrato a Gardone Valrompia il 7.12.1987 al n. 485 Serie 1 e trascritto, a Brescia, in data 16.12.1987 ai nn. 30706/20839 mediante il quale il \_\_\_\_\_ suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, il mappale 406 e l'originario mappale 129 del foglio 10 del CT di Travagliato; Prezzo pagato; Dichiarati liberi da gravami,

N.B.: L'area in contratto fa parte della Lottizzazione "**GABBIANE**" di cui a convenzione urbanistica in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritta, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 (vedi allegati).

***Alla data del 6.04.2021 i beni di cui all'oggetto sono ancora di proprietà del signor \_\_\_\_\_ suddetto per quota intera di piena proprietà.***

Dal ventennio sino alla data del 6.04.2021 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 3.08.2006 ai nn. 43851/10108 (atto del 28.07.2006 n. 109622/30752 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;

contro: \_\_\_\_\_" suddetti;

somma iscritta: Euro 6.300.000,00

somma capitale: Euro 3.500.000,00

scadenza: anni 5;

grava in capo ai mappali 203/5-1872 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rilevano annotamenti di ristrutturazione mutuo e proroga durata in data 25.05.2009 ai nn. 22028/4073 e in data 30.01.2014 ai nn. 3027/545;

**N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10975/2259 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]**

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 11.05.2009 ai nn. 19763/4029 (atto del 7.05.2009 n. 114878/34059 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;

contro: [REDACTED] suddetti;

somma iscritta: Euro 1.800.000,00

somma capitale: Euro 1.000.000,00

scadenza: anni 25;

grava in capo ai mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e ai mappali 129, 130, 365 e 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rileva annotamento di ristrutturazione mutuo in data 30.01.2014 ai nn. 3026/544;

**N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10976/2260 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]**

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 27.01.2010 ai nn. 3100/720 (atto del 22.01.2010 n. 116160/34719 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;

contro: [REDACTED] suddetti;

somma iscritta: Euro 360.000,00

somma capitale: Euro 200.000,00

scadenza: 1 anno e 7 mesi per apertura di credito in conto corrente;

grava in capo ai mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e ai mappali 129, 130, 365 e 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rileva annotamento di modifica condizioni di finanziamento in data 17.05.2012 ai nn. 17244/2637;

**N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10977/2261 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]**

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 17.10.2018 ai nn. 45121/28735 (atto giudiziario del 27.06.2018 n. 7880 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C."

contro: [REDACTED] suddetti;

grava in capo ai mappali 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15 e 203/16 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e al mappale 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta, a Brescia, in data 2.04.2021 ai nn. 15335/10055 (atto giudiziario del 4.11.2020 n. 145 Repertorio Tribunale di Brescia);

**a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] NONCHE' DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDAZIONE]**

**contro: [REDAZIONE] suddetto;**

**grava in capo ai mappali 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15 e 203/16 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e al mappale 406 del foglio 10 del CT di Travagliato.**

**Vedasi allegato ISPEZIONE IPOTECARIA AGGIORNATO AL 06.04.2021**

### **Difformità catastali**

#### **BENE 1.01 - foglio 10-mappale 203 - sub. 11- A1 - ABITAZIONE SIGNORILE**

Dal punto di vista catastale le parti che costituiscono il bene risultano difformi nelle seguenti circostanze:

##### **3-CORPO A - PALAZZO ZILIANI**

Confrontando le planimetrie catastali, con quanto visionato durante il sopralluogo, si può dichiarare che sostanzialmente quanto riportato corrisponde allo stato dei luoghi, fatto salvo per alcune **difformità catastali** di seguito enunciate.

PIANO PRIMO: nel bagno nell'angolo ovest, si riscontra l'accesso mediante gradini e pianerottolo (non riportate nella scheda catastale); PIANO SECONDO/SOTTOTETTO: l'accesso alla sala ad est avviene da una porta posta sul pianerottolo verso l'interno del vano e non verso le finestre come riportato nella scheda catastale; gli ambienti del sottotetto ad est presentano n.2 finestre lato sud, n1 finestra lato ovest, n.2 finestre lato nord, non riportate in planimetria; il bagno retrostante la scala principale, non è usato come tale e presenta finestre differenti rispetto a quelle indicate e non presenta alcuna partizione interna.

##### **3-CORPO A - ALLOGGIO DI SERVIZIO**

Confrontando le planimetrie catastali, con quanto visionato durante il sopralluogo si evince una difformità catastale al PIANO PRIMO. Non è presente alcun locale rappresentato in planimetria ad eccezione del disimpegno d'ingresso. L'ambiente appare un vano unico "al rustico". Inoltre da una misurazione fatta, risulta un'altezza interna (lato ovest) di 4.35 m e non di 3.45 m come riportato nella scheda catastale.

##### **6-PORTICO ESCLUSIVO su bcnc**

Dal confronto con le schede planimetriche catastali si riscontra, non indicato, un volume con struttura e copertura metallica, addossato alla parete del portico e alla muratura di confine.

##### **7-INTERRATI**

Dal confronto stato dei luoghi e planimetrie catastali si riscontrano differenti misure delle altezze interne. Nella zona piscina risulta 270 cm (e non 260 cm come da scheda catastale); i corridoi voltati, che connettono da un lato con la zona autorimessa (BENE 1.03) e dall'altro con gli interrati del Palazzo Ziliani, misurano, al centro della volta, centimetri 255 (e non 225 cm come da scheda catastale).

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro.*

#### **BENE 1.02 - foglio 10-mappale 203 - sub. 12 - A10 - UFFICI**

Dal punto di vista catastale le parti che costituiscono il bene risultano difformi nelle seguenti circostanze:

PIANO TERRA: Dal punto di vista catastale la planimetria è conforme ad eccezione del collegamento tra le due porte di accesso, che risulta ad una quota più alta rispetto a quella dell'ufficio. Il vano nell'angolo sud-ovest (non identificato catastalmente) è separato da una porta ed usato come angolo cottura. Si riscontrano difformità catastali planimetriche e di funzione.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 1.500,00 euro.*

### **BENE 1.03 - foglio 10-mappale 203 - sub. 13 - C6 - AUTORIMESSA**

Dal punto di vista catastale le parti che costituiscono il bene risultano difformi nelle seguenti circostanze: nel ripostiglio al piano terra è presente una finestra sulla parete curva ed è presente un locale ricavato nella porzione sottostante la rampa d'ingresso esterna (BENE 1.06). Ne segue che si rilevano difformità planimetriche. Il piano primo interrato misura 3.20 m tra (pavimento e soffitto) e 2.88 m (tra pavimento e sotto-trave ribassata). Le planimetrie catastali riportano un'altezza di 2.60m. Si rilevano quindi difformità catastali relative alle quote interne.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro.*

### **BENE 1.04 - foglio 10-mappale 203 - sub. 14 - A1 - ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

Dal punto di vista catastale le parti che costituiscono il bene risultano difformi nelle seguenti circostanze: PIANO PRIMO: è presente un disimpegno d'ingresso con piccolo spazio ad uso ripostiglio e non uso bagno come riportato nella scheda catastale. Ad un livello superiore (circa 1,00 m) si sviluppa altro ambiente collegato con il disimpegno mediante rampa di gradini utilizzato come deposito-magazzino. Questi locali non sono usati come soggiorno-cucina come invece indicati su scheda catastale. Sul lato est sono presenti n.2 finestre non riportate nella scheda catastale. Ne segue che catastalmente si rilevano difformità planimetriche e di funzioni.

PORTICO ESTERNO: addossato alla parete ovest presenta n.3 pilastri e copertura inclinata. A differenza della planimetria catastale copre tutta la parete fino alla lesena. Ne segue che Catastalmente si rileva difformità planimetrica.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 1.500,00 euro.*

### **BENE 1.05 - foglio 10 - mappale 203 - sub.15 - BCNC - PORTICO e RIPOSTIGLIO comuni ai sub. 11-12**

Non si riscontrano difformità catastali.

### **BENE 1.06 - foglio 10 - mappale 203 - sub.16 - BCNC - AREA ESTERNA, CORTE e SCIVOLO comuni ai sub. 11-13-14**

Dal punto di vista catastale le parti che costituiscono il bene risultano difformi nelle seguenti circostanze: Negli angoli del muro di confine nord, la muratura appare nello stato dei luoghi con forma convessa e non concava come riportato nella scheda catastale; inoltre nella posizione suddetta sono presenti finestre non riportate. Nell'angolo nord-ovest addossato al muro è presente una costruzione di altezza inferiore a 3 m non riportata. La zona rialzata a protezione dello scivolo di accesso al piano primo interrato non è evidenziata correttamente; a protezione dell'ingresso del ripostiglio al piano terra è presente tettoia/pensilina non riportata. Ne segue che Catastalmente si rileva difformità planimetrica.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili mediante redazione di nuova scheda catastale aggiornata con una spesa tecnica stimabile pari a 2.000,00 euro.*

### **BENE 1.07 - foglio 10 - mappale 406 - T-TERRENO**

E' una strada privata ad uso pubblico. Non si riscontrano difformità catastali.

*La situazione distributiva rappresentata dalle planimetrie tecniche conservate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato e che sono relative a trasformazioni urbanistico-edilizie che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto della stima, hanno denotato difformità con lo stato dei luoghi. Si rimanda al capitolo 6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica” per la trattazione specifica in risposta al quesito.*

#### **4 – Risposta al punto “C - Stato di possesso”**

##### **4.1 – Occupazione e godimento del bene**

*“1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certo anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritto del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).”*

##### **4.2 – Esistenza di contratti d'affitto registrati**

*“2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.”*

In relazione al punto 4.1, lo scrivente si è recato presso l'ufficio dell'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA 1 in data 29.11.2019 e ha verificato la non presenza contratti di locazione registrati per gli immobili oggetto di stima.

