

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 667/2020

Promossa da:

contro

OMISSIS

G.E.: Presidente Dott.ssa Bruno Simonetta

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 16/12/2022 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato della proprietà indicata nell'atto di pignoramento, sita a Bovegno (BS), Frazione Graticelle, Via Graticelle n° 56.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del

titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

(Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato alla lettera B, copia atto di divisione in favore del debitore allegato alla lettera C)

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, inerente all'unità individuata al Fg. 14 Particella 42 Sub. 5, è pervenuta al Sig. Omissis, per effetto della successione ereditaria legittima in morte della madre Sig.ra Tanghetti Giulia (o anche Giulia Martina), nata a Bovegno (BS) il 25.04.1936 e deceduta il 10.11.2012 (dichiarazione di successione registrata a Gardone Val Trompia in data 09.05.2013 al n. 159 vol. 9990, trascritta a Brescia il 23.05.2013 ai nn. 17657/12368).

3) Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, l'esecutato Sig. Omissis ha contratto matrimonio in data 19.04.1980 con Costantini Assunta e ha scelto il regime di comunione dei beni (N.05 Parte II Serie A).

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa e planimetria catastale allegati alla lettera D, rilievo fotografico allegato alla lettera E)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da un'unità immobiliare, posta al piano secondo (appartamento con balcone, ripostiglio

esterno e sottotetto accessibile tramite botola), al piano primo (terrazza), al piano terra (altra stanza) e al piano seminterrato (cantine, ripostiglio, portico esclusivo) di un vecchio fabbricato dei primi anni del '900, in discrete condizioni di manutenzione, sito nel nucleo antico della Frazione Graticelle del comune di Bovegno (BS), a destinazione prevalentemente residenziale e collocato in zona collinare, ai piedi della montagna, in alta Val Trompia.

L'accesso all'unità immobiliare, posta nel fabbricato, costituito complessivamente da tre unità immobiliari distribuite su tre piani fuori terra e un seminterrato, avviene da Via Graticelle n. 56 e tramite scala di accesso esterna.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 16 febbraio 2023 alle ore 10.15, al primo tentativo di accesso all'unità, insieme al Custode, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. È stato possibile accedere a tutti gli ambienti e visionarli in seguito alla presenza del Sig. Omissis.

Trattasi di immobile realizzato con struttura portante in muratura, scale, ballatoi e balconi in c.a. con ringhiere in ferro, solai in legno e in laterocemento, tettoia in ferro e onduline, copertura a falde inclinate in legno con rivestimento in coppi e gronde in legno.

Le facciate sono in pietra e intonaco, le aperture presentano ante in legno di colore marrone, i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera verniciata.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico.

Foglio 14 Particella 42 Sub. 5

L'appartamento al secondo piano, a cui si accede tramite scala esterna in c.a., è costituito da cucina, vano cottura, ripostiglio, corridoio, due camere, bagno dotato di lavabo, water, bidet, vasca (assente l'attacco per lavatrice), balcone e ripostiglio esterno al termine della scala. Nel corridoio vi è la presenza di una botola per l'accesso al sottotetto non abitabile.

Le finiture interne presentano porte interne in legno e vetro di colore bianco, pavimenti e rivestimenti in ceramica di colori vari, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, rivestimento della maggior parte dei solai con perline in legno, serramenti in legno di colore marrone con vetro doppio e alcune griglie in legno di colore marrone.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: completamente assente l'impianto di riscaldamento, impianto elettrico vetusto risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, impianto idrico-sanitario con elementi correnti. L'appartamento non è allacciato alla rete di distribuzione del gas.

Al piano primo presenza di terrazza a copertura di una stanza posta al piano terra, al piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa esterna in c.a., due cantine, un ripostiglio e un portico esclusivo.

