

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

#### **Esecuzione immobiliare n° 196/2017**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Raffaele Del Porto.

Creditore procedente: Banca IFIS S.p.A. con sede a Mestre (VE) in via Terraglio n° 63, C.F. e P. IVA 02505630109.

Rappresentata dall'Avvocato: Giovanbattista Giuseppe Andreozzi con studio a Brescia in via XXV Aprile n° 18 tel. 03045901 email [avvocatoandreozzi@libero.it](mailto:avvocatoandreozzi@libero.it).

Esecutato: ██████████ ██████████ C.F. ██████████.

Esperto incaricato: Dott. Ing. Riccardo Gozio con studio a Gussago (BS) via G. Peracchia n° 8/10 P. IVA 01377930175 C.F. GZORCR54A30B157F tel. 0302773546 email [riccgozio@gmail.com](mailto:riccgozio@gmail.com), PEC [riccardo.gozio2@ingpec.eu](mailto:riccardo.gozio2@ingpec.eu), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° A 1528.

Nomina dell'esperto: 26/07/2017

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 19/09/2017

Data della consegna del rapporto di valutazione: 19/12/2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17/01/2018

Ill.mo Giudice in data 26/07/2017 pose allo scrivente consulente l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), che brevemente si riportano:

- A) verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B) identificazione e descrizione attuale dei beni;
- C) stato di possesso;
- D) esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E) regolarità edilizia ed urbanistica;
- F) formazione dei lotti;
- G) valore del bene e costi.

## RELAZIONE DI STIMA

### A

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

Lo scrivente ha verificato la documentazione acquisita dalla Cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, recuperando altresì gli Atti Notarili di provenienza, nonché le visure catastali e l'elenco sintetico delle formalità, il tutto al nominativo dell'esecutato.

### B

#### Identificazione e descrizione attuale dei beni

*1) Immobili siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16.*

Lo scrivente in data 13/10/2017 ha proceduto al sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima, siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16, così come comunicato all'esecutato tramite raccomandata con ricevuta di ritorno inviata il giorno 28/09/2017.

Tali immobili sono costituiti da un'abitazione con pertinenza, sviluppatasi ai piani interrato, terra e primo, situata in zona residenziale periferica rispetto al centro urbano del paese.

Le principali finiture dei presenti immobili risultano essere le seguenti:

- pavimento del piano interrato in battuto di cemento parzialmente rovinato,
- pareti e soffitti del piano interrato intonacati a rustico,
- porta di accesso all'ex garage in lamiera semplice, cioè non tamburata,
- cortile in lato ovest con pavimentazione in autobloccanti,
- cinta perimetrale in lato ovest con muretto e soprastante tamponamento in PVC,
- pavimento in ceramica al piano terra, in parquet al piano primo,
- pareti e soffitti intonacati al civile e pitturati, sia al piano terra che al piano primo, quest'ultimo ha il soffitto che si presenta in pendenza, cioè mansardato; dai segni sul soffitto lo stesso tetto risulterebbe poco isolato,
- porte interne in legno tamburato, sia al piano terra che al piano primo,
- serramenti esterni in legno con vetri doppi e persiane esterne, sia al piano terra che al piano primo,
- rivestimento in ceramica nel bagno, sia al piano terra che al piano primo,
- scala di accesso che conduce dal piano terra al piano primo con pedate in ceramica ed alzate in legno,
- il riscaldamento dell'abitazione è a caloriferi con la caldaia al piano interrato,
- al piano primo, sopra la rampa intermedia della scala, è presente uno split per il condizionamento estivo,
- il balcone al piano primo si presenta con pavimentazione in gres e ringhiera in legno.

Il piano terra risulta avere un'altezza costante di 2,75 m, mentre il piano primo, con soffitto in pendenza, risulta avere un'altezza massima di 3,00 m in colmo ed un'altezza

minima in gronda di 2,25 m, ad eccezione della porzione indicata in progetto come solaio che presenta un'altezza interna massima di 2,00 m e minima di 0,90 m.

