

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. RAFFAELE DEL PORTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 891/2017

promossa da

“OMISSIS”

contro

“OMISSIS”

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

dell'APPARTAMENTO con CANTINA e dell'AUTORIMESSA

di proprietà del sig. “OMISSIS”

situati in Brescia – Via Vicenza n.28 nell'ambito del “Condominio A”

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: “a” fotografie; “b” atti Catastali (estratto mappa NCT + n.2 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati + n.2 planimetrie + proprio disegno con modifiche per Variazione scheda dell'abitazione); “c” Atti di compravendita (disegni dei Beni Immobili esclusivi = alloggio con cantina ed autorimessa e di quelli comuni = porticato al piano seminterrato e di area scoperta asservita ai Condomini A e B, allegati all'Atto di compravendita originario da Gestione Case Per Lavoratori al sig. “OMISSIS” Aldo o Aldino del 15 novembre 1965, notaio “OMISSIS”, rep. n.7481/324 + Atto di acquisto della quota di 8/10 indivisi in piena proprietà, del 09 maggio 2007, notaio “OMISSIS” rep. n.21263 – racc. n.2952 + Atto di acquisto della quota di 2/10 indivisi in piena proprietà, datato 09 giugno 2011 notaio “OMISSIS” rep. n.70.643 – racc. n.28.276); “d” n.2 computi metrici estimativi dei lavori da programmare nel breve periodo riguardo il Fabbricato Condominiale e l'Abitazione di proprietà onde avere nell'insieme una manutenzione normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute; “e” documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 per sapere dell'esistenza o meno di

possibili contratti d'affitto + afferente risposta negativa); “f” Relazione del Custode Giudiziario di Primo Accesso all’Immobile datata il giorno 31 luglio 2018; “g” documentazione amministrativa condominiale (situazione contabile dell’esecutato + regolamento + millesimi + verbale di assemblea del giorno 07 febbraio 2018 riguardo le spese straordinarie); “h” Autorizzazione da parte dell’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brescia del gennaio 1964 circa, per la chiusura di tutti i lavatoi come indicato nel grafico (nota propria: grafico non trovato)].

PREMESSA

L’ill.mo sig. Giudice Dott. Raffaele DEL PORTO, con decreto 17 gennaio 2018 nominava esperto per la stima dei Beni il geom. Giovanni ZILIANI, con studio in Gussago (BS) - Via De Gasperi n.34 e stabiliva per il conferimento dell’incarico il giorno 28 febbraio 2018 alle ore 9,00.

Il sottoscritto, nel giorno e nell’ora succitati, avanti il Funzionario giudiziario Antonio Iorlano accettava l’incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui all’art. 173 bis delle disposizioni d’attuazione del Codice di procedura Civile.

L’incaricato in seguito, i giorni 14.05, 13.07, 15.10 e 13.11 corrente anno inoltrava richieste per la proroga del deposito della Relazione al termine ultimo del 14 dicembre 2018, che venivano concesse **dall’Ill.mo G.E**; dette richieste di proroga sono principalmente dovute per la negazione del fratello dell’Esecutato a farci rilevare l’interno delle Unità Immobiliari stante l’assenza dell’Interessato, per la successiva nomina del Custode Giudiziario e per il conseguente secondo sopralluogo alla sua presenza ed ancora per la stesura di specifici computi metrici estimativi dei lavori da programmare nel breve periodo riguardanti il Fabbricato condominiale e l’Appartamento onde avere nell’insieme una manutenzione normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute.

INDAGINI – ACCERTAMENTI – CONSIDERAZIONI - CALCOLI

Lo scrivente studiava la documentazione in atti di Causa e fissava il sopralluogo per il giorno 27 marzo 2018 alle ore 9.00 presso le Unità Immobiliari in oggetto, dando avviso all’Esecutato con A.R. del 09 marzo 2018 ed all’avvocato “OMISSIS” con posta elettronica; in merito si ripete che nel giorno e nell’ora stabiliti, il fratello dell’Esecutato ha impedito l’accesso all’interno dei Beni stante l’assenza dell’Interessato.