Dal punto di vista manutentivo l'unità immobiliare visionata si presenta in insufficienti condizioni e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sez. NCT, Foglio 14, mapp. 42, sub. 5, Frazione Graticelle, Via Graticelle n. 56 piano T-1-2, Z.C. 1 Cat. A/3, Classe 4, vani 7, Sup. Catastale Totale

143 mq, Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 137 mq, Rendita € 260,29.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

nord corte di altra proprietà, ad est via Graticelle, a sud edificio di altra proprietà, ad ovest corte di altra proprietà.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera F)

- anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra Tanghetti Giulia (o anche Giulia Martina), nata a Bovegno (BS) il 25.04.1936. L'immobile è pervenuto a quest'ultima in forza dell'atto di divisione a rogito del Notaio Antonio Langella di Gardone Val Trompia, in data 17.02.1987, repertorio n. 29210, registrato a Gardone Val Trompia il 04.03.1987 con il n. 395 serie 1 e trascritto a Brescia il 13.03.1987 ai nn. 6778/4904;

- per effetto della successione ereditaria legittima in morte della Sig.ra Tanghetti Giulia, deceduta il 10.11.2012 (dichiarazione di successione registrata a Gardone Val Trompia in data 09.05.2013 al n. 159 vol. 9990, trascritta a Brescia il 23.05.2013 ai nn. 17657/12368), l'eredità della de cuius, comprendente la piena proprietà dell'immobile in oggetto, si devolveva a favore del figlio Omissis, nato a Bovegno (BS) il 11.06.1958 C.F. TNNCRL58H11B100F e della figlia Omissis Emma, nata a Bovegno (BS) il 18.03.1957, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno di piena proprietà. La quota della Sig.ra Omissis Emma non è oggetto di pignoramento.

L'immobile presenta le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

- **Pignoramento Immobiliare Rep. n. 667/2020 del 15.12.2020** trascritto a Brescia in data 01.02.2021 ai n.ri 3542/2224, a favore della

, con sede a C.F. contro il Sig. Omissis, gravante la quota di 1/2 in piena proprietà dell'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati Sez. NCT, Fg.14 particella 42 Sub. 5;

- **Ordinanza di accertamento di accettazione tacita eredità Rep. n. 13862/2021 del 22.04.2022** trascritta il 28.07.2022 Reg. Particolare 23803 e Registro Generale 35471.

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e non del tutto della planimetria catastale. Le lievi difformità della planimetria catastale, inerenti alla variazione di alcune altezze interne nei locali ai vari piani, alla mancanza, nel disegno, di una bocca di lupo al piano seminterrato, della botola di accesso al sottotetto, di una tramezza interna e di due finestre nella stanza al piano terra, comunque non pregiudicano l'esatta identificazione del bene.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

L'indirizzo corretto è Via Graticelle n°56 Piano S-T-1-2 mentre catastalmente viene indicato erroneamente Frazione Graticelle n. 3. Piano T-1-2.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera G)

1) Attualmente l'unità immobiliare risulta essere completamente libera.

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che: la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà, inerente all'unità individuata al Fg. 14 Particella 42 Sub. 5, è pervenuta al Sig. Omissis, per effetto della successione ereditaria legittima in morte della madre Sig.ra Tanghetti Giulia (o anche Giulia Martina), nata a Bovegno (BS) il 25.04.1936 e deceduta il 10.11.2012 (dichiarazione di successione registrata a Gardone Val Trompia in data 9.05.2013 al n. 159 vol. 9990, trascritta a Brescia il 23.05.2013 ai nn. 17657/12368).

Ciò è accaduto anteriormente la trascrizione del pignoramento immobiliare presso la Direzione Provinciale di Brescia, avvenuta in data 01.02.2021.

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, non risultano contratti di locazione o di comodato, registrati dall'esecutato, inerenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Non è possibile stimare il valore locativo dell'unità immobiliare in quanto l'unità stessa, prima di essere data in locazione, necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di Governo del

Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 02 del 24.01.2013, visto l'articolo 30 del Decreto de Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 si evince che, il **mappale n. 42 del foglio 14** è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

FABBRICATO ricadente in zona N-Nucleo Antica Formazione.