Lo scrivente segnala che durante il sopralluogo ha riscontrato le seguenti difformità rispetto a quanto urbanisticamente assentito:

- al piano terra, rispetto al progetto assentito, manca il passaggio diretto dal soggiorno al corridoio,
- sempre al piano terra, tra la zona pranzo ed il soggiorno, l'apertura è un po' più spostata verso il centro della stanza,
- nel bagno al piano primo manca la finestra che si affaccerebbe ad ovest,
- la finestra della camera da letto al piano primo sita a nord – ovest risulta più spostata verso est rispetto al progetto assentito,
- la distribuzione interna delle tramesse al piano primo, in particolare all'arrivo della scala, risulta diversa rispetto al progetto assentito,
- la stanza al piano interrato, progettualmente ad uso autorimessa, non può essere usata come tale in quanto lo scivolo d'ingresso è stato demolito e l'accesso al piano interrato è costituito solamente da una scala economica in ferro con pedate in legno,
- la stanza principale al piano interrato è stata tramezzata ricavando, a fianco del locale caldaia, un'ulteriore stanza.

Nel cortile di pertinenza, in lato ovest, vi sono due piccoli fabbricati non assentiti urbanisticamente né accatastati, realizzati con struttura lignea; il più grande confina ad ovest con la cinta perimetrale, presenta copertura in coppi e sottostante ondulina, ed è a pianta quadrilatera, avente le seguenti dimensioni:

- in lunghezza 4,00 m,
- in larghezza: 1,85 m in lato nord e 1,80 m in lato sud,
- in altezza, sotto i travetti: 1,92 m in lato nord e 1,80 m in lato sud.

Il fabbricato più piccolo, nel cortile e abusivo, presenta una pianta di forma rettangolare di dimensioni 2,10 m e 1,20 m, con altezza all'intradosso del traslucido, massima di 1,87 m e minima di 1,56 m.

All'interno del cortile di pertinenza, in lato nord, è presente una piccola tettoia in ferro, non assentita urbanisticamente, molto economica nella sua struttura, con copertura in traslucido ed avente una proiezione in pianta a forma rettangolare di lati 82 cm ad ovest e 70 cm est, per una lunghezza di 560 cm.

Sempre all'interno del cortile, in lato ovest, vi è un pergolato in legno, non assentito urbanisticamente, a forma pentagonale, avente le seguenti dimensioni massime di ingombro:

- in lunghezza: 6,30 m in lato nord e 6,40 m in lato sud,
- in larghezza: 6,05 m in lato est e 4,50 m in lato ovest,
- in altezza, sopra la struttura costituita da legni tondi: 2,71 m in lato sud e 2,47 m in lato nord.

La demolizione dello scivolo di accesso all'autorimessa al piano interrato, come già citato, ha consentito la realizzazione di una soletta con la creazione di un piccolo vano interrato, di forma quadrilatera, non assentito urbanisticamente, avente le seguenti dimensioni:

- in lunghezza 3,00 m,
- in larghezza: 3,15 m in un lato e 3,18 m nel lato opposto,
- in altezza interna 1,74 m.

Tali immobili, nel loro complesso, si presentano in un discreto stato di manutenzione.

Tale unità immobiliare risulta confinare:

- a nord con il mappale 4.877,
- a sud, est ed ovest con strade.

Catastalmente tale bene risulta individuato, nel suo complesso, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisogne (BS) sezione PIS:

- foglio 4 particella 2.289 subalterno 1 località Boschetta, categoria A/3, classe 4, vani 8,5 (consistenza), mq 201 (superficie catastale totale), rendita catastale € 390,70;
- foglio 4 particella 2.289 subalterno 2 località Boschetta, categoria C/6, classe 3, mq 31 (consistenza), mq 31 (superficie catastale), rendita catastale € 54,43.

*2) Immobili siti a Pisogne (BS) in località Pendese*

Lo scrivente in data 04/11/2017 ha proceduto al sopralluogo presso l'ulteriore immobile oggetto di stima, sito a Pisogne (BS) in località Pendese.