*Per l'aggiornamento della perizia in essere, si è poi appreso dal Custode, come già evidenziato, che gli immobili sono stati occupati e parzialmente utilizzati dall'esecutato fino a gennaio 2021.*

##### **4.3 – Valore locativo del bene**

*“3) Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.”*

*Per l'aggiornamento della perizia, su richiesta della Curatrice, si omette la trattazione di questo capitolo.*

#### **5 – Risposta al punto**

##### **“D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale”**

##### **5.1 – Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che potranno essere cancellati**

*“1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista."*

### **Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Dalle ispezioni, visure e raccolta di informazioni, effettuate il sottoscritto non ha riscontrato formalità, vincoli o oneri che restino a carico degli acquirenti. L'unità immobiliare in esame non risulta essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico o monumentale.

L'area corrispondente al BENE 1.07 (strada privata ad uso pubblico) fa parte della Lottizzazione "GABBIANE" di cui alla Convenzione urbanistica in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritta, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100.

(vedi allegato).

### **Formalità, vincoli e oneri che potranno essere cancellati**

Dalla "RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE (ex art. 567 secondo comma c.p.c.)" prodotta dalla Procedente a firma del notaio Paola Esposito con sede a Manerbio (Bs), datata 17.04.2019, opportunamente aggiornata dallo scrivente PRE e POST TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI FALLIMENTO con apposite visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di Brescia, si sono reperite le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro gli Esecutati e/o gravanti sugli immobili in esame.

### ***Dal ventennio sino alla data del 6.04.2021 a carico dei beni di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:***

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 3.08.2006 ai nn. 43851/10108 (atto del 28.07.2006 n. 109622/30752 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;

contro: [REDACTED] "suddetti;

somma iscritta: Euro 6.300.000,00

somma capitale: Euro 3.500.000,00

scadenza: anni 5;

grava in capo ai mappali 203/5-1872 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rilevano annotamenti di ristrutturazione mutuo e proroga durata in data 25.05.2009 ai nn. 22028/4073 e in data 30.01.2014 ai nn. 3027/545;

N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10975/2259 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 11.05.2009 ai nn. 19763/4029 (atto del 7.05.2009 n. 114878/34059 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);  
a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;  
contro: [REDACTED] "suddetti;

somma iscritta: Euro 1.800.000,00

somma capitale: Euro 1.000.000,00

scadenza: anni 25;

grava in capo ai mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e ai mappali 129, 130, 365 e 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rileva annotamento di ristrutturazione mutuo in data 30.01.2014 ai nn. 3026/544;

N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10976/2260 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria** iscritta, a Brescia, in data 27.01.2010 ai nn. 3100/720 (atto del 22.01.2010 n. 116160/34719 Repertorio Notaio Dario Ambrosini di Brescia);

a favore: "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI POMPIANO E DELLA FRANCIACORTA - POMPIANO - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Pompiano;

contro: [REDACTED] "suddetti;

somma iscritta: Euro 360.000,00

somma capitale: Euro 200.000,00

scadenza: 1 anno e 7 mesi per apertura di credito in conto corrente;

grava in capo ai mappali 203/5-204 (graffati), 203/6, 203/7, 203/8, 203/9 e 203/10 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e ai mappali 129, 130, 365 e 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

N.B.: Si rileva annotamento di modifica condizioni di finanziamento in data 17.05.2012 ai nn. 17244/2637;

N.B.: Si rileva annotamento di surroga in data 11.03.2021 ai nn. 10977/2261 a favore della società [REDACTED] con sede in Milano, codice fiscale [REDACTED]

- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 17.10.2018 ai nn. 45121/28735 (atto giudiziario del 27.06.2018 n. 7880 Repertorio Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia);

a favore: "BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C."

contro: [REDACTED] "suddetti;

grava in capo ai mappali 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15 e 203/16 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e al mappale 406 del foglio 10 del CT di Travagliato; grava anche su altri beni non oggetto di relazione;

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta, a Brescia, in data 2.04.2021 ai nn. 15335/10055 (atto giudiziario del 4.11.2020 n. 145 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA [REDACTED] [REDACTED] NONCHE' DEL SOCIO ACCOMANDATARIO [REDACTED]

contro: PATERLINI DOMENICO suddetto;

grava in capo ai mappali 203/11, 203/12, 203/13, 203/14, 203/15 e 203/16 del foglio 10 della Sezione Urbana NCT del NCEU e al mappale 406 del foglio 10 del CT di Travagliato.

Si vedano gli allegati relativi alla **Ispezione ipotecaria** PRE (22.03.2021) e POST (06.04.2021) TRASCRIZIONE DI FALLIMENTO reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia.

## **5.2 – Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale**

*“2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.”*

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di un amministratore condominiale né di vincoli di natura condominiale.

## **5.4 – Spese condominiali**

*“3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.”*

Non trattandosi di condominio non si è riscontrata l'esistenza di spese condominiali.

## **6 – Risposta al punto “E - Regolarità edilizia ed urbanistica”**

### **6.1 – Situazione urbanistico-amministrativa**

*“1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.”*

#### **Premessa:**

Dalle ispezioni effettuate si è potuto accertare che l'UNITA' oggetto della stima è costituita da più beni che hanno avuto la loro costruzione originale in tempi differenti.

Parte del lotto ha costituzione storica di difficile collocazione, in particolare per PALAZZO ZILIANI, facente parte del BENE 1.01, le cronache storiche parlano di una sua origine Trecentesca e successivo ampliamento/completamento tra il 1500 ed il 1600. Gli altri beni dell'unità hanno origine in tempi più recenti (1900). La trattazione specifica, già affrontata in risposta al quesito B-3.2, verrà ripresa e approfondita di volta in volta durante la descrizione del bene.

*Lo scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato e ha potuto visionare le Pratiche edilizie che riguardano i beni oggetto di perizia.*

*Nel riportare elenco delle suddette, con note e riferimenti, il sottoscritto CTU, vuole porre all'attenzione del lettore che la documentazione ispezionata, è stata di difficile interpretazione in quanto spesso si sono riscontrate assenze di elaborati, richiesta di documentazione integrativa non evase ed in generale, assenza di riferimenti che attestassero il titolo autorizzativo (agibilità, fine lavori ecc..).*

*Nel dubbio interpretativo, lo scrivente si è confrontato con i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato e ha approfondito con ulteriori ispezioni mediante accesso agli atti presso*

la Soprintendenza di Brescia e presso gli uffici del Catasto di Brescia. Da suddetti approfondimenti, lo scrivente ha tratto conclusioni che sono state affrontate con trattazione specifica ripresa di volta in volta durante la descrizione del bene.

**Riferimenti BENI:**

<b>Bene 1.01</b> - foglio 10 - mappale 203/11, A1-ABITAZIONE SIGNORILE
<b>Bene 1.02</b> - foglio 10 - mappale 203/12, A10-UFFICI
<b>Bene 1.03</b> - foglio 10 - mappale 203/13, C6-AUTORIMESSA
<b>Bene 1.04</b> - foglio 10 - mappale 203/14, A1-ABITAZIONE TIPO ECONOMICO
<b>Bene 1.05</b> - foglio 10 - mappale 203/15, PORTICO e RIPOSTIGLIO (bcnc - bene comune non censibile ai mappali 203/11 e 203/12)
<b>Bene 1.06</b> - foglio 10 - mappale 203/16, AREA ESTERNA, CORTE E SCIVOLO (bcnc - bene comune non censibile ai mappali 203/11, 203/13 e 203/14)
<b>Bene 1.07</b> - foglio 10 - mappale 406, T-TERRENO

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut) BENI:**

<b>PRATICHE EDILIZIE</b>	<b>oggetto</b>	<b>AUT./CONC.</b>	<b>AGIBILITA'</b>	<b>NOTE</b>	<b>BENE di riferimento</b>
<b>PE.5209_1988</b>	Realizzazione MURO di confine	<b>Aut.551</b>			1.01-1.02-1.03-1.04-1.05-1.06
<b>PE.5654_1988</b>	Ristrutturazione STALLA di pertinenza P.zzo Ziliani	<b>Aut.1679</b>			1.01-1.02-1.05
<b>PE.5655_1989 con integrazioni</b>	Progetto di recupero ALLOGGIO di SERVIZIO di P.zzo Ziliani	<b>Aut.1680</b>	<b>AG.511</b>	<b>Parere Favorevole della SOPRINTENDENZA</b>  <b>AGIBILITA' NON VALIDA</b> perché priva degli allegati richiesti	1.01
<b>PE.6217_1990</b>	Esecuzione cantinato sotterraneo (P.zzo Ziliani)	<b>Aut.782</b>			1.01
<b>PE.6218_1990</b>	Ristrutturazione STALLA di pertinenza P.zzo Ziliani	<b>Aut.1931</b>		<b>Variante di Aut.1680-PE.5654/1989</b>	1.01-1.02-1.05
<b>PE.6216_1990</b>	Esecuzione di autorimessa interrata e realizzazione di nuovo giardino (con piscina)	<b>Aut.1930</b>			1.01-1.03-1.06
<b>PE.6649_1991</b>	Esecuzione di autorimessa	<b>Aut.2131</b>		<b>Variante di Aut.1930-</b>	1.01-1.03-1.06

	interrata e piscina (interrata)_variante			PE.6216_1990	
PE. s.n. (senza numero) * Variante di PE.6649_1991	Modifica dei locali della piscina interrata	NO AUTORIZZAZIONE		Presenti elaborati grafici senza titolo autorizzativo dell'U.T.	1.01
Pratica VVFF per rilascio CERT. PREV. INCENDI	Centrale termica per locali piscina interrata			Pratica con parere favorevole. NOTA: Elaborati grafici allegati riferiti alla PE.s.n. (senza numero) - variante senza titolo di PE.6649_1991	1.01
PE.6650_1991	Realizzazione ingresso lato nord ("torretta")	Aut.2132			1.04
PE.COND.48_1995	Realizzazione di porzione di edificio in ampliamento	Aut.548-COND.2003		Condono edilizio	1.02-1.05
PE.COND.49_1995	Realizzazione vano nell'interrato	Aut.547-COND.2003		Condono edilizio	1.01
PE.260_2006	Piano interrato autorimessa (adeguamento scivolo e vano tecnico)	DIA			1.03-1.06
PE.61_2007	Piano interrato autorimessa (adeguamento scivolo, vano tecnico, portico)_ variante	DIA		Variante di DIA - PE.260-2007	1.01-1.03-1.04-1.06
PE.152_2008	Piano interrato autorimessa (adeguamento scivolo)_ variante	DIA		Variante di DIA - PE.61-2007	1.03-1.06

Si rimanda all'allegato specifico per visionare gli estratti relativi alle pratiche edilizie suddette.