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.

3) L'immobile non è gestito da amministratore condominiale.

Attualmente non ci sono spese fisse e di gestione ordinaria annuale dell'immobile in quanto non è utilizzato e le utenze non sono allacciate.

Non vi sono spese insolute, a carico dell'esecutato, nell'anno in corso e nell'anno solare precedente. Non vi sono in corso cause passive e attive.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti la proprietà oggetto della presente perizia, si evince che il Comune di Bovegno:

viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 02 del 24.01.2013, visto l'articolo 30 de Decreto de Presidente della Repubblica 06.06.2001 n. 380 si evince che, il **mappale n. 42 del foglio 14** è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

FABBRICATO ricadente in zona N-Nucleo Antica Formazione.

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole, nel rispetto dei disposti dell'art. 10, comma 2 della L.R. 12/3/2005 n.12 e dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, identifica il perimetro dei Nuclei di Antica

Formazione, da ora Ambiti “N”, a partire dall’esame della cartografia di prima levatura dell’I.G.M., che danno la misura di quali parti del tessuto urbano abbiano, ad oggi, mantenuto pressochè inalterati i rapporti tipomorfologici tra edifici e spazi aperti propri della città antica.

Il perimetro dell’Ambito “N” individua parti del territorio interessate da presenze architettoniche di particolare pregio, che rivestono interesse ambientale per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o di utilizzazione, per la comune matrice degli edifici, per la diffusa presenza di un’architettura minore, ma comunque significativa, per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un’epoca, per la trama viaria e per il paesaggio urbano nel suo insieme.

Il perimetro dell’ambito “N” comprende, oltre ai fabbricati, anche gli spazi aperti, attualmente occupati da cortili, giardini, orti, broli, ecc. che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

All’interno del perimetro dell’ambito “N” il P.d.R. fissa specifiche modalità di intervento, atte a tutelare e recuperare i valori storici, artistici ed ambientali, desunte dall’analisi del tessuto storico, come riportata nel Quadro Conoscitivo per lo sviluppo urbano del Documento di Piano.

Le norme per gli interventi ricadenti all’interno del perimetro dell’ambito “N” hanno come obiettivi:

- favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le

caratteristiche ambientali e tipo morfologiche del tessuto dei nuclei di antica formazione;

- tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;

- favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;

- mantenere la popolazione del nucleo di antica formazione (proprietari residenti o affittuari);

- garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;

- favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;

- riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;

- valorizzare i percorsi pedonali e le scalinate dei nuclei di antica formazione;

- incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;

- contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione

funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 18, sono di norma ammesse per aree e edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Artigianato di servizio alla residenza;
- Commerciale (nel rispetto dell'art. 8 delle presenti N.T.A.);
- Terziaria;
- Ricettiva – alberghiera;
- Attività private di servizio sociale;
- Attività collettive pubbliche o di interesse comune.

Le destinazioni non contemplate tra le ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale dell'ambito "N", le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza ed al terziario, sono ammissibili nella misura massima del 50% della S.L.P. dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq 300 di S.L.P., fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza devono dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato, sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

PRATICHE EDILIZIE

(Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Bovegno allegata alla lettera H)

In seguito all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Bovegno, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come si evince dalla dichiarazione allegata. Pertanto, dopo avere consultato la responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bovegno, si è convenuto con essa di considerare la planimetria catastale come riferimento di quanto effettivamente autorizzato, ritenendo, pertanto, l'immobile parzialmente difforme, con destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

Tali lievi difformità (si ipotizza che le modifiche siano state realizzate durante la costruzione dell'immobile nei primi anni del '900) sono sanabili presentando presso l'Ufficio Tecnico una pratica "*S.C.I.A. IN SANATORIA*" in cui viene dichiarato lo stato di fatto dell'immobile e successiva pratica di variazione catastale con programma DOCFA.