Il sottoscritto ha svolto le prestazioni in appresso elencate:

- o Ha esaminato la documentazione catastale richiesta per via telematica.
- o Ha analizzato la documentazione condominiale richiesta ed avuta dall’Amministratore, con successive domande integrative.

- o Il primo marzo scorso ha fatto istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1, per sapere dell’esistenza o meno di possibili contratti d’affitto pertinenti le Unità Immobiliari in trattazione; l’Agenzia ha risposto che non esistono contratti d’affitto.
- o Il giorno 08 marzo 2018 ha letto prendendo appunti, l’Atto di compravendita da Gestione Case per Lavoratori (già INA - CASA) al sig. “OMISSIS” Aldo o Aldino, datato 15 novembre 1965, notaio “OMISSIS”, rep. n.7481/324 depositato presso l’Archivio notarile di Brescia, successivamente ha analizzato l’Atto di acquisto della quota di 8/10 indivisi in piena proprietà, del 09 maggio 2007, notaio “OMISSIS” rep. n.21263 – racc. n.2952 ed anche l’Atto di acquisto della quota di 2/10 indivisi in piena proprietà, datato 09 giugno 2011, notaio “OMISSIS” rep. n.70.643 – racc. n.28.276, entrambi avuti dai rispettivi notai in modalità telematica.
- o Il 25 luglio 2018 ha eseguito sopralluogo col proprio collaboratore, alla presenza del Custode Giudiziario, compiendo i necessari controlli onde determinare la reale consistenza dei cespiti e fotografando le situazioni più significative.
- o Ha visionato il Piano di Governo del Territorio per inquadrare l’Ambito urbanistico del Fabbricato in questione ed ha accertato l’inesistenza di vincoli ed impedimenti particolari.
- o Si è recato più volte in luogo per determinare i lavori più urgenti da programmare nel breve periodo riguardanti il Fabbricato condominiale e l’Appartamento onde avere nell’insieme una manutenzione normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute e poi svilupparli in specifici computi metrici estimativi.
- o Ha parlato con un proprietario originario, prima assegnatario ed ivi residente dal 1961, per capire al meglio la vita dell’Immobile ed ha avuto l’Autorizzazione del 1964 con la quale l’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brescia permetteva la chiusura di tutti i lavatoi (nota propria: posti sui balconi in arretrato rispetto al filo esterno delle facciate) che qui si allega.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori del settore ed ha consultato la letteratura di merito, quali il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia n.1 ottobre 2017 – aprile 2018, le quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – anno 2018 semestre 1 ed ancora i giudizi di Servizi & Valutazioni Immobiliari di ottobre 2018.
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ancora ha sviluppato le necessarie considerazioni d’estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI

Le Unità Immobiliari da giudicare sono intestate per l’intera proprietà al signor “OMISSIS” in regime di separazione dei beni, nato in Pakistan il 07/04/1979 e sono così registrate:

Comune di Brescia - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalt.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
NCT	162	218	9	3	A/2	5	7 vani	Totale: 123 m ² Totale escluse aree scoperte: 118 m ²	Euro 578,43
NCT	162	218	15	3	C/6	6	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 19,52

Indirizzo = Via Fura (ora Via Vicenza) n.28, piano S1-2 per l'abitazione e piano S1 per la cantina.

I confini, con inizio da nord e proseguendo in senso orario, sono: * per l'Alloggio al 2° piano = verso nord, est e sud c'è il vuoto sulla corte comune, in lato ovest in parte il vano scala comune ed in parte altrui proprietà; * per la Cantina dell'alloggio al piano seminterrato = a nord corridoio comune, verso est altrui ditta, in lato sud il terrapieno con finestra sul giardino comune ed infine ad ovest la scala comune; * per l'Autorimessa = a nord l'ingresso carraio prospettante la corte comune, verso est altrui ditta, in lato sud il corridoio comune ed ancora ad ovest altra proprietà.

Detti Beni Immobiliari sono posti nell'ambito del Fabbricato distinto in mappa NCT – foglio 162, con la particella 218.

