



## TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni civili

PROCEDURA ESECUTIVA N. 62/2023

RELAZIONE PERITALE E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Gianico (BS) 03/10/2023

  
Il Perito

## Sommario

1	ANAGRAFICA RIASSUNTIVA: .....	3
1.1	ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2023 .....	3
1.1.1	Soggetti : .....	3
2	PREMESSA: .....	4
3	RISPOSTE AI QUESITI .....	5
3.1	A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.; .....	5
3.2	B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; .....	6
3.3	C) Stato di possesso; .....	25
3.4	D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale; .....	26
3.5	E) Regolarità edilizia ed urbanistica .....	28
3.6	F) Formazione dei lotti; .....	32
3.7	G) Valore del bene e costi .....	34
4	ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI: .....	69



## 1 ANAGRAFICA RIASSUNTIVA:

### 1.1 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 62/2023

#### 1.1.1 Soggetti :

**Giudice dell'esecuzione:** *Dott. Stefano Franchioni.*

**Giudice delegato:** *Dott.ssa Liana Zaccara.*

**Custode Giudiziario** *Dott Diego Savani*  
*Via Oriani n. 3- 25123 Brescia*

**Creditore Procedente:**

**Debitore esecutato:**

**Esperto incaricato:** *Geom. Lorenzo Feriti*  
*(C.F. FRTLNZ58C131266M) Via Broli, 35, 25040 Gianico (BS)*

**Date:**

**Nomina dell'esperto:** 04/05/2023

**Giuramento dell'esperto:** 17/05/2023

**Primo accesso:** 26/05/2023

**Trasmissione rapporto alle parti** 04/10/2023

**Consegna rapporto di valutazione beni:** 04/10/2023

**Udienza determinazione modalità di vendita:** 12/09/2023

**Nuova Udienza determinazione modalità di vendita:** 19/12/2023

**Rapporto rilasciato in data** 18/09/2023

## 2 PREMESSA:

È in corso, presso il Tribunale di Brescia, l'esecuzione immobiliare n. 62/2023, promossa da:

P.IVA \_\_\_\_\_ per il tramite della sua mandataria \_\_\_\_\_ con l'Avv. \_\_\_\_\_  
del Foro di Venezia.

Contro:

- il giudice delegato, dott.ssa Liana Zaccara, con ordinanza in data 04/05/2023, ha nominato il sottoscritto geom. Lorenzo Feriti, iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati della provincia di Brescia al N. 3080, Tribunale di Brescia Albo ctu n. 298, Albo dei Periti sezione penale n. 199, studio in Gianico (BS) via Broli n.35, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura predetta;
- al perito, con la sopra citata ordinanza di nomina sono stati affidati i seguenti quesiti:
  - A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;**
  - B) Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa 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;**

Lo scrivente C.T.U. in data 17/05/2023 presso la cancelleria dell'Ufficio esecuzioni imm.ri del Tribunale di Brescia, avanti al funzionario delegato, dichiarava in forma telematica di accettare l'incarico, e prestava giuramento di rito, prendendo atto che il termine assegnato per il deposito della perizia era fissato nell'ordinanza di nomina entro 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata il 12/09/2023 e quindi entro il 12/08/2023. Il C.T.U. si riservava di riferire con relazione scritta. Per le ragioni più avanti documentate il Giudice delegato concedeva al CTU proroga di 60 giorni per la conclusione delle operazioni peritali, con conseguente differimento del termine per il deposito della perizia al 12/10/2023. La nuova udienza per la determinazione delle modalità di vendita veniva fissata il 19/12/2023.

### 3 RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 A) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;

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

**R.:**

La documentazione prescritta dal comma 2 dell'art. 567 c.p.c. è presente nel fascicolo in forma di certificazione notarile rilasciata in data 03/03/2023 dalla Dott.ssa \_\_\_\_\_, Notaio in Napoli ed è completa ed esaustiva.

**A.2)** Acquisisca il titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis.

**R.:**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 5 diverse unità immobiliari, situate nello stesso edificio in comune di Vione; vengono di seguito riassunte con specificazione dei titoli di proprietà:

In comune di Vione, in Via Roma n. 6, Quota intera, proprietà di \_\_\_\_\_

Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 25 **mappale 80** sub. 10, P.I, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 57, R.C. Euro 111,55;
- 2) Foglio 25 **mappale 80** sub. 11, P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 49, R.C. Euro 92,96;
- 3) Foglio 25 **mappale 80** sub. 13, P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 52, R.C. Euro 111,55;
- 4) Foglio 25 **mappale 80** sub. 14, P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 39, R.C. Euro 74,37;
- 5) Foglio 25 **mappale 80** sub. 15, P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 47, R.C. Euro 92,96;

La proprietà perviene alla sopra generalizzata ditta in forza di atto pubblico del notaio Paolo Lovisetti in data 16/11/2005 repertorio n. 282849/40011 reg. A.E. Milano 5 il 19/11/2005 n. 17731 serie 1T(**cfr All.01**); trascritto a Breno il 22/11/2005 RG n. 9310 RP n. 6760 (**cfr All.02**).

**A.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.

**R.:**

L'intestatario è persona giuridica e pertanto si allega visura camerale storica(**cfr All.03**)

### 3.2 B) Identificazione e descrizione attuale dei beni;

**B.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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

**R.:**

Il sottoscritto CTU attesta che in data 26/05/2023, unitamente al custode giudiziario Dott. Diego Savani, previo avviso dato dallo stesso custode alla debitrice in data 17/05/2023 con posta elettronica certificata, effettuava il primo sopralluogo agli immobili situati nel comune di Vione, assistito dal tecnico ausiliario Ing. Mondini Silvia. (C.F. MNDSL90P69B149C) ed in assenza della proprietaria/debitrice. Al sopralluogo presenziava il custode giudiziario, Dott. Diego Savani che, in relazione alle proprie incombenze, ha provveduto alle comunicazioni di rito all'esecutata ed alla compilazione del verbale di accesso (cfr All.04). In tale occasione è stato possibile accedere unicamente alla parte comune (vano scala) degli immobili ma non alle singole unità immobiliari che, in quanto dotate di portoncini blindati non consentivano l'accesso senza chiavi o senza l'ausilio di un fabbro per manomettere le complesse serrature. Per tale ragione, preso atto delle circostanze si decideva di rinviare le operazioni per il tempo strettamente necessario ad incaricare un fabbro capace di intervenire efficacemente oppure trovare il modo di entrare in possesso delle chiavi. Si verificava la seconda circostanza. Ottenute le chiavi il sottoscritto CTU, in data 21/06/2023 provvedeva a verificarne il funzionamento ed in data 23/06/2023 effettuava nuovamente l'accesso agli immobili unitamente al suo tecnico ausiliario completando le operazioni di rilievo, gli opportuni riscontri e la ricognizione fotografica riportata nel corpo della presente laddove ritenuto necessario rafforzarne l'illustrazione.

**B1.1) Identificazione dei beni pignorati:**

In atti è già presente la certificazione notarile a firma della dott.ssa Notaio \_\_\_\_\_ che riporta esattamente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari comprese le vicende circolatorie del pregresso ventennio relativamente agli immobili pignorati;

**B1.2) Situazione catastale:**

Gli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti dell'A.d.E. evidenziano che, come evidente dall'allegato estratto mappa (cfr All.05) il fabbricato mapp. 80 è censito al NCT; l'ultimo elaborato planimetrico in atti (cfr All.06) indica correttamente le unità imm.ri oggetto della presente che sono meglio rappresentate nella allegata visura (cfr All.07) e nelle planimetrie catastali allegata (cfr All. 08-09-10-11-12) .