Si quantificano pertanto i costi forfettari necessari per eseguire le pratiche sopracitate:

- sanzione comunale	€ 516,00
- diritti di segreteria comunali	€ 120,00
- tributi catastali	€ 50,00
- <u>spese tecniche:</u>	
S.C.I.A. in sanatoria	€ 1.000,00
nuova planimetria catastale DOCFA	€ <u>300,00</u>
TOTALE	€ 1.986,00

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto l'unità immobiliare, costituita da appartamento e accessori vari, forma un unico lotto.

2) È stata pignorata la quota di 1/2 dell'immobile.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata

promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

L'unità immobiliare è collocata nel centro storico della Frazione Graticelle, appartenente al Comune di Bovegno (BS) e poco distante da esso: trattasi di piccolo borgo posto in zona collinare a destinazione prevalentemente

residenziale e dotato di pochi servizi.

Dal punto di vista manutentivo l'unità immobiliare visionata si presenta in insufficienti condizioni e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione.

L'immobile nel complesso è caratterizzato da un discreto grado di finitura di esterni.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto, per l'unità ad uso residenziale, applicare il valore medio di compravendita pari a 270 €/mq per immobili da ristrutturare (Listino della Borsa Immobiliare di Brescia_2022).

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie stanza 50%;
- superficie scala 60%;
- superficie cantina 20%;
- superficie ripostiglio piano seminterrato 20%;
- superficie portico 15%;

- superficie terrazza 15%;
- superficie balcone 35%;
- superficie ripostiglio piano secondo 30%;
- superficie sottotetto 20%.

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. NCT Fg.14,

mapp. 42, sub. 5:

PIANO SEMINTERRATO

- superficie cantine = mq (56,59 x 20%) = 11,32 mq
- superficie portico = mq (6,79 x 15%) = 1,02 mq
- superficie ripostiglio = mq (11,91 x 20%) = 2,38 mq

PIANO TERRA

- superficie stanza = mq (19,37 x 50%) = 9,69 mq
- superficie scala = mq (3,48 x 60%) = 2,09 mq

PIANO PRIMO

- superficie terrazza = mq (15,81 x 15%) = 2,37 mq
- superficie scala = mq (6,75 x 60%) = 4,05 mq

PIANO SECONDO

- superficie principale = mq (78,83 x 100%) = 78,83 mq
- superficie balcone = mq (10,92 x 35%) = 3,82 mq
- superficie ripostiglio = mq (1,30 x 30%) = 0,39 mq

PIANO SOTTOTETTO

superficie sottotetto = mq (79,07 x 20%) = 15,81 mq

Totale Superficie Commerciale = 131,77 mq

Valore di mercato: 131,77 x 270 €/mq = € 35.577,90

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO ARROTONDATO

€ 35.578,00

Decurtazioni per il pagamento di pratiche edilizie-catastali (diritti di segreteria, spese tecniche, si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA)

TOTALE **€ 1.986,00**

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE
--

DECURTAZIONI ARROTONDATO

€ 33.592,00

CALCOLO QUOTA PARTE

dato che il Sigg. Omissis é comproprietario della quota di 1/2 dell'unit  immobiliare stimata, il valore della quota parte pignorata   pari a **€ 16.796,00.**

Inoltre, la sottoscritta presume che l'eventuale valore della quota pignorata dell'immobile in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA** degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 16.796,00 – (€ 16.796,00 X 15%) = **€ 14.277,00**

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
- “ B: Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio;
- “ C: Copia atto di divisione in favore del debitore;
- “ D: Estratto mappa e planimetria catastale;
- “ E: Rilievo fotografico;
- “ F: Ispezione Ipotecaria;
- “ G: Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- “ H: Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Bovegno.

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all’incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 16.05.2023