Lo scrivente ha accertato che le planimetrie catastali corrispondono come impianto allo stato di fatto, salvo regolarizzare la planimetria dell'Appartamento riguardo il vano soggiorno, già camera da letto, per la chiusura di una porta una volta accessibile dalla zona notte e l'apertura di una nuova porta comunicante con la zona dell'ingresso ed ancora per la mancata indicazione del frangisole fisso di m 1,80 x h 2.00 circa in essere fin dall'inizio dell'edificazione, posizionato sul parapetto cieco del balcone rivolto a nord.

Detto balcone è attualmente chiuso con serramento-finestra scorrevole in alluminio/vetro h. 2.00 posato sul parapetto cieco delimitante il lato esterno, costituente in fatto un vano non sanabile stante la maggiorazione di Superficie Lorda di Pavimento che non è ammessa dall'attuale normativa del Vigente Piano di Governo del Territorio e pertanto detto serramento è da rimuovere.

La pratica di Variazione con le modifiche/integrazioni precisate nel disegno in allegato, dovrà comprendere anche il cambiamento del nome della strada da Via Fura a Via Vicenza.

La più probabile spesa per regolarizzare le difformità riscontrate, compresi i diritti dell'Ufficio, è determinata pari ad **Euro 300,00**.

DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa

separarla in tre distinte parti:

1^A parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona

La zona d'ubicazione del Fabbricato condominiale comprendente i Beni in oggetto, è periferica ed a sud rispetto al centro città, è compiutamente urbanizzata, in prevalenza caratterizzata da un'edilizia residenziale di palazzine e villette, di massima è ordinata e poco rumorosa ed ancora è dotata di tutti i servizi primari e secondari, è ben collegata con i mezzi pubblici ed ancora è nelle immediate vicinanze delle più importanti direttrici viarie. Lo scrivente reputa peraltro indicare che la zona è generalmente poco appetibile perché alcuni limitrofi siti rientrano nel Piano di Bonifica "Aree Brescia - Caffaro", come il vicino giardino pubblico con limitazione all'uso, oppure una prossima area con un livello di inquinamento alto dov'è vietato l'accesso.

2^A parte – Caratteristiche Intrinseche del Condominio denominato "A" situato in Via Vicenza 28

Il Fabbricato condominiale è arretrato rispetto a Via Vicenza, dalla quale devia un breve percorso per l'accesso pedonale e carraio alla Proprietà.

Il Bene Immobile è stato realizzato dall'Istituto INA - CASA all'incirca negli anni 1959-1961 assieme ad un altro vicino Condominio di simili caratteristiche denominato "B", entrambi edificati su area comune, poi è stato incorporato nella Gestione per le Case dei Lavoratori (GESCAL) fino all'Atto di vendita con gli assegnatari, ha forma triangolare con corpo centrale destinato al vano scala senza ascensore, da cui dipartono tre braccia di quasi simile consistenza corrispondenti ognuna ad un alloggio per piano, è composto di quattro livelli fuori terra di cui il piano rialzato impostato a + m 2,25 rispetto all'ingresso pedonale principale e di un piano seminterrato destinato ad accessori, per il totale di n.12 abitazioni con cantine ed autorimesse ed inoltre di un porticato comune di mq 86,00 circa al piano seminterrato.

L'area esterna di diretta pertinenza del Fabbricato è trattata a verde in parte piantumato con camminamenti in lastre di calcestruzzo, mentre la pavimentazione carraia è in conglomerato bituminoso (asfalto) in parte guastata.

I materiali ed i manufatti utilizzati per l'edificazione sono semplici e tipici del momento della realizzazione e sono di seguito sinteticamente elencati: struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato e latero-cemento; copertura a falde con manto di copertura in lastre di cemento – amianto (eternit); pareti perimetrali in laterizio intonacato con alcuni balconi aggettanti e un pilastro del porticato comune con spigoli rotti ed anche con presenza di fessurazioni; tinteggiatura delle facciate con alcune parti di pittura mancanti, con sfogliature in fase di stacco soprattutto in corrispondenza dei parapetti dei balconi rientranti rispetto al filo esterno delle facciate e con diffuse macchie, anche per il dilavamento dell'acqua meteorica dovuto alla rottura / errata posa di alcune componenti di finitura; finestre e porte-finestre in legno/vetro con persiane avvolgibili in legno o in

resine sintetiche dotate di apparecchi a sporgere; banchine delle finestre e copertine in parte rovinate dei parapetti dei balconi in marmo di Botticino; vano scala con ripiani pavimentati in marmette di cemento e graniglia e gradini con pedata in marmo di Botticino ed alzata in marmo rosso Verona; altre componenti ed impiantistica elettrica ed idraulica di utilità comune di normale fattura.