*Vista da google maps del paese di Vione con individuazione del fabbricato in oggetto*





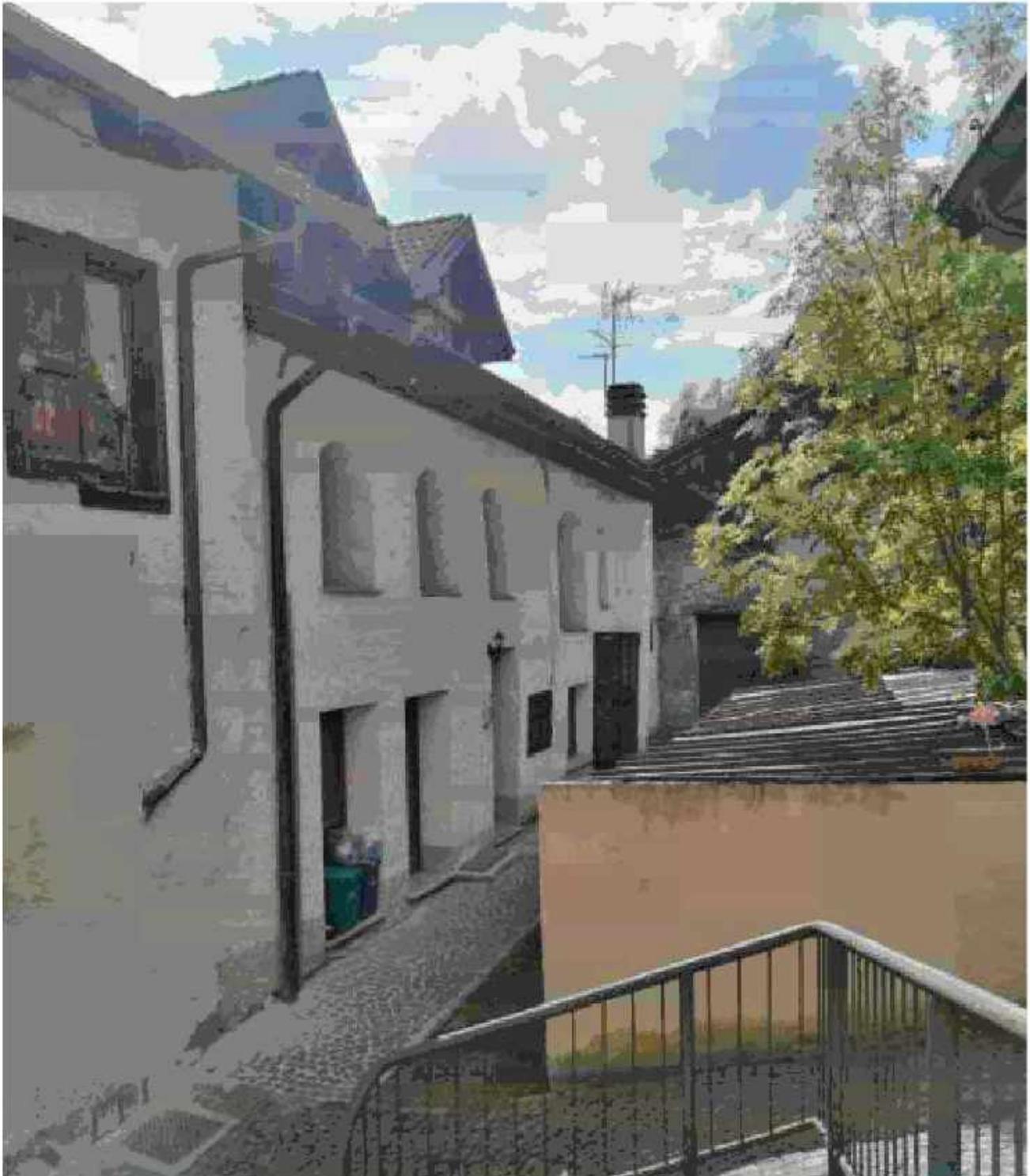
*Facciata ovest su cui ha affaccio il subalterno 13*





*Facciata sud ovest su cui ha affaccio il subalterno 15*





*Facciata nord su cui hanno affaccio tutti i subalterni in oggetto*





*Facciata nord su cui hanno affaccio tutti i subalterni in oggetto*



L'attuale situazione catastale, rilevata dagli atti è quindi la seguente:  
In comune di Vione (BS) Via Roma n. 06, al catasto Fabbricati censiti come segue:

**FG. 25, mapp. 80**

**1) Subalterno 10**

P.I. categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 57, R.C. Euro 111,55;





**2) Subalterno 11**

P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 49, R.C. Euro 92,96;





### 3) Subalterno 13

P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 52, R.C. Euro 111,55;





**4) Subalterno 14**

P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 39, R.C. Euro 74,37;





**5) Subalterno 15**

P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 47, R.C. Euro 92,96;





Gli immobili trattati partecipano e sono formalmente costituiti in condominio. Esiste un regolamento condominiale (cfr All.13) ancorché inapplicato alle unità trattate che sono disabitate. Le modeste spese condominiali fin'ora necessarie per il mantenimento delle parti comuni che in sostanza sono rappresentate dai costi per pulizia ed energia elettrica del vano scala sono sostenute interamente dall'unico condomino presente nell'immobile.

**B.2)** *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.*

**R.:**

Si tratta, come sopra documentato, di unità immobiliari urbane e pertanto non sarà possibile far luogo al reperimento dei documenti richiesti alla precedente **B.2).**

**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 nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;*



riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non 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.

**R.:**

Sotto il profilo documentale le indagini ed i riscontri effettuati non hanno evidenziato difformità con la documentazione versata in atti dal creditore. Il pignoramento identifica correttamente i beni e non sono intervenute modificazioni significative nel ventennio. La cronistoria della proprietà è ben riassunta nella certificazione notarile già in atti. Quanto alla conformità catastale con lo stato di fatto si attesta quanto segue: Dato atto che la mappa catastale acquisita ed allegata alla presente (cfr All.05), rappresenta correttamente la situazione reale dei beni così come l'ultimo elaborato planimetrico presente in banca dati di A.E.(cfr All.06), si precisa che:

- *Relativamente all'unità mapp. 80 sub. 10:*  
**Foglio 25 mappale 80 sub. 10, P.I, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 57, R.C. Euro 111,55;**

La planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.08) indica la presenza di una parete divisoria che definisce un ripostiglio ricavato dal locale principale destinato a cucina/soggiorno, in realtà tale manufatto non esiste). Verificato che tale modesta difformità non rileva sotto il profilo amm.vo posto che rientra tra le tolleranze ammesse dal punto 2 art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i. si riscontra comunque la necessità di adeguare la planimetria catastale alla situazione di fatto. Adempimento che potrà essere effettuato dall'aggiudicatario successivamente all'assegnazione in quanto la planimetria esistente consente l'esatta identificazione del bene. Il costo per tale adempimento comprensivo di spese, anticipazioni diritti erariali e onorari ammonterà presuntivamente a € 600,00.



- *Relativamente all'unità mapp. 80 sub. 11:*  
**Foglio 25 mappale 80 sub. 11, P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 49, R.C. Euro 92,96;**

Al contrario della circostanza precedente, la planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.09) non rappresenta il parapetto (altezza mt. 1,16) che separa la superficie in due ambiti ben definiti. Anche in questo caso la modifica rientra tra le tolleranze ammesse dal punto 2 art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i. sarà necessario adeguare la planimetria catastale alla situazione di fatto. Adempimento che potrà essere effettuato dall'aggiudicatario successivamente all'assegnazione in quanto la planimetria esistente consente l'esatta identificazione del bene. Il costo per tale adempimento comprensivo di spese, anticipazioni, diritti erariali e onorari ammonterà presuntivamente a € 600,00.