Tale unità immobiliare è costituita da una piccola abitazione, sviluppantesi ai piani seminterrato, primo e sottotetto, situata in località montana denominata "Val Palot" ed accessibile solo pedonalmente tramite un sentiero.

Le principali finiture del presente immobile risultano essere le seguenti:

- intonaci, sia interni che esterni, con finitura al rustico,
- serramenti esterni in legno con vetri semplici e persiane esterne, sempre in legno,
- porte interne in legno economiche,
- scala esterna di acceso al piano primo con struttura in legno,
- pavimento in ceramica al piano seminterrato, in calcestruzzo pitturato al piano primo ed in ceramica nel sottotetto,
- scala interna in legno che dal piano primo conduce al sottotetto.
- il sottotetto si presenta mansardato con struttura lignea a vista.

Tale immobile risulta dotato solo di un proprio contatore per l'energia elettrica, ma risulta sprovvisto di servizio diretto di acqua potabile (attualmente fornita da terzi) e pure sprovvisto di gas metano.

Il piano seminterrato ed il piano primo risultano avere un'altezza interna 2,18 m, mentre il sottotetto risulta avere, sotto il travetto, le seguenti altezze interne: minima in gronda 1,15 m, massima in colmo 2,06 m.

Lo scrivente segnala che nella stanza al piano primo, ad uso ripostiglio nella pratica edilizia, è stato realizzato un servizio igienico.

Lo scrivente segnala che sia la planimetria catastale che l'elaborato planimetrico non sono conformi ai luoghi, in quanto non riportano la parte di immobile in ampliamento in lato est, realizzata con la concessione edilizia in sanatoria n° 1.756, rilasciata il 01/12/1994. Lo scrivente, inoltre, fa presente che la planimetria catastale è imprecisa ed addirittura non è indicato il piano sottotetto, in altri termini nella planimetria catastale sono indicati solo due piani quando sul posto si rileva l'esistenza di tre piani.

Tale unità immobiliare, nel suo complesso, si presenta in un discreto stato di manutenzione, ad esclusione di alcune pareti interessate da muffa.

Tale immobile risulta confinare:

- a nord con altra unità immobiliare facente parte dello stesso mappale 3.405,
- a sud con il mappale 10.491,
- ad est con il mappale 4.547,
- ad ovest con altra unità immobiliare.

Catastalmente tale bene risulta individuato, con tutte le imprecisioni prima indicate, nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisogne (BS) sezione PIS foglio 13 particella 3.405 subalterno 7 località Pendese n° 2, categoria C/2, classe 2, mq 21 (consistenza), mq 32 (superficie catastale), rendita catastale € 17,35. Lo scrivente evidenzia che la situazione catastale non rappresenta, neppure nella sagoma esterna, l'unità immobiliare in oggetto.

### Identificazione pregressa dei beni

Lo scrivente, analizzando l'identificazione catastale dei beni con la documentazione prodotta in atti dal creditore, ritiene che gli stessi beni siano stati catastalmente correttamente individuati nella trascrizione del pignoramento. In altri termini, sia pure con le precisazioni prima indicate, la trascrizione colpisce le tre unità immobiliari, con pertinenze, prima descritte. Anche la cronistoria ventennale degli stessi beni, sia dal punto di vista catastale, amministrativo che ipotecario, risulta conforme.

## C

### Stato di possesso

Lo scrivente, durante il sopralluogo effettuato in data 13/10/2017 presso le unità immobiliari site a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16 ed in data 04/11/2017 presso l'immobile siti a Pisogne (BS) in località Pendese, ha potuto constatare che:

- quelli in località Boschetta n° 16 sono utilizzati dall'esecutato, che vive con la propria famiglia;
- quelli in località Pendese non risultano abitati e venivano utilizzati dall'esecutato durante i periodi estivi. Al suo interno vi sono alcuni mobili, di modesto valore, di proprietà dell'esecutato.

A seguito della richiesta effettuata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Brescia 2, al fine di conoscere l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato d'uso registrati, la stessa Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente l'esistenza di un contratto di locazione in essere, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Clusone (BG) il 01/02/2012 al n° 569. Contratto di locazione avente per oggetto immobili non pignorati, siti nel Comune di Pisogne in via della Pace e pertanto non oggetto della presente stima.