Lo stato di conservazione è insufficiente, soprattutto per il manto di copertura in lastre di cemento - amianto (eternit) che deve essere smaltito e per la critica situazione delle facciate, con lavori da programmare nel breve periodo per ottenere una manutenzione nell'insieme normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute, come in dettaglio pensato ed indicato nel computo metrico estimativo qui allegato comprensivo delle prestazioni professionali, per il più probabile importo di spesa pari ad **€uro 150.000,00**.

Per quanto sopra la quota di pertinenza dell'Esecutato, risulta: **€uro 150.000,00 x 85 millesimi di proprietà generale = €uro 12.750,00**

3^A parte – Caratteristiche Intrinseche dell'Alloggio situato al secondo piano h 3.00 con Cantina ed Autorimessa entrambi al piano seminterrato h 2.30 circa

L'Abitazione ha la distribuzione interna così composta: vano ingresso; ripostiglio cieco e locale cucina entrambi a sinistra rispetto all'entrata; soggiorno a destra dell'entrata, in origine camera da letto, comunicante con il balcone aperto e coperto rivolto a sud; camera finestrata verso nord, già soggiorno, collegata tramite porta finestra al balcone coperto ed ora chiuso rivolto a nord che ha vari utilizzi (lavanderia/doccia/ripostiglio/conservazione di alimenti), rientrante e delimitato su tre lati dalle pareti della facciata, con il lato esterno limitato dal frangisole fisso in cotto ancora originario per m 1,80 x h 2.00 circa e chiuso dal serramento-finestra scorrevole in alluminio/vetro di m 3,60 x h 2.00 circa, entrambi posizionati sul parapetto cieco h 1.00; disimpegno notte; servizio igienico; altre due camere da letto; locale cantina finestrato ove al momento sono depositati oggetti/arnesi vari.

Il balcone chiuso, vedasi in dettaglio la successiva sezione SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA, costituisce un vano non sanabile per il motivo che si ha una maggiorazione di superficie lorda di pavimento non ammessa dall'attuale normativa del Piano di Governo del Territorio, pertanto il serramento-finestra è da rimuovere. Lo scrivente per una più ampia conoscenza della situazione generale, indica che tutti i balconi rientranti rispetto al filo esterno delle facciate, sono chiusi con serramenti-finestra in ferro/alluminio/vetro di diversa composizione.

L'Autorimessa di forma rettangolare ha l'accesso carraio dalla corte e l'ingresso pedonale dal corridoio interno comune, è larga circa m 1,80 utili ed è adatta al potenziale ricovero di motociclette e/o biciclette, all'attualità è il deposito di oggetti/arnesi vari.

Le principali opere di finitura e l'impiantistica dell'Alloggio sono di semplice fattura e tipiche del momento dell'edificazione e sinteticamente sono qui elencate: pareti e plafoni intonacati al civile e recentemente ritinteggiati; pavimenti in marmette di cemento e graniglia con rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica ancora originari, salvo il servizio igienico in ceramica rifatto da qualche anno con lavorazione e decori tuttora attuali; porte in legno verniciato bianco a due specchiature con vetro stampato; impianto idro - termo - sanitario sotto traccia, riscaldamento autonomo a gas con vecchia caldaia pensile a camera aperta installata nella cucina, non rispondente alle nuove disposizioni per la sicurezza, con lo scarico dei fumi immesso nell'originaria canna fumaria collettiva interna, radiatori in ghisa ed apparecchi in ceramica del servizio igienico composto di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno installati da pochi anni ed ancora correnti; impianto elettrico sottotraccia e varie di completamento di normale fattura.

La Cantina presenta normali finiture al semicivile ed è idonea per l'uso a cui è adibita, anche l'Autorimessa presenta uguali finiture ed è adatta l'utilizzo per cui è destinata, in particolare si precisa che la porta d'ingresso è in ferro verniciato a due battenti a tirare verso l'esterno.