*Per l'aggiornamento oggetto della presente relazione, lo scrivente ha trasmesso via pec in data 24.03.2021 all'Ufficio Tecnico di Travagliato, "Richiesta di accesso agli atti" per verificare se dalla data dell'ultimo accesso agli atti effettuato in data 11.09.2019, fossero stati depositati ulteriori procedimenti edilizi o emesse ordinanze di varia natura che abbiano avuto oggetto gli immobili suddetti. A tale richiesta è seguito accesso agli atti presso U.T in 20.04.2021 da cui si evince che non sono emersi nuovi procedimenti rispetto a quelli già visionati.*

*Per l'aggiornamento oggetto della presente relazione, lo scrivente ha trasmesso via pec in data 22.03.2021 alla Soprintendenza di Brescia, Richiesta di verifica di sussistenza vincoli di tutela ai sensi del D. lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali per Palazzo Ziliani. In data 06.04.2021 è pervenuta risposta che conferma la non sussistenza di vincolo (si allega risposta della Soprintendenza).*

L'Unità negoziale oggetto di stima è inserito nel Piano delle regole del vigente P.G.T in due differenti usi del suolo:

**AMBITO A - Nuclei di Antica Formazione**, normato dall'art.29 delle NORME DI ATTUAZIONE del Piano delle Regole.

Rientrano in questo ambito i **BENI 1.01 - 1.02 - 1.05 - 1.06 (scivolo e spazio di manovra)**

Si precisa che nell'ambito A, per il PALAZZO ZILIANI e annesso ALLOGGIO DI SERVIZIO, come da art. 29.4 delle NTA, sono ammesse opere di

*"1. Restauro e risanamento conservativo: Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"*

**AMBITO B2 - Residenziale di completamento**, normato dall'art.31 delle NORME DI ATTUAZIONE del Piano delle Regole.

Rientrano in questo ambito i **BENI 1.01 (portico su bcnc) - 1.03 - 1.04 - 1.06 (corte e area esterna) - 1.07 (strada)**

Si veda allegato con estratto del PGT - Piano delle Regole per l'identificazione dei beni in riferimento alla ripartizione degli ambiti d'uso del suolo.

## 6.2 – Esistenza di abusi e loro sanabilità

*"2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria."*

## 6.3 – Oneri per la regolarizzazione degli abusi

*"3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini."*

## **BENE 1.01 - foglio 10-mappale 203 - sub. 11- A1 - ABITAZIONE SIGNORILE**

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.): PE.5209/1988 (relativa alla realizzazione del MURO di confine) - PE.5654/1988 (relativa ai lavori per ANDRONE INGRESSO) - PE.5655/1988 (relativa a lavori per CORPO A, Alloggio di servizio di Palazzo Ziliani) - PE.6217/1990 (relativa a lavori per CORPO A, cantinato sotterraneo) - PE.6216/1990 (relativa a lavori per GIARDINO e PISCINA) - PE.6218/1990 (var. di PE.5655, relativa a lavori per ANDRONE INGRESSO) - PE.6649/1991 (var. di PE.6216, relativa ai lavori per PISCINA interrata) - PE.COND.49/1995**

**(relativa a locali tecnici dell'interrato e bocche di lupo) - PE.61/2007 (relativa al PORTICO su bcnc).**

**1- ANDRONE ESCLUSIVO (INGRESSO):** Si riscontra una difformità tra PE.aut e stato dei luoghi, nello specifico sulla parete ovest la PE.aut. riporta un'apertura non presente.

*Tale difformità è sanabile attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 2.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

**2 - CORTE ESCLUSIVA (sud):** Come meglio enunciato nel paragrafo seguente relativo al PALAZZO ZILIANI, non ci sono PE.aut. che possano essere messe a confronto con lo stato attuale. Unico riferimento riguarda la PE.5209/1988 (relativa al muro di confine delle corti) da cui non si evincono difformità planimetriche. Il pozzo ed la disposizione di aiole con alberi riscontrate non appare in alcun elaborato tecnico.

**3 - CORPO A:** è costituito da due blocchi edilizi: la parte centrale PALAZZO ZILIANI e il corpo laterale detto ALLOGGIO DI SERVIZIO.

**PALAZZO ZILIANI:** Trattasi di edificio storico costruito prima del 1942 e che le cronache storiche riportano l'ipotesi che sul luogo sulla quale sorge il palazzo, e poi inglobata in esso, sorgesse una grossa torre di sorveglianza (anni 1300-1400) posta sull' importante via che univa Chiari a Brescia, passando da Travagliato. Considerando quanto premesso, lo scrivente, al fine di meglio comprenderne la conformità e la veridicità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, ha proceduto nel reperimento di informazioni come segue:

Lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Travagliato per accedere agli atti relativi al Palazzo; dalla ricerca dei funzionari dell'ufficio preposto, non è emersa alcuna pratica edilizia e/o autorizzazione, fatto salvo per una PE relativa ad una porzione dell'interrato che verrà trattata nel capitolo dedicato.

Lo scrivente in data 18.09.2019 ha effettuato l'accesso ai luoghi presso il Palazzo alla presenza dell'esecutato; dal sopralluogo, non avendo acquisito alcuna planimetria legata ad autorizzazioni edilizie, si è potuto riscontrare che l'immobile è sostanzialmente fedele a quanto riportato dalle schede catastali secondo Aggiornamento catastale: Prot.n. BS0300660 del 26/07/2011 (fatto salvo per alcune situazioni non rilevanti ai fini edilizio-urbanistici che sono trattate nel cap. B - identificazione pregressa dei beni).

Durante il sopralluogo il Palazzo è risultato in buono stato di manutenzione sia interna che esterna. Si è potuto notare, confermato anche da quanto esposto dall'esecutato stesso, che l'immobile è stato oggetto di lavori di restauro e manutenzione verso la fine degli anni '80 che hanno avuto oggetto varie parti dell'edificio compreso l'interrato.

*Per quanto riguarda l'interrato si è appreso dall'esecutato che una parte relativa ai cunicoli e altre stanze fossero di antica origine poi "riempite" di terra e successivamente riportate alla luce durante i lavori citati.*

Lo scrivente, in merito a questi presunti lavori, non ha trovato traccia dal punto di vista documentale (Pratiche edilizie e/o autorizzazioni), fatto salvo che per un intervento nell'interrato e nell'adiacente alloggio di servizio (trattazione nel capitolo dedicato).

Lo scrivente recatosi all'archivio storico di Brescia, in data 30.09.2019, ha potuto verificare che sulle mappe catastali storiche (Napoleonica, Austriaca e del Regno d'Italia) l'edificio avesse già una sagoma riconducibile allo stato attuale (corpo a "L"); si veda allegato.

Lo scrivente recatosi all'ufficio catastale di Brescia, in data 17.10.2019, ha preso visione della "Busta-Partita" relativa alle schede planimetriche storiche del Palazzo come da accatastamento del 18.12.1985; dai documenti allegati è emerso una sostanziale corrispondenza dei luoghi con le planimetrie dei piani fuori terra (vedi allegato).

La parte interrata ha invece riportato delle difformità. In particolare nella scheda è indicata una sola stanza accessibile dallo scalone principale centrale. Gli ambienti eccedenti il corpo a "L" (cunicoli, taverna, ghiacciaia, dispensa ...) non sono indicati.

Lo scrivente, in data 22.10.2019, si è recato presso la Soprintendenza per I Beni Ambientali e Architettonici di Brescia e ha effettuato l'accesso agli atti per verificare la presenza di documenti relativi al Palazzo, al fine di verificare possibili pratiche autorizzative depositate in tale sede e non presentate al Comune di Travagliato (come ipotesi di prassi riscontrata negli anni '80).

In tale sede si è verificato che il Palazzo non ha vincolo di tutela ministeriale e non sono state reperite pratiche o pareri ad esso relativi.

Gli unici documenti reperiti si riferiscono all'ALLOGGIO DI SERVIZIO con la PE.5655/1988 la cui trattazione viene rimandata al capitolo dedicato.

