

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 728/2021

Giudice dell'esecuzione: dr. Gianluigi Canali

Premesso: l'Ill.mi sig.r Giudice dell'Esecuzione dott.

Gianluigi Canali, con sua ordinanza, ha nominato nella

procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch.

Pierluigi, nell'udienza del 09 settembre 2022, prestato il

giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

**-A-**

***Verifica della completezza dei documenti di cui***

***all'art.567 cpc***

1) Verifici, 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, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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).

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.

**-B-**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

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

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.

***Identificazione pregressa dei beni***

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 del 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 a quantificazione della relativa spesa, da eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi 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.

**-C-**

### ***Stato di possesso***

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 certa 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 scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

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.

3) Determini il valore 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.155 quater 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 consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.



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

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.

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.

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.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***



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.

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 3 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.

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.

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.

**-F-**

### ***Formazione dei 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.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili i 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.

**-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 acquistata 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 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.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

**RELAZIONE DI STIMA**

**-A-**

***Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc***

1) 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:

- certificazione notarile ventennale a firma del notaio

████████████████████

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa e la scheda catastale (vedi allegati).

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio



[redacted] depositata agli atti risulta che la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare sita nel comune di Bione, in via Castello n. 30/b, foglio 11 del NCEU, mappale 2728, piano T, categoria A/6, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 85,22 è di [redacted]

[redacted] per la quota di 4/12 (quattro dodicesimi), di [redacted]

[redacted] per la quota di 2/12 (due dodicesimi) a titolo personale, di [redacted]

[redacted] per la quota di 3/12 (tre dodicesimi)

in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] quota di 3/12 (tre dodicesimi)

in regime di comunione dei beni con [redacted].

**-B-**

***Identificazione e descrizione attuale dei beni***

In data 03.11.2022 ho compiuto la visita al bene oggetto della seguente perizia alla presenza dei signori [redacted] e del custode del bene.

Il bene è posto nel comune di Bione (Bs), in via Castello n. 30/b, nel piccolo borgo storico della frazione di San Faustino.



Il bene è censito al foglio 11 del NCEU come segue:

- mappale 2728, Via S. Faustino n. 27, piano T, categoria A/6, classe 3, consistenza vani 5,5, RC Euro 85,22.

Trattasi di fabbricato derivante, in forza di variazione del 02.01.2019 n. 2, per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe e riordino fondiario, dell'originario mappale 2728 del foglio 13.

Trattasi di fabbricato sorto su area identificata al CT foglio 11 con il mappale 2728 ente urbano di are 1.39 derivante, da riordino fondiario del 12.12.2018 n. 34156, dall'originario mappale 2728 ente urbano di are 1.70 del foglio 1.

Il bene è un fabbricato che “chiude” un isolato del centro storico della frazione a formare una corte interna comune ad altre unità immobiliari.

A piano terra si trovano una serie di locali accessori fra i quali una lavanderia, delle cantine, un deposito utilizzato come box con porta scorrevole.

A piano primo, accessibile attraverso una scala che si “prende” dalla corte, si trova la vera e propria abitazione composta da soggiorno, cucina, una camera e un balcone; con una scala interna si raggiunge un piano mezzanino dove si trova un bagno ed un'altra camera. Con una altra scala interna si raggiunge un piano sottotetto con finestre “aperte”, composto da tre locali.

La caldaia è autonoma. Sono presenti i caloriferi.



I serramenti sono in legno con vetro singolo; le ante di oscuro sono in legno.

### ***Identificazione pregressa dei beni***

Al ventennio l'originario mappale 2728 del foglio 13 del NCEU di Bione era di proprietà dei signori:

- [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED], per quota 1/2 di piena proprietà;

in forza di:

- atto di compravendita del 10.01.1968 n. 4979/2283 Repertorio Notaio [REDACTED] di Vestone, registrato a Vestone il 29.01.1968 al n. 37 Vol. 102 e trascritto, a Salò, in data 5.02.1968 ai nn. 337/293.

Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

Con successione legittima in morte del signor [REDACTED] [REDACTED] suddetto, apertasi in data 25.12.2009, registrata a Salò il 15.03.2010 al n. 145 Vol. 9990 e trascritta, a Salò, in data 6.05.2010 ai nn. 3122/1999 e accettazione tacita d'eredità, trascritta, a Salò, in data 27.04.2010 ai nn. 2794/1772, in forza di atto del 13.04.2010 n. 36647/17822

Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, la quota 1/2 di piena proprietà dell'originario mappale 2728 del foglio 13 del NCEU di Bione viene trasferita ai signori:

- [REDACTED] suddetta (coniuge);



- [REDACTED]  
(figlio);

- [REDACTED]  
(figlio).

**-C-**

### **Stato di possesso**

Con atto di cessione quote del 13.04.2010 n. 36647/17822 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane, trascritto, a Salò, in data 27.04.2010 ai nn. 2795/1773 la signora [REDACTED] suddetta cede la quota di 8/12 di piena proprietà dell'originario mappale 2728 del foglio 13 del NCEU di Bione ai signori:

- [REDACTED], per quota 2/12 di piena proprietà;

- [REDACTED]  
[REDACTED] (coniugi in regime di comunione legale dei beni), per quota 3/12 di piena proprietà cadauno.

Prezzo pagato. Dichiarato libero da gravami.

L'appartamento risultava in occasione della visita di stima occupato dalla signora [REDACTED], dal marito [REDACTED] e dal figlio della coppia [REDACTED]. Il signor [REDACTED], fratello di [REDACTED], non abita invece nell'immobile.