I dati quantitativi più significativi ripresi dai documenti catastali ed ancora dai controlli in sito, all'incirca sono:

* Per l'Abitazione e la Cantina

mq 115,00 superficie lorda di pavimento; mq 10,90 superficie lorda balcone aperto e coperto in lato sud; mq 5,00 superficie lorda balcone ora chiuso in lato nord, rientrante e delimitato su tre lati dalle pareti della facciata, con il lato esterno dotato di frangisole fisso in cotto e chiuso dal serramento-finestra scorrevole h 2.00; mq 11,10 superficie lorda cantina.

* Per l'Autorimessa

mq 9,00 superficie lorda.

Lo stato di manutenzione prevalente è sufficiente, tranne la cucina ed il balcone orientato a nord attualmente chiuso per i quali si dovrebbero programmare alcuni interventi migliorativi nel breve periodo, come la sostituzione della vecchia, insicura ed inefficiente caldaia pensile ed il riordino del balcone, onde avere una manutenzione interamente normale e sicura; tali interventi sono in dettaglio pensati ed elencati nel computo metrico estimativo in allegato, per il più probabile importo di spesa pari ad **€uro 4.500,00**.

STATO DI POSSESSO

Lo scrivente il primo marzo scorso ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 2, per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti

d'affitto pertinenti le Unità Immobiliari in trattazione; l'Agenzia ha risposto che non esistono contratti d'affitto.

Il sottoscritto per quanto riguarda il reale possesso, rimanda alla lettura della Relazione di Primo Accesso del Custode Giudiziario stesa dopo l'accesso all'interno delle Unità Immobiliari avvenuto il 25 luglio 2018 che si porta in allegato; in particolare è precisato = *“STATO DI POSSESSO DEL BENE: l'immobile è occupato dall'esecutato unitamente alla propria famiglia costituita da madre, fratello con la propria moglie e i loro 5 figli minori”*.

FORMALITA' AMMINISTRATIVE CONDOMINIALI

L'Amministratore condominiale geom. “OMISSIS” mi ha trasmesso la documentazione più significativa in Suo possesso e cioè la situazione contabile dell'Esecutato, il Regolamento di Condominio, i Millesimi di proprietà pari a 85 millesimi ed il Verbale di assemblea del 07.02.2018 che si portano in allegato.

Lo stato delle pendenze debitorie dell'Esecutato, è:

* saldo negativo di € 32,91 per il Consuntivo dell'esercizio ordinario 01.01.2017 / 31.12.2017 e debito di € 372,51 salvo conguaglio riguardo il Preventivo dell'esercizio ordinario 01.01.2018 / 31.12.2018, per il totale di **€uro 405,42**;

* debito di € 93,50 per il taglio del Cedro del giardino condominiale e di € 327,25 per la tinteggiatura del vano scala, per complessivi **€uro 420,75** afferenti le Spese Straordinarie deliberate il 07.02.2018;

* la somma di dette negatività è pertanto di **€uro 826,17**.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il Condominio in argomento è stato realizzato dall'Istituto INA – CASA negli anni 1959-1961 circa e nei diversi atti di passaggio della proprietà, non è indicato alcun estremo della Licenza edilizia e/o del Certificato di Abitabilità originari.

La planimetria catastale dell'Alloggio registrata il primo gennaio 1964 ed il disegno allegato all'Atto originario d'acquisto del 15.11.1965, riportano entrambi il balcone rivolto a nord compiutamente aperto; in realtà il balcone è delimitato verso l'esterno con frangisole fisso in cotto ancora originario per m 1,80 x h 2.00 circa e chiuso con serramento-finestra scorrevole in alluminio/vetro h 2.00 per tutta la lunghezza di m 3,60 circa, entrambi posizionati sul parapetto cieco h 1.00, creando un vano con maggiorazione di Superficie Lorda di Pavimento.

L'incaricato come da calcoli in atti del proprio ufficio ha determinato che la SLP complessiva ammessa dalla normativa del Vigente Piano di Governo del Territorio è di mq 924 circa (mq 1.540 superficie lotto x 0,60 mq/mq), quando la SLP in essere è di mq 1.400 circa considerando tutti i balconi chiusi; pertanto la chiusura del balcone non è sanabile e di conseguenza il serramento - finestra deve essere rimosso.