***Lo scrivente, parallelamente all'approfondimento tecnico, ha eseguito una ricerca bibliografica ed interpellato fonti locali in merito alla storia e alla memoria delle vicende che hanno interessato il Palazzo, al fine di meglio comprenderne la conformità e la veridicità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute.***

L'approfondimento ha permesso di recuperare interessanti fotografie, disegni prospettici "di fantasia", racconti, citazioni e ricostruzioni pseudostoriche. Tali documenti sono citati e riportati in alcune pubblicazioni fatte sulla storia di Travagliato (per riferimenti bibliografici si veda cap. *B-identificazione e descrizione attuale dei beni*), che seppur suggestivi, non hanno trovato fonti attendibili e riscontri certi sulla presenza della torre, sulla disposizione planimetrica dei piani fuori terra, di quelli dell'interrato ed in generale sull'evoluzione dell'immobile dall'origine fino ai giorni nostri.

**Alla luce di quanto esposto, considerato che le uniche difformità planimetriche che si sono riscontrate sono ascrivibili al solo confronto con gli elaborati tecnici catastali (non probanti ai fini della regolarità edilizia e urbanistica); e considerando quanto appreso durante il sopralluogo, lo scrivente può presumere ma non dimostrare che il Palazzo abbia subito, nel tempo, dei lavori di restauro interni ed esterni non propriamente fedeli all'architettura e alla tipologia storica dell'edificio. In particolare, i lavori relativi ad una parte dell'interrato (cunicoli e porzione fuori dal sedime del corpo a "L") e alcuni dettagli della facciata (ingrossamento del corpo centrale a torre), eseguiti ma di cui non si è trovata traccia ne autorizzativa, ne di collocazione temporale, costituiscono una situazione, che di fatto, non è possibile ricondurre ad una irregolarità edilizio-urbanistica.**

**ALLOGGIO DI SERVIZIO:** al PIANO TERRA dal punto di vista planimetrico si riscontra delle difformità nel locale adibito attualmente a cappella di famiglia. Nella PE autorizzata è rappresentato un locale voltato a livello del piano terra (- 30 cm dal piano). Nello stato dei luoghi il locale risulta a doppia altezza con piano impostato al livello dell'interrato, accessibile dalla corte mediante due rampe di gradini che non sono presenti nella PE aut.

Nell'angolo nord-ovest in cui il corpo si attesta al Palazzo, si rileva una difformità consistente in una differente disposizione del locale bagno e lavanderia. Inoltre è presente una scala che scende verso l'interrato non indicata nella PE aut.

Al PIANO AMMEZZATO, nell'angolo nord-ovest in cui il corpo si attesta al Palazzo, il locale guardaroba accessibile da una scala, è collegata con altra scala alla camera del Palazzo. Questa ultima scala non è indicata nella PE aut. Il guardaroba inoltre non presenta partizioni interne; le aperture appaiono differenti rispetto a quanto riportato nella PE.aut. Il PIANO PRIMO si articola da nord a sud in un unico locale finestrato e lasciato al "rustico" (senza pavimenti e finiture). La copertura è a falda inclinata con struttura lignea. Non è stata realizzata la distribuzione interna disegnata nelle tavole della PE.aut. che prevedeva n.3 locali, n.3 bagni ed un corridoio di collegamento tra le stanze.

Esteriormente i prospetti risultano con delle difformità formali e dimensionali delle aperture. La finestra circolare della cappella, nella PE aut. risulta rettangolare.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 6.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

*ONERI PER COMPLETAMENTO LOCALI al rustico sono quantificabili a corpo in 120.000,00 euro comprensivo di opere e spese tecniche.*

#### **4 - CORTE ESCLUSIVA (giardino nord):**

La disposizione planimetrica si discosta parzialmente da quanto indicato nelle tavole grafiche della PE.6649/1991 per la parte ad essa relativa. Nella sua articolazione è sostanzialmente conforme, con piscina centrale, e percorsi pedonali che si incrociano al centro seguendo andamento rettilineo: un percorso connette il CORPO A con il plateatico rialzato della Torretta d'ingresso mentre trasversalmente un altro percorso lo incrocia al centro, interrotti dal foro posto sopra la piscina interrata. Sul fianco ovest una strada carrabile collega CORPO A con interrati (BENE1.03). Si riscontrano delle difformità nel disegno dei percorsi e nella forma della porzione centrale. Rispetto alla PE.aut. non è presente GAZEBO circolare posto nella porzione ovest del giardino, mentre è presente un PORTICO addossato sul muro est di confine (trattazione nel paragrafo dedicato). Le scale di accesso alla zona interrata della piscina, poste vicino al portico suddetto, seppur semicircolari come indicate nella PE.aut., denotano una difformità planimetrica.

Al termine del percorso pedonale nord-sud, verso la torretta d'ingresso, la PE.aut. prevedeva due rampe di scala circolari di collegamento con livello superiore. Tali scale non sono presenti.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 5.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

*Gli elementi in cemento-amianto delle due canne fumarie andranno rimosse con una spesa complessiva comprensiva di rimozione e smaltimento ed eventuali spese tecniche pari a 2.000,00 euro.*

#### **5 - PORTICO ESCLUSIVO nel giardino nord:**

La presenza di tale struttura con locale retrostante, non è evidenziata in alcuna PE.aut. consultata. Ne segue che tale portico è abusivo non sanabile

*I costi complessivi della demolizione del portico sono stimabili in 10.000,00 euro.*

*Va comunque presentata Pratica edilizia con costi stimabili in 3.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche, sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

#### **6 - PORTICO (esclusivo su bcnc):**

Il portico si presenta con una sola parte aperta, mentre la PE.aut. prevedeva n.2 pilastri e aperture sui lati non addossati al muro.

Inoltre nello stato dei luoghi è presente altro volume con struttura e copertura in metallo adiacente alla suddetta (quest'ultimo volume verrà trattato nel paragrafo dedicato al BENE1.06). Si riscontra inoltre, come già evidenziato nel BENE 1.06, la difformità del muro di confine su cui si addossa il portico. Infatti esso appare concavo e non convesso come riportato nella PE.aut.

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 5.000,00 euro (comprensivo spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

#### **7 - INTERRATI:**

Per quanto riguarda l'interrato relativo alla **PISCINA** si riscontra una difformità negli ambienti (VANI TECNICI) posti a ridosso del corridoio verso l'autorimessa interrata (a nord). Dal confronto PE.aut. e stato dei luoghi, si notano differenze dimensionali e distributive. Non si sono acquisite tavole tecniche che ne attestino le modifiche dal punto di vista planimetrico. Con PE.COND.49/1995 si presume siano state autorizzate le modifiche di tali locali interrati e contestuale formazione di bocche di lupo nel giardino soprastante.

*Lo scrivente dice "presume" in quanto dalla PE CONDONO citata e reperita nell'accesso agli atti, non è chiaro quale sia stato l'intervento preciso (esiste solo fotografia dell'esterno riguardo alle bocche di lupo e una modulistica allegata scarsamente dettagliata dalla quale si presume quanto esposto).*

I locali adibiti a bagno e spogliatoio nella porzione di interrato verso sud, presentano disposizioni e dimensioni planimetriche differenti rispetto a quanto indicato nella PE.aut. di riferimento. Inoltre sulla parete ovest è presente una nicchia che non figura nella PE.aut.

*Lo scrivente, a titolo informativo, riporta che durante l'accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Travagliato è stata rinvenuta una tavola grafica (non riconducibile ad alcuna PE con parere autorizzativo) relativa all'interrato in questione, che riporta le modifiche enunciate così come viste nello stato dei luoghi.*

**Lo scrivente non ha avuto modo di reperire altre tavole grafiche o ulteriori pareri autorizzativi che ne validasse la modifica.**

*Le difformità sopradescritte relative ai bagni e nicchia, sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 5.000,00 euro (comprensivo di spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

Nel locale piscina si riscontra difformità edilizia relativa all'altezza interna. Nella PE.aut. è riportata la quota di 260 cm mentre misurata in sito risulta 270 cm.

*Le difformità relative all'altezza interna è sanabile mediante formazione di controsoffitto che riporti la quota netta interna a 260 cm.*

*La difformità sopradescritta relativa al controsoffitto è sanabile attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 20.000,00 euro (comprensivo di spese di costruzione, spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

*Per quanto riguarda gli interrati relativi al Palazzo Ziliani, riconducibili agli elaborati della PE.6217/1990 (ESECUZIONE CANTINATO SOTTERRANEO), si possono notare difformità planimetriche che riguardano dimensioni e distribuzione interna delle stanze. Difformità che alla luce della trattazione generale enunciata in questo capitolo nel paragrafo dedicato a [3- CORPO A], non può essere presa in considerazione ai fini di una verifica di conformità edilizio-urbanistica.*

**Lo scrivente non ha elementi per dimostrare l'epoca di costruzione originale degli ambienti interrati.**

**NOTA: Tutte le difformità sopradescritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.**

#### **BENE 1.02 - foglio 10-mappale 203 - sub. 12 - A10 - UFFICI**

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.): PE.5209/1988 (realizzazione MURO di confine) - PE.5654/1988 (ristrutturazione edilizia) - PE.6218/1990 (var. di PE.5654 ristrutturazione edilizia) - PE.COND. 48/1995 (porzione di edificio su due piani).**

Trattasi di porzione di edificio costruito prima del 1967 e adibito originariamente a stalla-scuderia. Nel 1990 con PE.aut. 6218/1990 ha subito una ristrutturazione edilizia con redistribuzione degli spazi e rifacimento copertura e successivamente è stata oggetto di condono edilizio nel 1995 (PE.COND. 48/1995).