## D

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

Non sono inoltre stati riscontrati vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Come riportato nella certificazione notarile del Notaio Dott. Rocco Mancuso datata 06/03/2017 gli immobili oggetto di stima sono gravati dalla seguente formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria, della durata ventennale, iscritta a Breno in data 27/09/2004 ai nn. 7.034/1.168, per la somma complessiva di € 300.000,00, a favore della Banca di Valle Camonica S.p.A, con sede a Breno (BS), che grava solo sugli immobili siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16. Ipoteca volontaria contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta a Breno in data 17/04/2013 ai nn. 2.302/253, per la somma capitale di € 800.000,00, a favore della Banca IFIS S.p.A, con sede a Mestre (VE), che grava: a) per le due unità immobiliari a Pisogne in località Boschetta n° 16 per la sola quota di [REDACTED] [REDACTED] e quindi di 1/2 della piena proprietà; b) sulla piena proprietà dell'unità immobiliare a Pisogne in località Pendese;
- pignoramento immobiliare trascritto a Breno in data 15/02/2017 ai nn. 1.043/759 a favore della Banca IFIS S.p.A, con sede a Mestre (VE), che grava: a) per le due unità immobiliari a Pisogne in località Boschetta n° 16 per la sola quota di [REDACTED] [REDACTED] e quindi di 1/2 della piena proprietà; b) sulla piena proprietà dell'unità immobiliare a Pisogne in località Pendese.

E

### Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo effettuato in data 13/10/2017 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pisogne (BS), alla luce dei documenti venuto in possesso, lo scrivente è

venuto a conoscenza della seguente documentazione edilizia relativa ai beni oggetto di stima:

- concessione edilizia in sanatoria, avente n° 1.117, rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il 14/02/1989, avente protocollo n° 8.562/86 e pratica n° 3.055-324, per ampliamento volumi interrati e volumi residenziali. Tale pratica edilizia è relativa agli immobili siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16;
- certificato di abitabilità di cui alla pratica edilizia n° 3.055 anno 1986 rilasciato alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il 16/11/1993, relativo agli immobili siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16;
- concessione edilizia per manutenzione straordinaria del tetto, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pisogne (BS) in data 27/03/1990, di cui alla pratica n° 3.471, così come indicato nell'atto notarile di donazione del Notaio Arrigo Staffieri del 14/06/1991 avente repertorio n° 79.691/12.906. Lo scrivente segnala che tale pratica edilizia non è stata rinvenuta all'Ufficio Tecnico Comunale in quanto, come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, fuori posto. Tale pratica edilizia è relativa all'immobile sito a Pisogne (BS) in località Pendese n° 2;
- concessione edilizia in sanatoria, con contributo, avente n° 1.756, rilasciata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] il 01/12/1994, avente protocollo n° 5.334 e registro costruzioni n° 3.692, per ampliamento fabbricato. Tale pratica edilizia è relativa all'immobile sito a Pisogne (BS) in località Pendese n° 2.

Lo scrivente segnala che, rispetto alle pratiche edilizie assentite dall'Amministrazione Comunale, vi sono le difformità descritte al paragrafo precedente denominato: "Identificazione e descrizione attuale dei beni". Sono pertanto necessarie le presentazioni di due pratiche edilizie in sanatoria, sia per gli immobili in località Boschetta che per quello in località Pendese, nello specifico:

- per gli immobili in località Boschetta n° 16 occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (S.C.I.A.), che regolarizzi tutte le difformità, ad eccezione delle strutture esterne fuori terra, cambiando inoltre la destinazione d'uso del piano interrato, da garage in cantina. Con la presente pratica edilizia occorre pagare all'Amministrazione Comunale: € 50,00 di diritti di segreteria, € 516,00 di sanzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rispettivamente dell'importo di €/mq 4,53 ed €/mq 6,71, oltre al contributo sul costo di costruzione da calcolarsi sull'importo delle opere. Sarà necessario presentare anche l'aggiornamento delle planimetrie catastali, sia dell'appartamento che dell'autorimessa e del tipo mappale, in quanto l'edificio non risulta essere inserito correttamente nell'estratto mappa. Il costo totale da sostenere, sia di spese tecniche che di oneri e sanzioni da pagare all'Amministrazione Comunale, viene preventivato dallo scrivente, di massima, in € 10.000,00. Per la demolizione delle strutture esterne fuori terra, non sanabili, il costo è preventivato in € 2.000,00.
- Per l'immobile in località Pendese occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria, al fine di regolarizzare la diversa destinazione d'uso del locale al piano primo, utilizzato come bagno. Sarà necessario presentare anche l'aggiornamento della planimetria catastale con la reale destinazione d'uso che non è deposito (C/2), dell'elaborato planimetrico e dell'estratto mappa, che comprenda l'ampliamento in lato est, con la reale destinazione delle varie stanze ed inserire la scala interna di accesso al sottotetto. Con la presente pratica edilizia occorre pagare all'Amministrazione Comunale € 50,00 di diritti di segreteria ed € 516,00 di sanzione. Il costo totale da sostenere, sia di spese tecniche che di sanzioni da pagare all'Amministrazione Comunale, viene preventivato dallo scrivente, di massima, in € 5.000,00.

F

### Formazione dei lotti

Lo scrivente ritiene che i beni pignorati, essendo costituiti da n° 2 blocchi di edifici indipendenti tra loro, in quanto si trovano in diverse zone del paese di Pisogne (BS), possano essere venduti in due lotti distinti.

#### Primo lotto

Quota al 50% di proprietà indivisa degli immobili individuati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisogne (BS) sezione PIS foglio 4 particella 2289:

- subalterno 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 390,70;
- subalterno 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita catastale € 54,43.

#### Secondo lotto

Quota di piena proprietà dell'immobile individuato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Pisogne (BS) sezione PIS foglio 13 particella 3405 subalterno 7, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 21, rendita catastale € 17,35.

## G

### Valore del bene e costi

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **più probabile valore in libero mercato** e del **più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in

esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Dopo un'indagine effettuata sia nei dintorni della zona, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, lo scrivente è indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quelli oggetto di valutazione sia:

- per gli immobili in località Boschetta, nella sua porzione base, di €/mq 950,00,
- per l'immobile in località Pendese, nella sua porzione base, di €/mq 550,00.

Lo scrivente vuole segnalare, infine, che nei valori di stima unitari sono comprese le quote proporzionali delle parti di uso comune.

*1) Immobili siti a Pisogne (BS) in località Boschetta n° 16*

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta gli immobili siti nel Comune di Pisogne (BS), identificati nel Catasto dei Fabbricati alla sezione PIS con il foglio 4 particella 2289 subalterno 1 e subalterno 2, aventi le seguenti superfici ed i seguenti coefficienti di ragguaglio ai fini del calcolo della superficie commerciale:

- piano interrato, al lordo dei muri: circa mq 39, considerato al 40%,
- piano terra, al lordo dei muri: circa mq 91, considerato al 100%,
- portico al piano terra: circa mq 9, considerato al 35%,
- piano primo, al lordo dei muri, avente altezza massima di 3,00 m e minima di 2,25 m: circa mq 76, considerato al 100%,
- piano primo avente un'altezza massima di 2,00 m: circa mq 15, considerato al 70%,
- balcone al piano primo: circa mq 6, considerato al 25%,

- corte esclusiva al piano terra, la cui misura è stata ricavata dalla planimetria catastale: circa mq 230, considerata al 5%.