Lo scrivente ha avuto da un primo proprietario originario, una comunicazione da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brescia del gennaio 1964 che Autorizzava nuove opere per il Cantiere 15813/R, in particolare lo scritto che si porta in allegato, recita: *"Rimane inteso che tutti i lavatoi dovranno essere richiusi come indicato nel grafico e le spese inerenti saranno esclusivamente a Vostro carico"*.

Il sottoscritto per tutto quanto sopra specificato riguardo il balcone, non trovando nessuna pertinente ed esplicitiva Licenza da parte del Comune di Brescia, reputa a ragione che si debba rimuovere il serramento-finestra in alluminio/vetro e valutarlo nella prossima sezione GIUDIZIO ESTIMATIVO come un balcone aperto.

L'Appartamento in trattazione, con riguardo al soggiorno, già camera da letto, per la chiusura di una porta verso la zona notte e l'apertura di una nuova porta comunicante con la zona dell'ingresso ed ancora per la mancata indicazione del frangisole fisso di m 1,80 x h 2.00 circa in essere fin dall'inizio dell'edificazione e posizionato sul parapetto cieco del balcone rivolto a nord, dovrà essere oggetto di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA (art. 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con i più probabili costi di **€uro 1.400,00** comprensivi della sanzione di € 1000 per l'intervento già realizzato senza comunicarlo.

Il Bene condominiale è oggi regolato dal Vigente Piano di Governo del Territorio, precisamente è destinato nell'Ambito della Città di più Recente Formazione con Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. Art.81) con i seguenti indici e parametri urbanistici: Indice Utilizzazione Fondiaria = 0,60 mq/mq; Rapporto di Copertura = 50% di Superficie Fondiaria; Superficie Permeabile = 35% di Superficie Fondiaria.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

L'incaricato, esaminate le condizioni estrinseche della zona, quelle intrinseche del Condominio e quelle proprie delle n.2 Unità Immobiliari di proprietà esclusiva dell'Esecutato, da considerare UN SOLO LOTTO, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per beni simili con MANUTENZIONE NORMALE, SICURA E SENZA MANUFATTI DANNOSI PER LA SALUTE, liberi da persone e cose, reputa di seguito impostare le seguenti operazioni valutative:

PRIMO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE PROVVISORIO = ricerca del più probabile valore di mercato DELL'UNICO LOTTO comprendente la quota parte delle entità comuni condominiali, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo, IPOTIZZANDO che l'insieme del Costruito abbia una MANUTENZIONE NORMALE, SICURA E SENZA MANUFATTI DANNOSI PER LA SALUTE, sempre tenendo conto del momento dell'edificazione con vetustà di n.57 anni circa.

Assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti gli specifici rapporti mercantili, viene primariamente determinata la superficie di calcolo virtuale, onde poi ricavare il più probabile valore di mercato; nello specifico:

A) Superficie di calcolo virtuale

✓ mq 115,00 superficie lorda di pavimento Alloggio al 2° piano – h 3.00 per (1,00 rapporto mercantile) =	mq 115,00
✓ mq 10,90 superficie lorda Balcone aperto e coperto in lato sud per (0,25 r. m.) =	mq 2,73
✓ mq 5,00 superficie lorda Balcone coperto in lato nord (rientrante e delimitato su tre lati dalle pareti della facciata e con il lato esterno munito di frangisole in cotto fin dall'inizio originario, senza considerare la sua attuale chiusura con serramento – finestra scorrevole h 2.00 da rimuovere) per (0,50 r. m.) =	mq 2,50
✓ mq 11,10 superficie lorda Cantina al piano seminterrato - h 2.30 per (0,35 r. m.) = ...	mq 3,89
✓ mq 9,00 superficie lorda Autorimessa per il potenziale ricovero di motocicli / biciclette al piano seminterrato - h 2.30 per (0,80 r. m.) =	mq 7,20
<u>Somma Superficie di Calcolo Virtuale</u> =	<u>mq 131,32</u>

B) Più probabile valore di mercato dei Beni, liberi da persone e cose, ipotizzando che l'insieme del Costruito abbia una manutenzione normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute

mq 131,32 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 620,00/mq (più probabile valore unitario di mercato) = Euro 81.418,40 da arrotondare in