PIANO TERRA: Confrontando la PE.aut. si riscontrano le seguenti difformità edilizie: centralmente, la sala è separata da un collegamento che unisce il percorso tra le due porte contrapposte di accesso. La quota pavimento su via Ziliani è sostanzialmente la stessa, mentre rispetto alla corte interna si rileva una differenza di quota di circa 30 cm. La stanza, separata in due zone dal citato

collegamento, risulta ribassata ulteriormente di circa 30 cm (n. 2 alzate); ne segue che la stanza è alla stessa quota della corte interna ma non rispetto a via Ziliani. Nella PE.aut. risulta invece più alta di 5 cm. *Nel caso specifico, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati lo scrivente riscontra che tale difformità può essere ricondotta ad errore o imprecisione di rappresentazione grafica e non ad una reale difformità edilizia.*

Lo stato dei luoghi presenta una sala unica adibita ad ufficio mentre nella PE.aut. è separata da una parete con porta. Nella PE.aut. c'è una porta di collegamento con l'androne d'ingresso sul lato est, mentre nello stato dei luoghi tale porta è stata tamponata. Nella PE.aut. è disegnata, ma non presente, una finestra nell'angolo della scala a chiocciola. L'attuale locale usato come angolo cottura, non è presente nella PE.aut. ma si presume sia stata aggregata con PE.COND. 48/1995. *Lo scrivente dice "presume" in quanto dalla PE CONDONO citata e reperita nell'accesso agli atti, non è chiaro quale sia stato l'intervento preciso (esiste solo fotografia dell'esterno e una modulistica allegata scarsamente dettagliata dalla quale si presume quanto esposto).*

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili attraverso demolizione del collegamento (gradini in mattoni) tra le due porte e presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo).*

Si segnala inoltre la presenza di caldaia con scarico in facciata (sotto il portico), che risulta non conforme alla normativa tecnica; sarà da prevedere rimozione e riposizionamento all'esterno oppure predisposizione di canna di esalazione verso la copertura.

*Per tale difformità si rimanda all'annotazione generale riguardante l'impiantistica dell'intero complesso.*

PIANO PRIMO: Confrontando lo stato dei luoghi con la PE.aut. si riscontrano varie difformità edilizie: Il vuoto su piano terra non ha le stesse dimensioni riportate dalla PE.aut.. La posizione del bagno non rispetta quanto previsto dalla PE.aut.. Come già riferito per il piano terra, in questa porzione di edificio è stata depositata la PE. CONDONO 48/1995, dalla quale si presume la trasformazione degli ambienti come si presentano allo stato attuale. *Lo scrivente dice "presume" in quanto dalla PE CONDONO citata e reperita nell'accesso agli atti, non è chiaro quale sia stato l'intervento preciso (esiste solo fotografia dell'esterno e una modulistica allegata scarsamente dettagliata dalla quale si presume quanto esposto).*

*Tutte le difformità sopradescritte sono sanabili con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo).*

COPERTURA: Confrontando lo stato dei luoghi con la PE.aut. si riscontrano difformità relative a due forature rettangolari e un lucernario indicati nel progetto ma non presenti. Tali difformità si presume siano state sanate con il PE. CONDONO 48/1995. *Lo scrivente dice "presume" in quanto dalla PE CONDONO citata e reperita nell'accesso agli atti, non è chiaro quale sia stato l'intervento preciso (esiste solo fotografia dell'esterno e una modulistica allegata scarsamente dettagliata dalla quale si presume quanto esposto).*

*La difformità relativa al lucernario è sanabile attraverso realizzazione di tale lucernario e contestuale presentazione di Pratica edilizia.*

*Tutte le difformità sopradescritte relative al BENE 1.02 sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 20.000,00 euro (comprensivo di spese di demolizione/costruzione, spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

**NOTA:** *Tutte le difformità sopradescritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.*

### **BENE 1.03 - foglio 10-mappale 203 - sub. 13 - C6 - AUTORIMESSA**

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.):** PE.5209/1988 (realizzazione MURO di confine) - PE.6216/1990 (autorimessa interrata) - PE.6649/1991 (variante di PE.6216 autorimessa interrata) - PE.260/2006 (copertura rampa e locale al piano terra) - PE.61/2007 (variante di PE.260/2006 modifica copertura rampa) - PE.152/2008 (variante di PE.61/2007 ulteriore modifica copertura rampa).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato dalle PE.aut. si possono identificare le seguenti difformità edilizie:

PIANO PRIMO INTERRATO, si nota differente disposizione interna dei ripostigli e relative aperture; differente conformazione del pilastro d'angolo del locale aerazione; differente numero di aperture sul fronte sud (verso il giardino); assenza del locale presente nel sottorampa; mancanza della scala che nelle PE.aut. portava al piano secondo interrato.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo)*

L'altezza interna dell'autorimessa risulta di metri 3.20 (misurata tra pavimento e soffitto) e di metri 2.88 (misurata tra pavimento e sotto-trave ribassata). Le planimetrie di progetto riportano, invece, un'altezza di 2.60 m.

*La difformità relativa all'altezza interna è sanabile attraverso formazione di controsoffitto in maniera tale da riportare la quota a 260 cm (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo).*

Al PIANO TERRA, il ripostiglio presenta aperture di forma e dimensioni differenti. La rampa di accesso dal piano terra presenta una porzione coperta in struttura lignea e manto in coppi di laterizio. Dalla PE.aut. e successive varianti, tale copertura, doveva essere realizzata con soletta prefabbricata o in cemento armato; inoltre tale soletta avrebbe dovuto rispettare la quota indicata nella sezione architettonica, ossia non superare il volume del ripostiglio al piano terra. Tale condizione non è stata rispettata e la copertura inclinata in coppi risulta impostata ad una quota superiore a quanto previsto.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo)*

PIANO SECONDO INTERRATO: Dalle PE.aut. non compare tale piano ma si specifica che nella planimetria di progetto è riportato un locale (denominato serra) a quota inferiore rispetto al piano primo interrato, con disposizione differente rispetto a quanto visionato. In particolare il locale appare nello stato dei luoghi di dimensioni maggiori rispetto alla PE.aut.

*Le difformità sopradescritte sono sanabili con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria.*

*Tutte le difformità sopradescritte relative al BENE 1.03 sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 35.000,00 euro (comprensivo di spese di costruzione, spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

**NOTA: Tutte le difformità sopradescritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.**

### **BENE 1.04 - foglio 10-mappale 203 - sub. 14 - A1 - ABITAZIONE TIPO ECONOMICO**

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.):** PE.5209/1988 (realizzazione MURO di confine) - PE.6650/1991 (relativa all'edificio a torre d'ingresso) - PE.61/2007 (relativa al portico esterno addossato al lato ovest della torre).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto indicato dalle PE.aut. si possono identificare le seguenti difformità edilizie:

PIANO TERRA: Nell'androne della torre (lato est) sono presenti n.3 finestre ed una porta verso il passaggio pedonale e non due aperture come da PE.aut.

PIANO PRIMO: Rispetto alla PE.aut. è presente una differente conformazione del ripostiglio (bagno) ed è presente una differente disposizione della rampa di gradini di accesso al deposito (sogg-cucina). Le aperture in facciata esistenti sono differenti nella forma e nella posizione rispetto alla PE.aut. E' presente un soppalco ligneo che occupa il livello secondo/sottotetto non indicato nella PE.aut.

PIANO SECONDO/SOTTOTETTO: Questo livello non è indicato nella PE.aut. ma dalla sezione architettonica relativa si evince l'assenza del soppalco e dell'aggetto/intercapedine.

PROSPETTI: In riferimento alle difformità edilizie planimetriche, i prospetti risultano essere difformi rispetto a quanto previsto dalla PE.aut. In Particolare si nota difformità riguardo a tutte le finestre e all'aggetto/intercapedine del piano sottotetto. Sul prospetto est si segnala un differente aspetto della scala esterna di accesso al piano primo.

PORTICO ESTERNO: addossato alla parete ovest presenta n.3 pilastri e copertura inclinata. Rispetto alla PE.aut. i pilastri sono quadrati in mattoni e non colonne con capitello. Nella PE.aut. la pianta ed il relativo prospetto non coincidono. Lo stato dei luoghi è conforme alla pianta ma non al prospetto.

*Le difformità sopradescritte relative al BENE 1.04 sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 10.000,00 euro (comprensivo di spese per demolizioni/costruzioni, spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

*ONERI PER COMPLETAMENTO LOCALI al rustico sono quantificabili a corpo in 50.000,00 euro comprensivo di opere e spese tecniche.*

**NOTA: Tutte le difformità sopradescritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.**

#### **BENE 1.05 - foglio 10 - mappale 203 - sub.15 - BCNC - PORTICO e RIPOSTIGLIO comuni ai sub. 11-12**

**Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.): PE.5209/1988 (realizzazione MURO di confine) - PE.5654/1988 (ristrutturazione) - PE 6218/1990 (variante di PE.5654 ristrutturazione edilizia) - PE.COND. 48/1995 (porzione di edificio su due piani).**

PIANO TERRA: Da un confronto tra PE.aut. (PE.6218/1990) e stato dei luoghi si evince una difformità edilizia nell'articolazione planimetrica degli spazi. Si presume che tale difformità sia stata sanata con PE. CONDONO 48/1995 che ne ha modificato gli spazi come allo stato attuale. Lo scrivente dice "presume" in quanto dalla PE CONDONO citata e reperita nell'accesso agli atti, non è chiaro quale sia stato l'intervento preciso (esiste solo fotografia dell'esterno e una modulistica allegata scarsamente dettagliata dalla quale si presume quanto esposto).