Alla data del 12.10.2022 il bene di cui all'oggetto è ancora



di proprietà dei signori [REDACTED] suddetto per quota 4/12 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] suddetto per quota 5/12 di piena proprietà e della signora [REDACTED] suddetta per quota 3/12 di piena proprietà.

**-D-**

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***

Dal ventennio sino alla data del 12.10.2022 a carico del bene di cui all'oggetto si rilevano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni:

- ipoteca volontaria iscritta, a Salò, in data 27.04.2010 ai nn. 2799/607 (atto del 13.04.2010 n. 36648/17823 Repertorio Notaio [REDACTED] di Lumezzane);

a favore: [REDACTED];

contro: [REDACTED];

[REDACTED] suddetti;

somma iscritta: Euro 160.000,00

somma capitale: Euro 80.000,00

scadenza: anni 15;

grava in capo all'originario mappale 2728 del foglio 13 del NCEU di Bione;

- pignoramento trascritto, a Salò, in data 05.01.2022 ai nn. 48/41 (atto giudiziario del 15.12.2021 n. 9342 Repertorio



Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia);

a favore:

██████████;

contro:

██████████ suddetti;

grava in capo al mappale 2728 del foglio 11 del NCEU di Bione.

**-E-**

***Regolarità edilizia ed urbanistica***

Presso il comune di Bione (Bs) si sono recuperate due pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 379 del 1982 riguardante il rifacimento parziale del tetto;
- DIA n. 56 del 2001 riguardante l'allargamento della porta di entrata al box.

La scheda catastale è stata redatta nel 1941.

Assunta ai sensi dell'articolo 9bis comma 1 bis del DPR 380/2001 la scheda catastale allegata come stato legittimo, integrata dalle due pratiche edilizie di cui sopra, si rilevano le seguenti difformità edilizie:

- il bagno accessibile con una scala dal piano primo è sicuramente abusivo. Non è sanabile e va demolito; il costo per la rimozione e i successivi ripristini ammonta a circa € 20.000,00;
- nella cucina a piano primo si trovano due finestre,



mentre nella scheda catastale ne appare solo una.

Ne segue che una è abusiva: tale finestra è sanabile sempre che venga autorizzata dall'Ufficio Tecnico nel rispetto dei contenuti del punto 8 dell'articolo 53 delle NTA del PGT;

- nel soggiorno a piano primo si trovano due finestre, mentre nella scheda catastale ne appare solo una. Ne segue che una è abusiva: tale finestra è sanabile sempre che venga autorizzata dall'Ufficio Tecnico nel rispetto dei contenuti del punto 8 dell'articolo 53 delle NTA del PGT;

- a piano primo è indicata una stanza come fienile; nella realtà dei fatti si tratta di una camera. E' necessaria una pratica di cambio di destinazione d'uso senza opere. Inoltre in tale camera vi è una finestra non compresa nella scheda catastale. tale finestra è sanabile sempre che venga autorizzata dall'Ufficio Tecnico nel rispetto dei contenuti del punto 8 dell'articolo 53 delle NTA del PGT;

Le pratiche edilizie sopra indicate potrebbero indicativamente costare € 10.000,00.

- la cantina a piano terra presenta una tramezza non riportata nella scheda catastale. Tale tramezza è sicuramente sanabile presentando una CILA per opere già eseguite per un costo complessivo di €



2.000,00, importo che comprende il pagamento dell'oblazione nella misura fissa di € 1.000,00;

All'interno del PGT l'immobile in questione si colloca nell'ambito del "Nucleo di antica formazione"; il riferimento è l'articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione. La classe di sensibilità paesistica che caratterizza il bene è la classe 5, molto alta.

E' necessario inoltre una revisione della scheda catastale, operazione che potrebbe costare € 1.000,00.

**-F-**

#### **Formazione di lotti**

Il bene sottoposto a pignoramento è vendibile solo come lotto unico.

**-G-**

#### **Valore del bene e costi**

*Per la determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni simili (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici e da operatori economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.*

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di



riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che in data 13.12.2022 visura 81543 quota le abitazioni in Bione (Bs) classificate "Da ristrutturare" da un minimo di € 630,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 680,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

#### BENE

- *appartamento: 1,00*
- *spazi accessori al piano terra: 0,30*
- *sottotetto: 0,25*
- *balcone: 0,40*

Considerato lo stato del bene, la sua localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore **di € 650,00 al mq** (superficie commerciale), cifra che comprende la quota parte delle parti comuni.

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* del bene oggetto della seguente perizia:

	Superficie	Coefficiente	Valore al mq	Valore
		moltiplicatore		totale
- Bene				



Abitazione	mq 126	1,00	€ 650,00	€ 81.900,00
Balcone al piano primo	mq 4,50	0,40	€ 650,00	€ 1.170,00
Spazi access. al piano terra	mq 93	0,30	€ 650,00	€ 18.135,00
Sottotetto	mq 100,00	0,25	€ 650,00€	€ 16.250,00
				€ 117.455,00

A cui detrarre € 33.000,00

Totale decurtato del bene **€ 84.455,00**

**(ottantaquattromilaquattrocentocinquantacinque/00);**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 19.03.2022

*Il consulente*

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Firmato digitalmente

**Allegati relativi al bene:**

- n. 16 fotografie;
- scheda catastale ed estratto mappa
- visura ipotecaria ventennale;
- atto di provenienza;
- concessione edilizia n. 379 del 1982 riguardante il rifacimento parziale del tetto;
- DIA n. 56 del 2001 riguardante l'allargamento della porta di entrata al box.