- *Relativamente all'unità mapp. 80 sub. 13:*  
**Foglio 25 mappale 80 sub. 13, P.II, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq 52, R.C. Euro 111,55;**

La planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.10) indica la presenza di una semiparete divisoria della profondità di circa 1 metro verosimilmente per definire meglio la superficie cucina dal soggiorno che in realtà non è stata realizzata ed inoltre si riscontra che la porta di accesso ai servizi igienici apre sulla zona notte e non sulla zona giorno. Verificato che tale modesta difformità non rileva sotto il profilo amm.vo posto che rientra tra le tolleranze ammesse dal punto 2 art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i. si riscontra comunque la necessità di adeguare la planimetria catastale alla situazione di fatto. Adempimento che potrà essere effettuato dall'aggiudicatario successivamente all'assegnazione in quanto la planimetria esistente consente l'esatta identificazione del bene. Il costo per tale adempimento comprensivo di spese, anticipazioni, diritti erariali e onorari ammonterà presuntivamente a € 600,00.

- *Relativamente all'unità mapp. 80 sub. 14:*  
**Foglio 25 mappale 80 sub. 14, P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 39, R.C. Euro 74,37;**

La planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.11) indica la presenza di una parete divisoria che definisce la porzione di sottotetto con altezza utile inferiore a mt. 1,50 (non abitabile). In realtà tale partizione non è presente e, benché la mancanza della parete non rilevi sotto il profilo di legittimità edilizio/amm.vo la planimetria catastale dovrà essere adeguata alla effettiva situazione di fatto.





L'incombenza potrà essere assolta dall'aggiudicatario successivamente all'assegnazione in quanto la planimetria esistente consente l'esatta identificazione del bene. Il costo per tale adempimento comprensivo di spese, anticipazioni diritti erariali e onorari ammonterà presuntivamente a € 600,00.

- *Relativamente all'unità mapp. 80 sub. 15:*  
**Foglio 25 mappale 80 sub. 15, P.III, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 47, R.C. Euro 92,96;**  
 La planimetria catastale relativa alla particella allibrata al catasto fabbricati (cfr All.12) indica la presenza di una parete divisoria che definisce la porzione di sottotetto con altezza utile inferiore a mt. 1,50 (non abitabile). In realtà tale partizione non è presente e, benché la mancanza della parete non rilevi sotto il profilo di legittimità edilizio/amm.vo la planimetria catastale dovrà essere adeguata alla effettiva situazione di fatto.



L'incombenza potrà essere assolta dall'aggiudicatario successivamente all'assegnazione in quanto la planimetria esistente consente l'esatta identificazione del bene. Il costo per tale adempimento comprensivo di spese, anticipazioni diritti erariali e onorari ammonterà presuntivamente a € 600,00.



### 3.3 C) Stato di possesso;

**C1)** *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).*

**R.:**

Gli immobili sono disabitati, non arredati e dal momento della loro realizzazione sono formalmente detenuti dal proprietario:

**C2)** 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.

**R.:**

Gli immobili sono attualmente detenuti dal proprietario. In data 19/05/2023 a mezzo P.e.c., l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, riscontrando la richiesta del custode giudiziario Dott. Diego Savani, attestava l'assenza di contratti di locazione e/o di comodato per tutti gli immobili trattati nella presente (**cf. All.14**).

**C3)** *Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato diversamente al giudice dell'esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in merito alla custodia.*

**R.:**

Premesso che il debitore detiene legittimamente i beni staggiti, la determinazione analitica del valore locativo degli immobili è meglio precisata al capitolo sub. G "Valore del bene e costi" laddove l'analisi economica del valore dei cespiti, applicando un saggio del 4% sul valore stimato degli immobili, estrae anche il loro valore locativo che viene indicato in:

Alloggio **mappale 80** sub. 10, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;  
valore locativo indicato € 4.600/anno; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 383,33;

Alloggio **mappale 80** sub. 11, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;  
valore locativo indicato € 4.300,00/anno; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 358,33;

Alloggio **mappale 80** sub. 13, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;  
valore locativo indicato € 4.400,00/anno; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 366,67;

Alloggio **mappale 80** sub. 14, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37;  
valore locativo indicato € 4.000,00/anno; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 333,33;

Alloggio **mappale 80** sub. 15, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;  
valore locativo indicato € 4.600,00/anno; in dodicesimi l'importo mensile sarà dunque pari a € 383,33;

Valori che, eventualmente approssimati nell'ordine massimo del 10% in più o meno, ad avviso del sottoscritto rappresenterebbero ragionevolmente il canone mensile al quale gli immobili considerati potrebbero essere locati. In ordine al secondo comma del quesito si precisa che gli immobili, come già indicato al precedente capitolo "C1", sono nella disponibilità del proprietario esecutato.

### 3.4 D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;

**D1)** *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 tipo 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.

**R.:**

In primo luogo si è provveduto ad accertare presso la competente conservatoria dei registri imm.ri, l'esistenza di formalità e vincoli vedasi elenco sintetico allegato (**cf. All.15**); Alla data del 19/05/2023 i beni oggetto della presente perizia, per quanto è stato possibile consultare nei registri imm.ri sono gravati dalle seguenti formalità:

**Ipoteca Volontaria:** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito iscritta presso la Conservatoria di Breno il 22/11/2005 ai nn.9311/1636 atto notarile pubblico notaio LOVISETTI PAOLO (MILANO) del 16/11/2005, rep.282851/40012, per EURO 600.000,00 a garanzia di EURO 400.000,00 contro \_\_\_\_\_ a favore SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile al catasto Fabbricati Fg. 58 P.la 625 sub. 6. (**cf. All.16**);

**Pignoramento:** trascritto presso la Conservatoria di Breno il 20/02/2023 ai nn.987/787 emesso dal Tribunale di MILANO e notificato il 24/01/2023 contro \_\_\_\_\_ con sede in MILANO a favore \_\_\_\_\_ gravante sugli immobili staggiti (**cf. All.17**).

**Tributi Comunali non versati.**

In data 22/05/2023 il sottoscritto inviava tramite posta elettronica al comune dove i beni sono ubicati (**cf. All.18**) richiesta di conoscere la eventuale posizione debitoria relativa agli immobili di che trattasi. Con nota prot. n. 2315/23 stesso mezzo (**cf. All.19**) , si è accertata la pendenza nei confronti del comune di Vione di un debito per complessivi € 4.646,00 relativo ad imposte municipali impagate. Più in dettaglio (**cf. All.20**) l'importo totale è attribuibile alle singole unità imm.ri nella misura precisata dalla sotto riportata tabella:

IMPORTI PER IMPOSTE (IMU) DOVUTI PER ANNI 2018-19-20-21-22-23							
MAPP. N. di M.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	TOTALE
80 SUB. 10	€ 168,66	€ 168,66	€ 168,66	€ 168,66	€ 198,65	€ 198,65	€ 1.071,94
80 SUB. 11	€ 140,56	€ 140,56	€ 140,56	€ 140,56	€ 165,54	€ 165,54	€ 893,32
80 SUB. 13	€ 168,66	€ 168,66	€ 168,66	€ 168,66	€ 198,65	€ 198,65	€ 1.071,94
80 SUB. 14	€ 112,45	€ 112,45	€ 112,45	€ 112,45	€ 132,44	€ 132,44	€ 714,68
80 SUB. 15	€ 140,56	€ 140,56	€ 140,56	€ 140,56	€ 165,54	€ 165,54	€ 893,32
<b>TOTALE ARR.</b>	<b>€ 731,00</b>	<b>€ 731,00</b>	<b>€ 731,00</b>	<b>€ 731,00</b>	<b>€ 861,00</b>	<b>€ 861,00</b>	<b>€ 4.646,00</b>

Ciò detto, effettuati gli opportuni accertamenti, non sono emersi a carico dei beni oggetto della presente:

- Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura ad eccezione di quelle sopra indicate;

- Domande giudiziali e giudizi in corso ad eccezione della procedura di cui alla presente;
- Vincoli di ogni natura e tipo, salvo i dettami delle prescrizioni urbanistiche di zona.
- Sequestri penali ed amministrativi;
- Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
- Nessun altro vincolo, peso o gravame risulta ad oggi in capo alle unità oggetto della presente.