**BENE 1.06 - foglio 10 - mappale 203 - sub.16 - BCNC - AREA ESTERNA, CORTE e SCIVOLO comuni ai sub. 11-13-14**

*Pratiche edilizie autorizzate (PE.aut.): PE.5209/1988 (realizzazione MURO di confine) - PE.6216/1990 (autorimessa interrata) - PE.6649/1991 (variante di PE.6216 autorimessa interrata) - PE.260/2006 (copertura rampa e locale al piano terra) - PE.61/2007 (modifica copertura rampa) - PE.152/2008 (ulteriore modifica copertura rampa).*

Con la PE. 6649/1991 variante alla PE.6216/1990 si sono costruiti i piani seminterrati e di conseguenza il plateatico soprastante della corte comune. Successivamente si è intervenuto in modifiche e trasformazioni con PE.260/2006, PE.61/2007 ed infine con la VARIANTE PE.152/2008.

Confrontando lo stato dei luoghi e le PE.aut. si possono riscontrare le seguenti difformità edilizie: la forma convessa del muro negli angoli non rispetta quanto riportato nelle planimetrie autorizzate (di forma concava). *Nel caso specifico, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici autorizzati lo scrivente riscontra che tale difformità può essere ricondotta ad errore o imprecisione di rappresentazione grafica e non ad una reale difformità edilizia.*

Nell'angolo nord-ovest è presente una modesta struttura adibita a ricovero attrezzi e cuccia per cani.

Nell'angolo opposto addossato al portico facente parte del BENE 1.01 è presente altro volume con struttura e copertura metallica adibita a ricovero attrezzi.

*La difformità sopradescritta è sanabile con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo)*

La corte comune, a ovest, presenta una differenza di quota determinata da un volume edilizio fuori terra rispetto al piano d'ingresso carraio, in prossimità dello scivolo che conduce al piano primo interrato. Tale volume non è riportato negli elaborati da PE.aut.

*La difformità sopradescritta è sanabile con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo).*

Le rampe ed il relativo spazio di manovra, seppur di sostanziale conformità, appaiono graficamente differente rispetto a quanto riscontrato in loco. Inoltre affiancata alla prima rampa si ritrova, non autorizzata una scala addossata al parapetto.

*La difformità sopradescritta è sanabile con presentazione di Pratica edilizia in sanatoria (per la quantificazione si veda trattazione alla fine del paragrafo).*

La pensilina/portico di accesso al ripostiglio del piano terra non è presente in alcuna PE.aut. Ne segue che tale pensilina/portico è abusivo non sanabile.

*I costi complessivi della demolizione del portico sono stimabili in 5.000,00 euro (già compresi nel complessivo stimato a fine paragrafo).*

Le due rampe di gradini pedonali, che nella PE.aut. avrebbero dovuto portare dal giardino al piano della corte comune d'ingresso, non sono state realizzate; ne è stata realizzata una sola in altra posizione come già descritta.

*Tutte le difformità sopradescritte relative al BENE 1.06 sono sanabili attraverso la presentazione di Pratica edilizia in sanatoria con costi complessivi stimabili in 30.000,00 euro (comprensivo di spese di demolizione/costruzione, spese tecniche e sanzione minima da versare al Comune pari a 516,00 euro, fatte salve diverse determinazioni della stessa sanzione che il Comune potrebbe richiedere).*

**NOTA: Tutte le difformità sopradescritte sono state affrontate e quantificate dallo scrivente in maniera singola e puntuale, al fine di meglio identificare la tipologia della difformità. La determinazione delle sanzioni è indicativa e potrà essere suscettibile di differente valutazione da parte del Comune, che in sede di istruttoria alla richiesta di sanatoria, avrà la facoltà di richiedere una Pratica edilizia univoca, con procedimento previsto per Legge, volta ad avviare una sanatoria della situazione generale.**

## **BENE 1.07 - foglio 10 - mappale 406 - T-TERRENO**

**CONVENZIONE URBANISTICA "le Gabbiane" del 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritto, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100 e classificata quale "strada privata" in detta convenzione.**

La strada è privata ad uso pubblico come da Convenzione urbanistica.

*Per l'identificazione grafica di alcune difformità trattate nella relazione dei singoli beni, si rimanda all'allegato specifico relativo al BENE.*

### **6.4 – Verifiche relative alla ruralità e all'uso agricolo dei beni**

*"4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili, così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile."*

La verifica in oggetto è stata eseguita per il solo BENE 1.07 che risulta da CDU con destinazione urbanistica STRADA / VIABILITA'.

Per l'aggiornamento non è stato richiesto il reperimento del nuovo certificato.

Con atto di compravendita del 28.11.1987 n. 39702/4513 Repertorio Notaio Giovanni Faletti di Lumezzane, registrato a Gardone Valtrompia il 7.12.1987 al n. 485 Serie 1 e trascritto, a Brescia, in data 16.12.1987 ai nn. 30706/20839 mediante il quale il signor [REDACTED] suddetto acquistava, in regime di separazione dei beni, il mappale 406 e l'originario mappale 129 del foglio 10 del CT di Travagliato; Prezzo pagato; dichiarati liberi da gravami.

N.B.: L'area in contratto fa parte della **Lottizzazione "GABBIANE"** di cui a convenzione urbanistica in data 28.08.1984 n. 13267 di Repertorio Notaio Franco Bossoni di Travagliato, registrato a Brescia il 7.09.1984 al n. 6584 e trascritta, a Brescia, in data 21.09.1984 ai nn. 22583/17100.

### **6.5 – Agibilità**

*"5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale."*

Non è stata reperita alcuna documentazione riguardante il deposito della fine lavori e della richiesta di Agibilità relativa ai beni illustrati. Per quanto riguarda l'AGIBILITA', lo scrivente ha reperito la sola richiesta identificata come AG.511 riferita alla PE.aut. PE.5655\_1989, che in base a quanto visionato dallo scrivente durante l'accesso agli atti, risulta non valida perchè priva degli allegati richiesti (vedi allegato).

*In relazione a quanto esposto ed a quanto emerso non sussiste alcuna agibilità certificata degli immobili da parte dell'ufficio tecnico. Tuttavia si possono riscontrare delle "agibilità sostanziali" date dall'utilizzo comprovato degli immobili da parte dell'esecutato fino a gennaio 2021.*

*Stesso vale per la dotazione impiantistica.*

*Lo scrivente precisa che è possibile fare Segnalazione per l'Agibilità dello stato attuale, previa procedura da richiedere al Comune di Travagliato presentando apposita documentazione*

(conformità impianti, collaudo statico ecc..), a cui seguirà “Attestazione di Concretizzazione di Agibilità” emessa dal Comune stesso, previa verifica della validità della documentazione depositata.

Data la complessità degli immobili ed il difficile reperimento delle informazioni tecniche necessarie, non è possibile quantificare l'onere per tale procedura anche in considerazione del fatto che le valutazioni di ordine impiantistico potrebbero influire sulla modifica necessaria alle caratteristiche degli ambienti (per esempio la sostituzione o la manutenzione delle caldaie esistenti potrebbero necessariamente prevedere un adeguamento dei locali relativi e di conseguenza incidere su costi di tipo edilizio). In questo frangente non si può quindi stabilire una quantificazione dell'onere per la sistemazione degli impianti in quanto necessità di una valutazione sulla base di un progetto esecutivo. Lo scrivente incaricato dell'aggiornamento peritale, ha tenuto conto di tale condizione nella definizione dei parametri estimativi a cui si rimanda al capitolo 8.1.

## **7 – Risposta al punto “F - Formazione dei lotti”**

### **7.1 – Della vendita in lotti**

*“1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.”*

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (conformazione, ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un **unico lotto**, come risultante dalla tabella di riepilogo del paragrafo 8.1.

### **7.2 – Della divisibilità dei beni**

*“2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.”*

Gli immobili principali sono stati pignorati per la quota dell'intero e come tali competono agli Esecutati, per cui non si rende necessario procedere a quanto richiesto nel quesito.

### **7.3 – Della natura dei beni**

*“3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.”*

In risposta a tale quesito si faccia riferimento alla tabella di cui al paragrafo:

### **8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta**

### 7.3 – Dei vincoli dei beni

*“4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nella concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici o non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).”*

Dalle ricerche effettuate non risultano vincoli di pertinenzialità o invendibilità separata.

## 8 – Risposta al punto “G - Valore del bene e costi”

*“1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

*2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: Il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

*3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

***Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.”***

## 8.1 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

### **a) Stima del probabile valore di mercato**

La presente stima si rifà ai metodi e ai principi valutativi consueti, in particolare si è fatto riferimento ai criteri del “metodo comparativo” in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente (o in un intervallo di tempo ritenuto significativo in funzione della staticità o meno del mercato immobiliare in zona) oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Pertanto preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano e del loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell’ *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate* relativi alla microzona in cui si trovano gli immobili (Anno 2020 semestre 2);
- i valori riportati nel vigente “Listino dei valori degli immobili” (visura di marzo 2021) edito dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
- i valori di vendita di immobili di pregio comparabili con Palazzo Ziliani, reperibili dai portali di alcuni tra i principali operatori nel settore della compravendita dei beni di lusso (engel & volkers, Lionard )

Eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant’altro può influire sulla stima, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell’UNITA’ NEGOZIALE, in esame possa essere così distinta:

€ 2.450,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.01 - CORPO A - PALAZZO ZILIANI;**

€ 1.100,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.01 - CORPO A - ALLOGGIO DI SERVIZIO;**

€ 550,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.01 - Portico esterno e vano accessorio;**

€ 1.300,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.02;**

€ 1.100,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.03;**

€ 900,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.04;**

€ 550,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.05 (bcnc);**

€ 120,00 per metro quadrato di slp, per il **BENE 1.06 (bcnc);**

Valutazione che tiene conto delle finiture, dello stato dei beni, delle peculiarità che si sono riscontrate e del costo medio di un intervento di rinnovo delle stesse per immobili similari a quelli in esame.