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di mq  $(39 \times 0,40 + 91 \times 1 + 9 \times 0,35 + 76 \times 1 + 15 \times 0,70 + 6 \times 0,25 + 230 \times 0,05) = \text{mq } 209,25 \times \text{€}/\text{mq } 950,00 = \text{€ } 198.787,50$ , al cui valore vanno detratte le spese tecniche e le sanzioni preventivate per la sistemazione delle pratiche urbanistiche e catastali in € 10.000,00, oltre al costo per la demolizione e lo smaltimento delle costruzioni all'interno della corte (due fabbricati con struttura lignea in lato ovest, tettoia in ferro in lato nord, pergolato in legno in lato ovest) stimabile in € 2.000,00, pertanto il valore delle presenti unità immobiliari risulta di €  $(198.787,50 - 10.000,00 - 2.000,00) = \text{€ } 186.787,50$ . Posto che la quota oggetto di stima, per le presenti unità immobiliari, è del 50%, considerando inoltre che si tratta di una quota indivisa, pertanto poco appetibile e quindi con un deprezzamento del 30%, il valore delle presenti unità immobiliari, per la quota in capo all'esecutato, risulta pertanto di: € 186.787,50 (valore complessivo dei beni) x 0,50 (valore della quota in capo all'esecutato) x 0,70 (minor valore dovuto alla quota indivisa) = €  $186.787,50 \times 0,50 \times 0,70 = \text{€ } 65.375,63$ . Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata dei presenti immobili risulta essere: €  $65.375,63 - 10\% \text{ (deprezzamento)} = \text{€ } 58.838,06$ , che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 58.800,00**.

## 2) Immobile sito a Pisogne (BS) in località Pendese

Facendo seguito a tutto quanto precedentemente riportato lo scrivente valuta l'immobile sito nel Comune di Pisogne (BS), identificati nel Catasto dei Fabbricati alla sezione PIS con il foglio 13 particella 3405 subalterno 7, avente le seguenti superfici:

- piano seminterrato, al lordo dei muri: circa mq 19, considerato al 75%,

- piano primo, al lordo dei muri: circa mq 20, considerato al 100%,
- piano sottotetto, al lordo dei muri: circa mq 20, considerato al 50%.

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto di mq  $(19 \times 0,75 + 20 \times 1 + 20 \times 0,50) = \text{mq } 44,25 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 24.337,50$ , al cui valore vanno detratte le spese tecniche e le sanzioni preventivate per la sistemazione delle pratiche urbanistiche e catastali in € 5.000,00, pertanto il valore della presente unità immobiliare diventa di €  $(24.337,50 - 5.000,00) = \text{€ } 19.337,50$ . Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato nel 10%, pertanto il valore complessivo di vendita forzata del presente immobile risulta essere: €  $19.337,50 - 10\% \text{ (deprezzamento)} = \text{€ } 17.403,75$ , che per consuetudine si arrotonda alla terza cifra significativa diventando il valore di **€ 17.400,00**.

Lo scrivente allega:

- fotografie degli immobili (allegato A);
- atto notarile di donazione di cui al repertorio n° 79.691 del 14/06/1991 (allegato da 1/B a 6/B);
- atto notarile di compravendita di cui al repertorio n° 122.959 del 03/09/2004 (allegato da 1/C a 7/C);
- estratto mappa relativo al foglio 4 mappale 2.289 (allegato D);
- estratto mappa relativo al foglio 13 mappale 3.405 (allegato E);
- visura catastale al nominativo [REDACTED] [REDACTED] (allegato 1/F e 2/F);
- visura ipotecaria al nominativo [REDACTED] [REDACTED] (allegato da 1/G a 3/G);
- elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativo al foglio 13 mappale 3.405 (allegato H);
- planimetrie catastali delle unità immobiliari identificate alla sezione PIS foglio 4 mappale 2.289 sub. 1 (allegato 1/I) e sub. 2 (allegato 2/I);

- planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata alla sezione PIS foglio 13 mappale 3.405 sub. 7 (allegato I/L);
- estratto della concessione edilizia in sanatoria n° 1.117/89 con il certificato di agibilità (allegato da 1M a 10M);
- estratto della concessione edilizia in sanatoria n° 1.756/94 (allegato da 1N a 15N).

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, con la presente è lieta l'occasione per porgere deferenti ossequi.

Gussago (BS) 19/12/2017

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Riccardo Gozio*