**D2)** *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.*

**R.:**

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità pignorate è costituito in condominio. A quanto risulta dagli accertamenti svolti non è stato nominato un amministratore condominiale ma esiste un regolamento condominiale (cfr All.13). Tuttavia al momento essendo le unità immobiliari in parola disabitate, le spese per il mantenimento delle parti comuni, che consistono sostanzialmente nell'illuminazione del vano scala e la sua pulizia, sono sostenute dall'unico condomino che saltuariamente abita la propria unità. Fortunatamente essendo le unità frutto di un intervento di ristrutturazione, tutto sommato recente, non abbisognano di manutenzioni o di attenzioni particolari capaci di indurre spese straordinarie. Sotto questo profilo non si rilevano vincoli o limitazioni all'utilizzo delle unità pignorate.

**D3)** *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 e attive.*

**R.:**

Per tutti gli immobili considerati non esistendo amministrazione condominiale non è possibile rispondere compiutamente al quesito. Tuttavia si può ritenere che le spese fisse siano quelle normalmente da sostenersi per il pagamento delle utenze a rete obbligatorie che variano in relazione ai consumi soggettivi e che attualmente non è possibile individuare distintamente con una grandezza certa. Per le stesse ragioni, verosimilmente, il condominio ed in particolare le unità trattate non hanno in corso cause attive o passive.

### **3.5 E) Regolarità edilizia ed urbanistica**

**E1)** *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater cpc, 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 nel titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'01/09/1967, (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.

**R.:**

In data 22/05/2023 il sottoscritto inoltra al comune di Vione, tramite sportello telematico CMVC richiesta di accesso agli atti per conoscere la situazione amministrativa dell'immobile sopra identificato (cfr All.21). Il comune trasmetteva al CTU sottoscritto la documentazione reperita nei suoi archivi ed in particolare riscontrava l'inesistenza di qualsivoglia provvedimento a carico degli immobili citati. In particolare per quanto attiene il fabbricato che è rappresentato da un vecchio edificio situato nel centro storico di Vione, debbasi precisare che si tratta di una porzione di più ampio fabbricato distribuita su tre livelli, complessivamente realizzato in epoca incerta ma sicuramente prima 01/09/1967 e certamente anche prima del 1942, le cui unità imm.ri sono censite al catasto in cat. A2 (Abitazioni di tipo civile) come già accennato (cfr All.07), al momento dell'ispezione le unità appaiono prive di arredi e disabitate benché correttamente ultimate in ogni loro parte, vedasi in proposito le fotografie contenute nella presente. Le destinazioni d'uso degli immobili sono comunque compatibili con la classificazione urbanistica della zona in cui sono situati.

**Mapp. 80 Subalterno 10**, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

**Mapp. 80 Subalterno 11**, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

**Mapp. 80 Subalterno 13**, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

**Mapp. 80 Subalterno 14**, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37;

**Mapp. 80 Subalterno 15**, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

Il riscontro dell'accesso agli atti effettuato in comune per via telematica ha comunque consentito di accertare che a carico delle unità sopra descritte esistono i seguenti atti:

- 1) D.I.A. 12/05 prot. 1443 del 27/05/2005 inoltrata dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di procuratore speciale del proprietario sig.ra \_\_\_\_\_ (cfr All.22) per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione da rurale a civile".
- 2) D.I.A. 24/08 prot. 1935 del 25/07/2008 inoltrata dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore di \_\_\_\_\_ (cfr All.23) per "ristrutturazione edilizia (variante a precedente D.I.A. del 27 Maggio 2005 n. 1443, pratica edilizia n. 12/05)"

3) DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLA COSTRUZIONE in data 31/10/2008 acclarata agli atti del comune con prot. n. 2835 in data 18/11/2008 (cfr All.24) completa degli allegati di rito

**E2)** *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 423/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 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.*

**R.:**

Si premette che relativamente agli immobili situati in comune di Vione Via Roma, 6, oggetto della presente, non sono in corso pratiche di sanatoria e neppure si riscontrano difformità amministrative suscettibili di sanatoria. Tuttavia il sopralluogo ed i riscontri dimensionali effettuati hanno evidenziato modeste differenze nella distribuzione interna che rientrano tra le tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del DPR 380/2001 e pertanto non necessitano di specifiche pratiche regolarizzatorie salvo gli adempimenti, qualora si rendessero necessari, previsti dal citato art. 34 bis DPR 380/2001. Ciò detto si riscontra che due delle unità imm.ri trattate, precisamente i sub. 10 e 11 esprimono altezze utili interne inferiori a quelle riscontrate nei grafici di progetto allegati ai provvedimenti amm.vi e dichiarate al catasto sulle relative planimetrie. Specificamente autorizzato dal Giudice delegato, sentito il responsabile dell'area tecnica del comune di Vione, il sottoscritto CTU, ha provveduto ad un riscontro puntuale delle dimensioni utili interne di tre unità imm.ri, precisamente quelle identificate con il sub. 10 al piano primo e con i sub. 11 e 13 al piano secondo al fine di determinarne le altezze nette utili definendone l'altezza media ponderale. I riscontri dimensionale hanno consentito di verificare che il sub. 13 consta di un'altezza utile netta di mt. 2,40, vedasi in proposito il grafico allegato alla presente (cfr All.25) e pertanto tale unità risulta conforme alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale. Per le unità sub 10 e 11 invece le altezze utili nette sono risultate sensibilmente inferiori a quella dichiarata di mt. 2,40, (da mt. 2,20 a mt. 2,30) vedasi relativi allegati grafici esplicativi (cfr All.26 e 27). Tale circostanza, determinando un parametro dimensionale non riconducibile alle tolleranze di cui al citato art. 34 bis DPR 380/2001 ha richiesto un approfondimento specifico finalizzato a comprendere la ragione di tale differenza.

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-

L'indagine svolta sull'edificio e sul progetto nel suo complesso ha consentito di stabilire che la ristrutturazione è avvenuta all'interno del fabbricato del quale è stato rispettato il volume preesistente e le quote d'imposta dei vari livelli. Accertate queste circostanze il Ctu sottoscritto, previa autorizzazione del Giudice delegato, provvedeva a richiedere al comune di Vione (**cf. All.28**) la verifica della condizione di abitabilità delle unità immobiliari pignorate le cui altezze sono risultate inferiori a quelle assentite e prescritte dal vigente regolamento edilizio. In particolare si richiedeva nel solo interesse della Procedura Esecutiva se l'Ufficio tecnico comunale potesse, sotto il profilo metodologico, condividere le assunzioni del Ctu e se le stesse potessero essere assentite in caso di formale richiesta in tal senso da parte dell'eventuale assegnatario delle unità staggite. Ove la risposta fosse stata positiva si chiedeva altresì se tale eventuale procedimento implicasse costi economici a carico del richiedente ed in tal caso la loro quantificazione, che sarebbe stata indicata in perizia, per definire la positiva conclusione del procedimento di deroga con conferma specifica del requisito dell'abitabilità agli immobili trattati. A tale richiesta il comune di Vione rispondeva con P.e.c. in data 17/08/2023 nota prot. 2842 (**cf. All.29**) dalla quale si evinceva che sono ritenute valide le motivazioni a supporto della richiesta e che sarà in facoltà dell'eventuale assegnatario inoltrare al comune istanza di deroga alle altezze minime dei locali che verrebbe concessa dal Sindaco e che, a seguito dell'ottenimento della deroga, potrà conseguire l'accertamento di conformità versando € 516,00 per sanzione oltre ai diritti di segreteria per € 50,00.