*Come già evidenziato nel corso della trattazione, la valutazione tiene conto di una decurtazione in sul prezzo al mq, dettata dalla questione impiantistica, che dovrà necessariamente essere affrontata con verifica della conformità o rispondenza ed eventualmente rivalutata con progetto esecutivo sulla base della scelta tipologica vocazionale dell’intero complesso.*

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita di seguito, dopo le considerazioni relative alle decurtazioni e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

### **b) Decurtazioni**

Le decurtazioni da considerare, in base alle trattazioni dei capitoli precedenti, riguardano:

- Oneri per regolarizzazione difformità EDILIZIE;
- Oneri per regolarizzazione difformità CATASTALI;
- Oneri per completamento di locali al rustico e adeguamenti vari

### **c) Stima del prezzo di base d'asta**

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura. A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancanza di garanzie postume;
- diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta;
- particolare complessità dell'UNITA' NEGOZIALE in esame che risulta di estesa conformazione e di difficile collocazione sul mercato immobiliare.
- valenza storico-architettonica del Palazzo e sue adiacenze, che sono suscettibili di segnalazioni per vincoli ministeriali.

### **d) Valutazioni in merito al mercato immobiliare post-covid**

Alla luce della straordinaria situazione che si è venuta a verificare con la PANDEMIA da CORONAVIRUS, si è ritenuto opportuno approfondire la tematica dell'andamento del mercato immobiliare, consultando riviste e portali del settore immobiliare nel mese di marzo-aprile 2021, nonché sentendo gli operatori del settore. Si riportano a titolo indicativo e non esaustivo alcuni articoli che si reputano significativi:

- Secondo l'ultimo rapporto pubblicato, l'Istat conferma il calo delle compravendite nella prima metà del 2020: nel primo trimestre il totale era di 157.126 (-17,9% rispetto al IV trimestre 2019 e -17,7% nell'arco dell'anno) e a 149.764 nel secondo trimestre (-17,3% rispetto al trimestre precedente e -30,8% su base annua). (fonte: dove.it)
- Nel 2020 ogni città è stata toccata dalla pandemia. Il mercato delle aste immobiliari nel primo semestre del 2020 ha subito un drastico calo a seguito della chiusura di uffici e l'impossibilità di effettuare operazioni su immobili all'asta. (fonte: dove.it)  
Il secondo semestre è stato contraddistinto da una decisa ripresa del mercato delle aste.
- La crisi dell'immobiliare ha un grafico a W, che ricalca blocchi e riaperture delle attività da un anno a oggi. **Ma nei prossimi due mesi (aprile maggio 2021) dovrebbe esserci il picco negativo, verso la risalita che dalla seconda parte del 2021 "aprirà la strada a una crescita costante per i successivi tre anni".** In ogni caso, prima del 2023 sarà difficile rivedere prezzi e transazioni a cui era tornato il mercato italiano nel 2019, prima

della scossa pandemica. Sono le principali evidenze della "Analisi del mercato immobiliare e possibili scenari post Coronavirus", promossa da Sarpi Immobiliare, Asta Advisor e dalle associazioni di categoria Anama e Fiabci confrontando vari dati con 2.100 interviste a operatori e clienti. (fonte: La Repubblica)

- Secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel 2020 in Italia si sono realizzate 557.926 transazioni residenziali, il 7,7% in meno rispetto al 2019. I primi forti cali sono stati registrati in realtà nei primi due trimestri del 2020, mentre nella seconda parte dell'anno le compravendite sono rimbalzate e nel quarto trimestre quelle residenziali sono state quasi 15mila in più rispetto allo stesso periodo del 2019. Ma a soffrire sono soprattutto le grandi città. (fonte: La Repubblica)
- Se da una parte la pandemia continua a creare molta preoccupazione, dall'altra – secondo le associazioni di categoria – per il mercato immobiliare italiano si intravedono diversi segnali positivi. “I tassi di interesse dei mutui ai minimi storici, il notevole aumento dei risparmi delle famiglie italiane, la straordinaria voglia di casa registrata nel 2020 confermata nei primi mesi del 2021, la misura del Superbonus 110%, la fondata previsione per i mesi estivi di un forte impulso per le locazioni turistiche e soprattutto l'accelerazione della campagna di vaccinazione che sarà determinante nel ripristinare a pieno quella fiducia da sempre fondamentale per la vitalità del mercato immobiliare”. (fonte: pictet)
- Venendo meno l'esigenza di avvicinarsi il più possibile a zone centrali di grandi città per ragioni di lavoro, infatti, l'obiettivo di molti acquirenti è, ed è stato, quello di ricavare un ambiente adibito ad ufficio o alla didattica a distanza per i figli. Inoltre si è fatta sempre più stringente la necessità di avere spazi verdi privati da potersi godere indipendentemente dalle eventuali misure restrittive in atto all'interno del paese. (fonte: dove.it)
- L'emergenza Covid scattata ormai oltre un anno fa ha avuto un impatto significativo in tutti i settori economici. Per quanto riguarda il mercato immobiliare, i primi forti cali sono stati registrati nei primi due trimestri del 2020, mentre nella seconda parte dell'anno, secondo l'ultima nota trimestrale dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le compravendite sono aumentate e nel IV trimestre quelle residenziali sono state quasi 15mila in più (+8,8%) rispetto allo stesso periodo del 2019. Il Coronavirus ha avuto conseguenze anche sui prezzi degli immobili, aumentati del +2,3% negli ultimi 12 mesi, per la prima volta dopo 7 anni di ribassi, secondo l'indice di Idealista, sito di compravendite immobiliari. A fine 2020 nel nostro Paese il prezzo delle case era in media di 1.744 euro al metro quadro, con un aumento nell'ultimo trimestre del +0,6%. “il mercato immobiliare ha retto bene l'urto della pandemia sotto la spinta delle mutate esigenze abitative innescate dalla crisi e dei tassi d'interesse ai minimi storici”. (fonte: PMI)
- In relazione al “Mercato residenziale”, le previsioni per il 2021 per il primo semestre del 2021 si prevede una lieve flessione dei prezzi, in un contesto di compravendite in crescita, qualora la situazione sanitaria dovesse migliorare, anche a seguito della diffusione del vaccino. Un altro fattore da prendere in considerazione sull'andamento del mercato residenziale e creditizio nel 2021 è il vantaggio fiscale del Superbonus 110%. Questo funge da stimolo alla domanda di abitazioni usate da riqualificare anche con ricorso al credito, in quanto i progetti di qualificazione energetica degli immobili possono prevedere una sovrapposizione dei diversi incentivi oggi presenti nel panorama italiano che, a differenza del Superbonus, non coprono la totalità delle risorse investite. Si segnala inoltre l'impatto positivo degli incentivi introdotti dalla Legge di Bilancio legati alla proroga del potenziamento al 50% della detrazione IRPEF per le ristrutturazioni e del bonus mobili e della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, a cui si aggiunge il bonus facciate del 90%, oltre al bonus verde. **Si prevede infine che il residenziale sarà sempre più nel radar degli investitori e, in linea con i nuovi comportamenti di consumo e vita, caratterizzato da una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living.** (fonte: Idealista.it)

*Dagli articoli e dalle consultazioni con gli operatori del settore, si può quindi trarre la conclusione che permane una sostanziale situazione di incertezza del mercato immobiliare. Tale situazione non ha comunque creato sconvolgimenti dei prezzi del mercato. **Tuttavia si può prevedere una tendenza al rialzo dei prezzi soprattutto per i contesti residenziali fuori dai grandi centri abitati, con spazi verdi e di immobili di valenza medio-alta e di lusso.***

Tutto quanto esposto e valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame, i dati del caso di specie, e prese in esame le indicazioni del contesto immobiliare attuale, il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta** come pari al più probabile valore di mercato calcolato al paragrafo precedente ridotto del 20%

Si specifica che nella percentuale indicata, si è già tenuto conto della decurtazione relativa alla mancata manutenzione impianti nel periodo di non utilizzo degli immobili.

## 9 - IL MIGLIOR USO

Il più conveniente e miglior uso è definito nel modo seguente: *“L’uso più probabile, fisicamente possibile, appropriatamente giustificato, legalmente ammissibile e finanziariamente sostenibile, tale da indurre la previsione del più elevato valore dell’immobile oggetto della valutazione”*. Nell’ambito dell’uso attuale e degli usi alternativi prospettati per un immobile, il più conveniente e miglior uso è quello che induce il massimo valore tra il valore di mercato nell’uso attuale e i valori di trasformazione negli usi alternativi previsti per l’immobile.

Il concetto del più conveniente e miglior uso (definito HBU - Highest and Best Use) è parte integrante e basilare della stima del valore di mercato.

Nel caso specifico si consideri che gli immobili oggetto di stima a carattere prettamente residenziale non vantano di particolare appetibilità vista la zona geografica. Tuttavia la valenza storico-architettonica del Palazzo, unita alla posizione non lontana dalla nuova arteria stradale BREBEMI e la vicinanza con il lago di Iseo potrebbe essere un discreto punto di forza in un’ottica di vendita con vocazione turistica, soprattutto se rivolta ad un acquirente straniero, americano o russo per esempio, che abituato a distanze geografiche tra i luoghi molto più ampie rispetto a quelle italiane, potrebbe essere invogliato all’investimento. In questa visione, anche la destinazione d’uso a ristorante-albergo potrebbe avere una sua possibilità, limitatamente al Palazzo.