€uro 81.500,00 (in lettere €uro ottantunomilacinquecento/00)

SECONDO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE FINALE = diminuzione dal primo momento estimativo da considerare provvisorio pari a €uro 81.500,00, di tutte le spese da programmare e sostenere nel breve periodo, onde ottenere una MANUTENZIONE NORMALE, CORRETTA E SENZA MANUFATTI DANNOSI ALLA SALUTE dell'insieme del Costruito, compresi inoltre ogni costo da saldare per le spese condominiali non pagate, le necessarie prestazioni professionali ed i diritti dei Superiori Uffici.

Le definizioni dei più probabili costi sono già state conteggiate nelle precedenti SEZIONI e sono qui elencate in modo sequenziale alla loro trattazione ed esposte sinteticamente:

€uro 81.500,00 (più probabile valore di mercato da considerare provvisorio) meno **€uro 19.776,17** derivati da [(**€uro 300,00** Variazione catastale Alloggio) + (**€uro 12.750,00** quota parte probabili spese per sistemazione parti comuni del Fabbricato) + (**€uro 4.500,00** probabile costo opere pertinenti l'Alloggio di proprietà esclusiva) + (**€uro 826,17** spese condominiali non pagate) + (**€uro 1.400,00** Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per l'alloggio di proprietà esclusiva)] = **€uro 61.723,83** che si reputa ulteriormente diminuire di **€uro 3.000,00** (5% di € 61.723,83 circa) per l'onere che potrebbe occorrere per la definizione positiva della complicata conduzione in essere = **€uro 58.723,83** da arrotondare in

€uro 58.700,00 (in lettere €uro cinquantottomilasettecento/00)

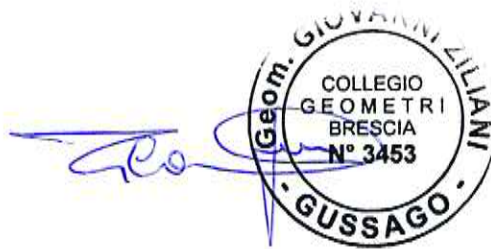
(PIU' PROBABLE VALORE FINALE DI MERCATO)

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n 10 pagine e di n.12 righe sull'undicesimo foglio ed anche dei seguenti allegati: "a" fotografie; "b" atti Catastali (estratto mappa NCT + n.2 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati + n.2 planimetrie + proprio disegno con modifiche per Variazione scheda dell'Abitazione); "c" Atti di compravendita (disegni dei Beni Immobili esclusivi = alloggio con cantina ed autorimessa e di quelli comuni = porticato al piano seminterrato e di area scoperta asservita ai Condomini A e B, allegati all'Atto di compravendita originario da Gestione Case Per Lavoratori al sig. "OMISSIS" Aldo o Aldino del 15 novembre 1965, notaio "OMISSIS", rep. n.7481/324 + Atto di acquisto della quota di 8/10 indivisi in piena proprietà, del 09 maggio 2007, notaio "OMISSIS" rep. n.21263 – racc. n.2952 + Atto di acquisto della quota di 2/10 indivisi in piena proprietà, datato 09 giugno 2011, notaio "OMISSIS" rep. n.70.643 – racc. n.28.276); "d" n.2 computi metrici estimativi dei lavori da programmare nel breve periodo riguardo il Fabbricato Condominiale e l'Abitazione di proprietà onde avere nell'insieme una manutenzione normale, sicura e senza manufatti dannosi per la salute; "e" documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto + afferente risposta negativa); "f" Relazione del Custode Giudiziario di Primo Accesso all'Immobile datata il giorno 31 luglio 2018; "g" documentazione amministrativa condominiale (situazione contabile dell'esecutato + regolamento + millesimi + verbale di assemblea del giorno 07 febbraio 2018 riguardo le spese straordinarie); "h" Autorizzazione da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brescia del gennaio 1964 circa, per la chiusura di tutti i lavatoi come indicato nel grafico (nota propria: grafico non trovato).

L'esperto

Geom. Giovanni Ziliani



Gussago, 04 dicembre 2018