**E3) 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.**

**R.:**

Come già indicato al capitolo precedente le modeste difformità riscontrate sono sanabili previa acquisizione di deroga alle altezze ponderali interne e successivo accertamento di conformità. La posizione relativa all'immobile di Vione potrà essere sanata corrispondendo al comune i seguenti importi: € 516,00 per sanzioni, € 50,00 per diritti di segreteria come da indicazione dell'Ufficio Tecnico comunale con nota del 17/08/2023 (**cf. All.29**). Ovviamente ove la richiesta di accertamento di conformità venisse proposta per singole unità e da soggetti diversi la sanzione amm.va ed i diritti di segreteria saranno dovuti per ogni pratica specifica.

Per variazioni catastali delle unità sub. 10, 11, 13, 14 e 15 compresi onorari professionali € 3.000,00

Per corrispettivi professionali relativi all'accertamento di conformità € 2.000,00

In totale, nell'ipotesi più gravosa, per la loro "regolarizzazione" gli immobili pignorati dovranno scontare costi per diritti, spese ed onorari pari a € 6.132,00.

**E4)** *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, indicando la data del rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e s.m.i., e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani. Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.*

**R.:**

I beni staggiati sono costituiti unicamente da fabbricati e pertanto non è dovuto né può essere acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

**E5)** *Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.*

**R.:**

La richiesta di agibilità del 31/10/2008 assunta agli atti del comune di Vione in data 18/11/2008 con prot. n. 2835 (cfr All.30) specifica che i lavori sono stati ultimati il 30/10/2008.

### **3.6 F) Formazione dei lotti;**

**F1)** *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.*

**R.:**

In realtà, trattandosi di n. 5 distinti cespiti singolarmente ben identificati ancorché contenuti nello stesso fabbricato, è certamente possibile da un punto di vista tecnico/giuridico vendere i beni pignorati in 5 specifici lotti massimizzando il valore dei cespiti poiché in relazione agli interessi della procedura esecutiva il frazionamento in più lotti riduce il fabbisogno economico dei potenziali concorrenti interessati allargando la platea e quindi le possibilità di successo dell'assegnazione e nell'eventualità di tale circostanza il Ctu sottoscritto provvederà di seguito alla loro puntuale identificazione, formazione e valutazione. È tuttavia d'obbligo considerare altresì che la divisione in più lotti potrebbe semplificare ed accelerare l'assegnazione dei lotti più appetibili, ad esempio le mansarde che godendo di ampie finestre con ottima vista panoramica potrebbero essere più ambite e magari rendere più problematica l'assegnazione delle unità residenziali dei piani inferiori che esprimono condizioni intrinseche meno apprezzabili. In tale eventuale circostanza la vendita in unico lotto, in apparenza meno conveniente e probabilmente più problematica per la somma necessaria che verosimilmente ridurrebbe la platea dei concorrenti, potrebbe tuttavia concludere positivamente

l'assegnazione di tutti i lotti in unico auspicabile esperimento. Deciderà pertanto il custode giudiziario quale soluzione proporrà al giudice posto che tanto la vendita in unico lotto che quella frazionata sono tecnicamente possibili ed entrambe presentano vantaggi e svantaggi che andranno valutati nell'interesse complessivo della procedura. Più precisamente i cinque lotti sono identificabili come da indicazioni seguenti:

**LOTTO 1**

Alloggio mappale 80 sub. 10, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

**LOTTO 2**

Alloggio mappale 80 sub. 11, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

**LOTTO 3**

Alloggio mappale 80 sub. 13, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

**LOTTO 4**

Alloggio mappale 80 sub. 14, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37;

**LOTTO 5**

Alloggio mappale 80 sub. 15, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

**F2)** *Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi e 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.*

**R.:**

Tutti i lotti sono pignorati per intero. La quota di proprietà dell'esecutato rappresenta l'intero complesso dei beni trattati.

**F3)** *Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.*

**R.:**

La distinzione dei valori per lotti è rappresentata al successivo capitolo "G) Valore del bene e costi" trattato nelle successive pagine. I valori sono indicati rispettivamente in:

- € 116.000,00 per la quota intera del lotto 1 (mappale 80 sub. 10)
- € 108.000,00 per la quota intera del lotto 2 (mappale 80 sub. 11)

- € 109.000,00 per la quota intera del lotto 3 (mappale 80 sub. 13)
- € 101.000,00 per la quota intera del lotto 4 (mappale 80 sub. 14)
- € 114000,00 per la quota intera del lotto 5 (mappale 80 sub. 15)

**F4)** *Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005 dall'altro).*

**R.:**

Si precisa che i beni pignorati sono costituiti unicamente da unità residenziali prive di accessori pertinenziali quali posti auto o autorimesse e pertanto non si rilevano vincoli di pertinenzialità o di invendibilità separata. Inoltre non sono stati riscontrati a carico delle unità pignorate, vincoli derivanti da prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, o più in generale nelle norme di legge pertinenti.

### **3.7 G) Valore del bene e costi**

**G1)** *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.*

**R.:**

La determinazione del valore commerciale dei beni verrà effettuata in modo frazionato per i lotti omogenei già convenzionalmente indicati nella presente con i nn. 1-2-3-4-5. Il rapporto di valutazione che il sottoscritto rilascia è frutto delle sotto riportate considerazioni.

**1. Premesse:**

Per rapporto di valutazione si intende un documento che illustra in dettaglio l'ambito di applicazione, le principali assunzioni adottate, la metodologia applicata e le conclusioni dell'incarico di valutazione. Il rapporto offre un'opinione professionale riguardo al valore, sostenuta da una o più basi per la valutazione tra quelle riconosciute dagli Standard Europei per la Valutazione. Il Rapporto di Valutazione contiene le istruzioni impartite per l'incarico, le basi e le finalità della valutazione e i risultati delle analisi che hanno portato al giudizio sul valore, comprendendo anche i dettagli degli elementi di raffronto che sono stati utilizzati. Spiegherà inoltre quali processi analitici sono stati impiegati nella valutazione e presenterà le informazioni che hanno supportato tali processi. Il rapporto di valutazione presenterà un giudizio chiaro ed inequivocabile riguardo al valore ed alla data della valutazione, con un livello di dettaglio sufficiente a garantire che tutti gli elementi necessari al Giudice, nei termini e nelle condizioni dell'incarico professionale e in tutti i principali altri ambiti, siano coperti e che la reale condizione del bene immobile non possa essere travisata.

- **La finalità della valutazione:**

La valutazione è finalizzata ad attribuire ai beni sopra elencati il più probabile valore di mercato al fine di consentire al Giudice di disporre delle indicazioni utili per definire il processo di vendita dei beni ignorati.

- **La base di valutazione e metodo di stima:**

Per quanto attiene gli immobili oggetto di stima, si da atto che la ricognizione del mercato immobiliare della zona, nonostante la scarsa vivacità, ha fornito sufficienti riscontri per il corretto utilizzo del metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che viene ritenuto dagli "Standards Internazionali di Valutazione" (IVS) la miglior pratica di valutazione in quanto permette di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con beni simili di prezzo e caratteristiche noti compravenduti di recente ovvero offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price). Si sono quindi individuate le unità che per caratteristiche specifiche consentivano un confronto affidabile con i beni oggetto di stima e si è provveduto svolgere l'analisi peritale.