*Oltre a questa “suggerzione” di natura turistica, visto il segmento di mercato e l’ubicazione del bene in esame si evince che il conveniente e miglior uso di tale immobile sia l’utilizzo diretto come prima e/o seconda casa. In particolare, come già evidenziato nelle annotazioni sul mercato post-covid, si ipotizza la possibilità di venire incontro ai nuovi comportamenti di consumo e vita, caratterizzato da una crescita in termini di interesse, legata alle nuove forme di abitare multifamily, quali co-living, service apartment, oltre che per il senior living. Questa possibilità è avvalorata inoltre dalla presenza di una zona verde esclusiva ampia, protetta e limitata.*

Come già ribadito nel capitolo dedicato, si giudica opportuno procedere alla vendita unica del lotto, soprattutto alla luce della complessa dotazione impiantistica e della promiscuità dei passaggi e delle aree. Per questi motivi, complesso risulterebbe la vendita separata degli immobili.

## 10 - GIUDIZIO DI COMMERCIALITÀ

Per il bene oggetto di valutazione si ritiene opportuno ipotizzare una bassa commerciabilità con tempi di collocamento medio-lunghi in quanto trattasi di un complesso edilizio di pregio, ampio, con tipologia di difficile contestualizzazione, con diverse situazioni da sanare e con una situazione impiantistica da verificare attentamente.

L'acquirente che avrà la volontà e la possibilità economica per procedere, dovrà essere soggetto che si inserisce nella fascia economica medio-alta e di lusso.

## 11 - CONCLUSIONI

Con le presenti conclusioni il sottoscritto arch. Sergio Bologna, relativamente ai beni immobili in oggetto di piena proprietà di [REDACTED] a completa e fedele evasione dell'incarico affidatomi,

### DICHIARA

1. di aver provveduto alla trascrizione della sentenza di fallimento sugli immobili oggetto di stima;
2. di aver ottemperato a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. circa l'identificazione e la descrizione del bene, lo stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli, oneri o servitù gravanti (tramite opportune ispezioni ipotecarie presso le Conservatorie di competenza) nonché la regolarità urbanistica e catastale;
3. di aver verificato esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato degli immobili acquisiti alla massa attiva fallimentare, nonché ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine.

Alla luce di quanto esposto, il prezzo di base d'asta finale del bene è da ritenersi quello emergente dalle seguenti tabelle:

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.01 - foglio 10-mappale 203 - sub. 11</b>				
1-ANDRONE (ingresso da via Ziliani)	25,00	50,00%	€ 2.450,00	€ 30.625,00
2-CORTE ESCLUSIVA (ingresso sud da via Ziliani)	1.092,00	5,00%	€ 2.450,00	€ 133.770,00
3.1-CORPO A - PALAZZO ZILIANI	1.024,00	100,00%	€ 2.450,00	€ 2.508.800,00
3.2-CORPO A - ALLOGGIO DI SERVIZIO (LAVANDERIA-WC e CHIESETTA)	92,00	100,00%	€ 1.100,00	€ 101.200,00
3.3-CORPO A - ALLOGGIO DI SERVIZIO-PORTICI	76,00	60,00%	€ 1.100,00	€ 50.160,00
3.4-CORPO A - ALLOGGIO DI SERVIZIO-PIANO PRIMO (al rustico)	104,00	50,00%	€ 1.100,00	€ 57.200,00
4-CORTE ESCLUSIVA (giardino nord)	2.341,00	5,00%	€ 2.450,00	€ 286.772,50
5-PORTICO ESCLUSIVO nel giardino nord (da demolire)	36,00	0,00%	€ 0,00	€ 0,00
6-PORTICO ESCLUSIVO (su bnc)	27,00	35,00%	€ 550,00	€ 5.197,50
6.1-VANO ACCESSORIO ADDOSSATO A PORTICO (esistente da sanare)	12,00	35,00%	€ 550,00	€ 2.310,00
7.1-INTERRATI-ZONA PISCINA	550,00	45,00%	€ 2.450,00	€ 606.375,00
7.2-INTERRATI-ZONA PISCINA-VANI TECNICI	80,00	25,00%	€ 2.450,00	€ 49.000,00
7.3-INTERRATI-CANTINE DI P.ZZO ZILIANI	366,00	45,00%	€ 2.450,00	€ 403.515,00
7.4-INTERRATI-CUNICOLI	105,00	30,00%	€ 2.450,00	€ 77.175,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 4.313.180,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 56.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
ONERI PER COMPLETAMENTO LOCALI AL RUSTICO e adeguamenti vari			corpo	€ 122.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 4.133.180,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 826.636,00
<b>TOTALE BENE 1.01</b>				<b>€ 3.306.544,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.02 - foglio 10-mappale 203 - sub. 12</b>				
1-UFFICI	121,00	100,00%	€ 1.300,00	€ 157.300,00
2-LOGGIA	16,00	60,00%	€ 1.300,00	€ 12.480,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 169.780,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 20.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 1.500,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 148.280,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 29.656,00
<b>TOTALE BENE 1.02</b>				<b>€ 118.624,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.03 - foglio 10-mappale 203 - sub. 13</b>				
1-AUTORIMESSA (primo e secondo interrato)	663,00	100,00%	€ 1.100,00	€ 729.300,00
2-RIPOSTIGLIO (piano terra)	27,00	50,00%	€ 1.100,00	€ 14.850,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 744.150,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 35.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 707.150,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 141.430,00
<b>TOTALE BENE 1.03</b>				<b>€ 565.720,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.04 - foglio 10-mappale 203 - sub. 14</b>				
1-CORPO B "TORRE" - ABITAZIONE (da via Gallo) -p.primo e secondo	101,00	100,00%	€ 900,00	€ 90.900,00
1.1-CORPO B - "TORRE" - ANDRONI (da via Gallo)	60,00	60,00%	€ 900,00	€ 32.400,00
2-PORTICO	23,00	60,00%	€ 900,00	€ 12.420,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 135.720,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 10.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 1.500,00
ONERI PER COMPLETAMENTO LOCALI AL RUSTICO			a corpo	€ 50.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 74.220,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 14.844,00
<b>TOTALE BENE 1.04</b>				<b>€ 59.376,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.05 - foglio 10 - mappale 203 - sub.15 BCNC - PORTICO e RIPOSTIGLIO comuni ai sub. 11-12</b>				
1-PORTICO	16,00	100,00%	€ 550,00	€ 8.800,00
2-RIPOSTIGLIO	7,00	100,00%	€ 550,00	€ 3.850,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 12.650,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 12.650,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 2.530,00
<b>TOTALE BENE 1.05</b>				<b>€ 10.120,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.06 - foglio 10 - mappale 203 - sub.16 BCNC - AREA ESTERNA, CORTE e SCIVOLO comuni ai sub. 11-13-14</b>				
1-AREA ESTERNA	95,00	100,00%	€ 120,00	€ 11.400,00
2-CORTE	595,00	100,00%	€ 120,00	€ 71.400,00
3-SCIVOLO E SPAZIO DI MANOVRA CARRABILE	280,00	100,00%	€ 120,00	€ 33.600,00
4-VANO ACCESSORIO su corte (esistente da sanare)	9,00	100,00%	€ 120,00	€ 1.080,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 117.480,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 30.000,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 2.000,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 85.480,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			20%	€ 17.096,00
<b>TOTALE BENE 1.06</b>				<b>€ 68.384,00</b>

IMMOBILE	SUP. COMMERCIALE (mq)	COEFFICIENTE MOLTIPLICATORE	VALORE UNITARIO (euro/mq)	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
<b>BENE 1.07 - foglio 10 - mappale 406 - T-TERRENO</b>				
1-STRADA PRIVATA USO PUBBLICO	130,00	100,00%	€ 0,00	€ 0,00
<b>SOMMANO</b>				<b>€ 0,00</b>
<b>DECURTAZIONI</b>				
Oneri per la regolarizzazione difformità EDILIZIE			a corpo	€ 0,00
Oneri per la regolarizzazione difformità CATASTALI			a corpo	€ 0,00
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI</b>				<b>€ 0,00</b>
Mancanza di garanzie postume o altro (par. 8.1)			0%	€ 0,00
<b>TOTALE BENE 1.07</b>				<b>€ 0,00</b>

<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>				<b>€ 5.160.960,00</b>
---------------------------------	--	--	--	-----------------------

<b>TOTALE VALORE DI REALIZZO</b>				<b>€ 4.128.768,00</b>
----------------------------------	--	--	--	-----------------------

Il prezzo da porre a base d'asta opportunamente arrotondato è quindi pari a:

**€ 4.129.000,00 (euro quattromilionicentoventinovemila/00)**

Il sottoscritto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli. Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Brescia, 26.04.2021

**IN ALLEGATO:**

- . ISPEZIONE IPOTECARIA del 22.03.2021 (pre-trascrizione sentenza di fallimento).
- . TRASCRIZIONE DI SENTENZA DI FALLIMENTO del 02.04.2021
- . ISPEZIONE IPOTECARIA del 06.04.2021 (post-trascrizione sentenza di fallimento).
- . VISURA VENTENNALE IPOTECARIA AGGIORNATA al 06.04.2021
- . VISURA CATASTALE del 06.04.2021.
- . Lettera di risposta da SOPRINTENDENZA in merito alla non sussistenza di VINCOLI di Tutela ai sensi del D. lgs. 42/2004, Codice dei Beni Culturali.
- . Verbale sopralluogo 18.03.2021 ( da Custode Giudiziario)
- . DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA sopralluogo del 18.03.2021
- . ALLEGATI RELATIVI alla PERIZIA riferita alla parte A - unità negoziale n.1 per ES.IMM 683/2018.

L'ESPERTO  
arch. Sergio Bologna  
(documento firmato digitalmente ai sensi di legge)