- **Limitazioni:**

Le unità oggetto di valutazione costituiscono immobili che in relazione alle loro dimensioni e dotazioni sono frequentemente presenti nel tessuto urbano dei paesi in cui si collocano. Inoltre come già accennato, la sfavorevole congiuntura economica e la scarsa dinamicità del mercato immobiliare nella zona ha reso impossibile trovare beni realmente simili recentemente compravenduti e



comparabili con il bene oggetto di stima. Si è pertanto ricorsi alla vetrina delle offerte imm.ri presenti in rete dove si riscontra un certo numero di proposte, che possono fornire informazioni utili per ricostruire i valori a base delle analisi economiche. Si ritiene pertanto di poter procedere con il metodo indicato.

- **La data della valutazione:**  
La valutazione è da riferirsi alla data del 11/09/2023.
- **La data del rapporto:**  
Il rapporto di valutazione è stato perfezionato alla data del 15/09/2023 ed a tale data sono da riferirsi i valori in esso indicati.

## 2. Indagini effettuate

- **Tipo di ispezioni:**  
Sono state effettuate le opportune ispezioni presso l'Ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate come attestato dalle allegate visure catastali e ipotecarie.
- **Data dell'ispezione ed accertamenti:**  
Le visure catastali sono state acquisite il 19/05/2023 e sono invariate. Le ispezioni ipotecarie sono state eseguite in data 19/05/2023 e sono invariate.
- **Criteri di rilevazione delle consistenze superficiali:**  
La rilevazione delle consistenze superficiali che sarà assunta per la determinazione della valutazione è stata riscontrata in loco ed è, fatti salvi gli scostamenti normalmente attesi, sostanzialmente coincidente con la superficie indicata in banca dati dell'A.E.
- **Descrizione dei cespiti:**  
Caratteristiche comuni a tutte le unità:



All'esterno il fabbricato si presenta come una porzione di edificio in linea della tipologia molto frequente nel centro storico dove l'immobile è situato, in piazza Roma nelle immediate vicinanze del municipio e dei relativi esercizi commerciali che si affacciano sulla piazza



*Piazza di Vione*



**Vicolo di accesso alla proprietà**

*Piazza di Vione*

La finitura esterna è definita da un intonaco strollato chiaro e sulle facciate libere (nord e sud/ovest) spicca la presenza dei serramenti in legno con vetrocamera installati nel corso della ristrutturazione del 2008.





*Facciata nord*



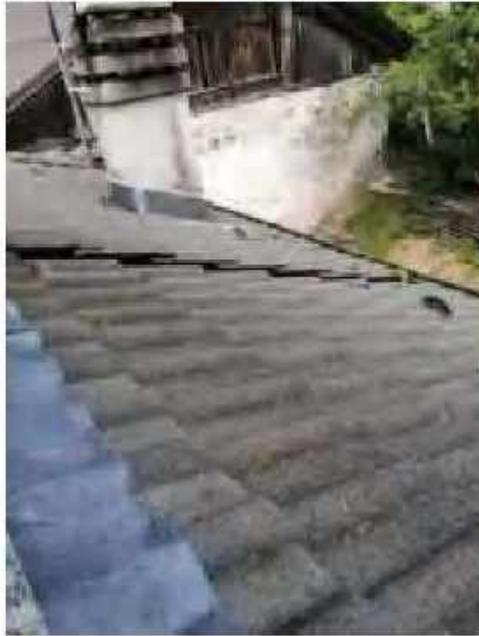
*Facciata sud-est*



*Porta d'accesso alla proprietà*



La copertura è realizzata in legno con pacchetto isolante e tegole in cemento con elementi fermaneve e lattoneria di coronamento e scarico in lamiera preverniciata.



*Copertura*

All'interno le unità residenziali, raggiungibili con vano scala centrale dai gradini in legno e dislocate su tre livelli (P. I,II,III), presentano portoncini d'ingresso con serrature antieffrazione.



*Scala interna in legno*



*Portoncini d'ingresso*

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



Tutte hanno soffitto in legno con struttura portante a vista e intonaci al civile.



*Finiture interne*

Le pavimentazioni sono in monocottura nei due monolocali (sub. 10 e 11); il sub. 13 è invece pavimentato con piastrelle in monocottura nella zona giorno e parquet nella zona notte. Le due mansarde (sub. 14 e 15) sono interamente pavimentate in parquet.



*Piastrelle sub 10, 11 e zona giorno sub 13*



*Parquet sub 14, 15 e zona notte sub 13*

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



I bagni (uno per ogni unità) sono tutti pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica.



*Bagno sub 10*

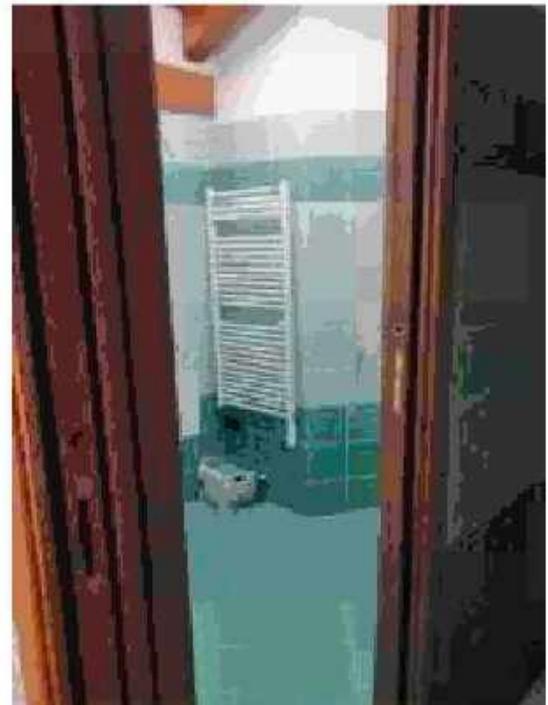


*Bagno sub 11*





*Bagno sub 13*



*Bagno sub 14*





*Bagno sub 14*



*Bagno sub 15*

Impianto idro-sanitario con produzione di acqua calda tramite bollitore elettrico e riscaldamento ottenuto tramite ventilconvettori collocati nella zona giorno e notte.



*Bollitori elettrici*





*Ventilconvettori e unità esterne*

Complessivamente gli alloggi si presentano in buone condizioni generali e sono dotati delle prescritte certificazioni di conformità (impianti, APE, strutture).

**Consistenze specifiche delle singole unità:**

Nota metodologica preliminare: Le superfici cd. commerciali vengono determinate come superficie esterna lorda (SEL) valutata all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento, al lordo delle murature divisorie interne, comprese le murature perimetrali esterne fino allo spessore di cm. 50 e ½ delle murature confinanti con altre unità o con le parti comuni fino allo spessore massimo di cm. 25. Per le mansarde si terrà conto della sola superficie "abitabile" cioè la porzione di superficie la cui altezza utile è pari o superiore a mt. 1,50. Per balconi e lastrici si conteggerà il 30% alla superficie effettiva fino a 25 mq. oltre tale limite la superficie verrà computata al 10%. Le suddette superfici determinano quelle convenzionali/commerciali tramite l'assegnazione di un coefficiente moltiplicatore che riporterà le superfici degli accessori alla reale unità di grandezza (mq) dell'unità principale.

**LOTTO N. 1**

Alloggio **mappale 80** sub. 10, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

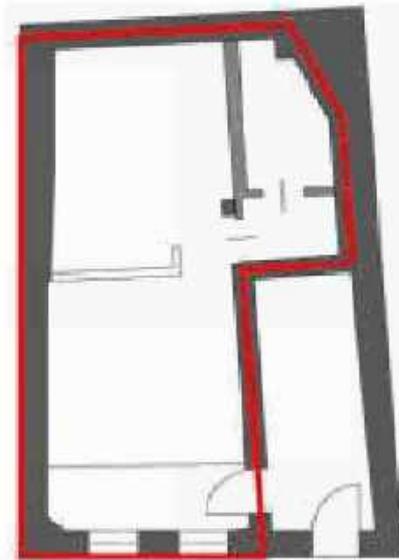
Si tratta di unica unità imm.re, monolocale con distinzione della superficie dedicata alla zona giorno da quella della zona notte con un parapetto a mezza altezza. È presente un locale bagno con antibagno, sanitari e rubinetterie di media qualità. La superficie rilevata è di complessivi mq. 54,86

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



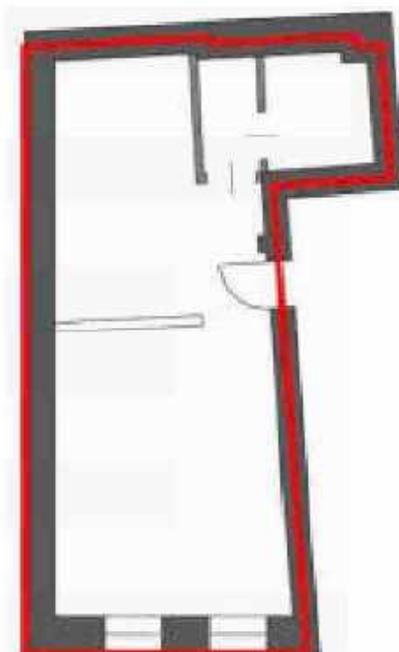


*Planimetria subalterno 10*

**LOTTO N. 2**

Alloggio **mappale 80** sub. 11, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

Unità imm.re, monocale con distinzione della superficie dedicata alla zona giorno da quella della zona notte con un parapetto a mezza altezza. È presente un locale bagno con antibagno, sanitari e rubinetterie di media qualità. La superficie rilevata è di complessivi mq. 50,64.



*Planimetria subalterno 11*

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

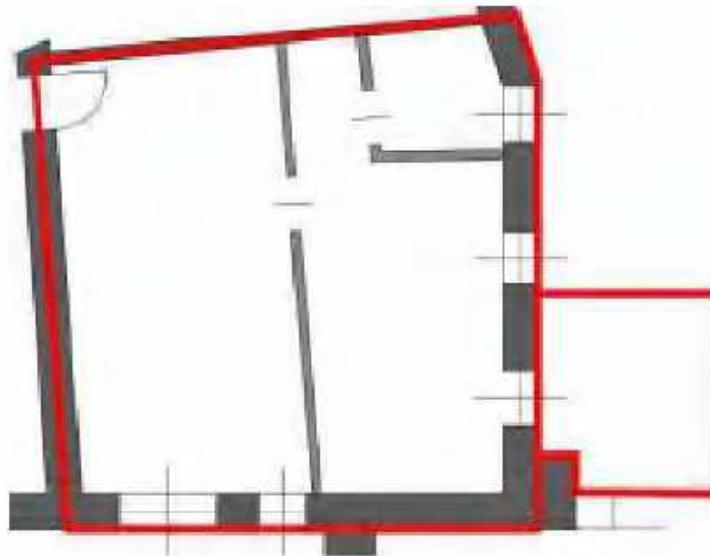
Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



### LOTTO N. 3

Alloggio **mappale 80** sub. 13, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;  
 Unità imm.re, bilocale costituita da una zona giorno (cucina-pranzo-soggiorno) n. 1 camera e bagno con antibagno come i precedenti. È presente anche un terrazzo esclusivo la cui reale dimensione misura mq. 7,16. La superficie rilevata dei locali abitabili è invece di mq. 50,60 che sommati al 30% della superficie del balcone esprimono un superficie commerciate complessiva pari a mq. 52.75.

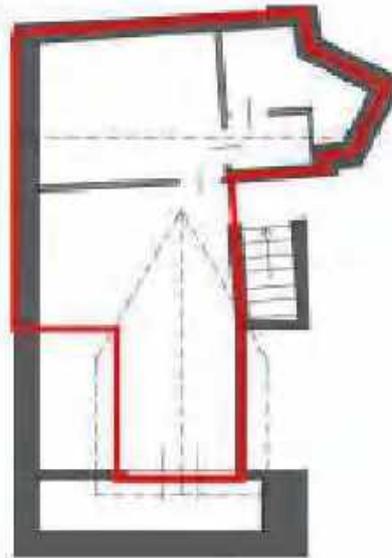


*Planimetria subalterno 13*

### LOTTO N. 4

Alloggio **mappale 80** sub. 14, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37;  
 Unità imm.re, bilocale ricavata nel sottotetto costituita da una zona giorno (cucina-pranzo-soggiorno) n. 1 camera e bagno con antibagno. La struttura del tetto è a vista le superfici sono pavimentate in mattonelle nella zona giorno e in parquet nella zona notte. Bagno e antibagno in ceramica. Come accennato si precisa che concorre alla determinazione della superficie cd commerciale solo la parte che gode di altezza pari o superiore a mt. 1,50. La parte di superficie rilevata dei locali abitabili è di mq. 40,16



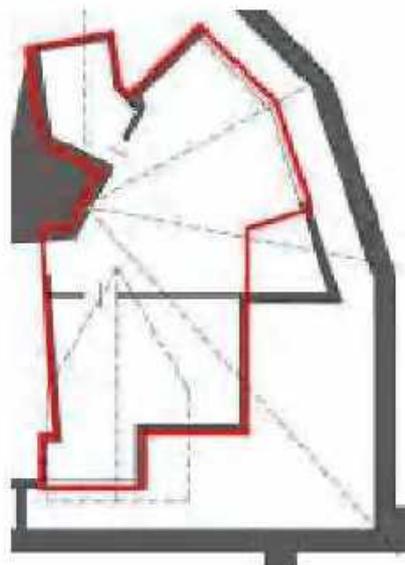


*Planimetria subalterno 14*

#### **LOTTO 5**

Alloggio **mappale 80** sub. 15, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

Unità imm.re, bilocale ricavata nel sottotetto costituita da una zona giorno (cucina-pranzo-soggiorno) n. 1 camera e bagno con antibagno. La struttura del tetto è a vista le superfici sono pavimentate in parquet di legno nella zona giorno e nella zona notte. Bagno e antibagno in ceramica. Anche in questo caso si precisa che concorre alla determinazione della superficie cd commerciale solo la parte che gode di altezza pari o superiore a mt. 1,50. La parte di superficie rilevata dei locali abitabili è di mq. 46,84



• *Planimetria subalterno 15*

**STUDIO FERITI & ASSOCIATI**

Geom. Lorenzo Feriti - T. mobile +39335367943

Tribunale di Brescia - Albo ctu n. 298-Albo dei Periti sezione penale n. 199-



- **Condizioni e stato di conservazione:**

Il fabbricato, ha strutture verticali in muratura verosimilmente in pietra intonacata a rustico e con solai orizzontali in legno così come la copertura a falde con abbaini che costituisce l'intradosso del soffitto dei due alloggi ricavati nel sottotetto. Complessivamente la struttura si presenta in buono stato di conservazione salvo un'antiestetica fessurazione presente nell'unità sub. 13 sulla parete divisoria tra la zona giorno e notte in prossimità della muratura perimetrale lato ovest, verosimilmente dovuta a movimenti di assestamento non adeguatamente considerati, che non pregiudica la struttura e può essere risolta con costi trascurabili da un modesto intervento di ricucitura con rete, stuccatura e tinteggiatura.



*Fessurazione subalterno 13*

Le finiture sono ordinarie e sono costituite da pavimenti in gres porcellanato o monocottura e parquet di media qualità, intonaci al civile. Il riscaldamento/raffrescamento, è ottenuto con ventilconvettori, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo con bollitori collocati in ogni locale bagno alimentati a energia elettrica di rete. Impianto elettrico con prese di forza senza corpi illuminanti, adduzione acqua potabile ed impianto idrotermosanitario con presenza di servizi igienici. I serramenti sono in legno di buona qualità con vetrocamera.



- **Il mercato immobiliare**

Identificazione del mercato nel quale ricadono gli immobili considerati (segmento di mercato):

*“.....il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione...”* (linee guida ABI). Ai fini dell'analisi economica, per quanto utile alla valutazione, i principali parametri di riferimento sono la localizzazione, le caratteristiche del sito, la destinazione funzionale degli immobili, la tipologia edilizia, le dimensioni, il filtering, la fase e la forma del mercato imm.re. di norma i parametri del segmento di mercato vengono espressi in termini numerici e/o termini letterali. Nel ns caso le informazioni relative ai segmenti di mercato riferibili ai beni oggetto di valutazione sono variamente contenute nei capitoli precedenti salvo per il filtering che è di fatto nullo, per la forma di mercato che è di tipo oligopolista e per fase di mercato che allo stato, come riportato dai borsini imm.ri e dall'osservatorio del mercato imm.re, è in recessione (i prezzi ed i numeri delle transazioni sembrano diminuire).

### 3. La valutazione

- **Metodologia - approcci e metodi adottati:**

Per gli immobili considerati che di fatto, costituiscono unità residenziali o commerciali con utili accessori quali le terrazze e aree esclusive si applicherà il metodo del “Market Comparison Approach” (MCA) che, consentirà di stabilire il valore del bene oggetto di perizia sulla scorta del confronto con i beni simili per caratteristiche offerti in vendita nelle vetrine immobiliari (asking price).



**LOTTO N. 1**

Alloggio **mappale 80** sub. 10, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
Fonte	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO		€ 119.000,00	€ 120.000,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 108.000,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	55,00	50,00	54,86
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	2	3	3
CLASSE ENERGET.	n°	4	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	3	0	0
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	55,00	55,00	50,00	50,00
SUP. TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		55,00		50,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.947,27	€	2.160,00
<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				10,92		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 99,17	€ 100,00
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.947,27	€ 1.947,27
SUP. TERRAZZA		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GIARD = SUP. PRINC.		€/mq.	€ 194,73	€ 194,73
SUP. GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 97,36	€ 97,36
SUP. GIARD >2 v.S.P.		€/mq.	€ 19,47	€ 19,47
SUP. BALCONE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. SOTTOTETTO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. CANTINE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GARAGE		€/mq.	€ 1.168,36	€ 1.168,36
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP. CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 12.100,00	€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.650,00	€ 1.500,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.190,00	€ 1.200,00

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 107.100,00			€ 108.000,00		
DATA	€ 99,17	+	€ -	€ 100,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.947,27	-	-€ 272,62	€ 1.947,27	+	€ 9.463,75
SUP. TERRAZZA	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 194,73	+	€ -	€ 194,73	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 97,36	+	€ -	€ 97,36	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 19,47	+	€ -	€ 19,47	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 1.168,36	+	€ -	€ 1.168,36	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 12.100,00	+	€ 12.100,00	€ 11.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 1.650,00	-	-€ 4.950,00	€ 1.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.190,00	-	-€ 3.570,00	€ 1.200,00	+	€ -
<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 112.407,38</b>			<b>€ 119.463,75</b>		
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>		<i>Test superato d &lt;10/15%</i>	
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		6,28	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 115.935,56</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 116.000,00</b>
Valore locativo di mercato: 4,00%	<b>€ 4.640,00</b>
Arrotondato	<b>€ 4.600,00</b>

**LOTTO N. 2**

Alloggio **mappale 80** sub. 11, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

TABELLA 1 - DATI					
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B		soggetto
FRONTE	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it		
PREZZO		€ 119.000,00	€ 120.000,00		incognito
Sconto se Asking Price	%	10%	10%		
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 108.000,00		
DATA	mesi	0	0	0	
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	55,00	50,00	50,64	
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00	
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00	
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00	
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00	
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00	
SUP.SOTTOTETTO	mq.				
SUP. PORTICATO	mq.				
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.				
SUP.CANTINE	mq.				
SUP.GARAGE	mq.				
	mq.				
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1	
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1	
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0	
	n°				
STATO MANUTENZIONE	n°	2	3	3	
CLASSE ENERGET.	n°	4	1	1	
LIVELLO DI PIANO	n°	3	0	0	
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)			
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni					

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	55,00	55,00	50,00	50,00
SUP. TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		55,00		50,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	1.947,27	€	2.160,00
<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				10,92		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 99,17	€ 100,00
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.947,27	€ 1.947,27
SUP. TERRAZZA		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GIARD = SUP. PRINC.		€/mq.	€ 194,73	€ 194,73
SUP. GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 97,36	€ 97,36
SUP. GIARD >2 v.S.P.		€/mq.	€ 19,47	€ 19,47
SUP. BALCONE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. SOTTOTETTO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. CANTINE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GARAGE		€/mq.	€ 1.168,36	€ 1.168,36
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP. CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 12.100,00	€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.650,00	€ 1.500,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.190,00	€ 1.200,00

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		107.100,00	€		108.000,00
DATA	€ 99,17	+	€ -	€ 100,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.947,27	-	-€ 8.490,11	€ 1.947,27	+	€ 1.246,25
SUP. TERRAZZA	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	€ 194,73	+	€ -	€ 194,73	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 97,36	+	€ -	€ 97,36	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 19,47	+	€ -	€ 19,47	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 1.168,36	+	€ -	€ 1.168,36	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 12.100,00	+	€ 12.100,00	€ 11.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 1.650,00	-	-€ 4.950,00	€ 1.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.190,00	-	-€ 3.570,00	€ 1.200,00	+	€ -
<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€</b>		<b>104.189,89</b>	<b>€</b>		<b>111.246,25</b>
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d &lt;10/15%</i>		
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	6,77		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO		
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile		
Comparabile A	1/2	
Comparabile B	1/2	
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>		<b>€ 107.718,07</b>
<b>ed in cifra tonda</b>		<b>€ 108.000,00</b>
Valore locativo di mercato:	4,00%	<b>€ 4.320,00</b>
Arrotondato		<b>€ 4.300,00</b>

**LOTTO N. 3**

Alloggio **mappale 80** sub. 13, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
FRONTE	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO		€ 119.000,00	€ 120.000,00	incognito
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 108.000,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	55,00	50,00	50,64
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	2	3	3
CLASSE ENERGET.	n°	4	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	3	0	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	55,00	55,00	50,00	50,00
SUP.TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP.GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		55,00		50,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	<b>1.947,27</b>	€	2.160,00

*divergenza % assoluta prezzi medi marginali*      10,92

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 99,17	€ 100,00
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.947,27	€ 1.947,27
SUP.TERRAZZA		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP.GIARD =SUP.PRINC.		€/mq.	€ 194,73	€ 194,73
SUP.GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 97,36	€ 97,36
SUP.GIARD>2 v.S.P.		€/mq.	€ 19,47	€ 19,47
SUP.BALCONE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP.SOTTOTETTO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP.ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP.CANTINE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP.GARAGE		€/mq.	€ 1.168,36	€ 1.168,36
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP.CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP.RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 12.100,00	€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.650,00	€ 1.500,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.190,00	€ 1.200,00

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 107.100,00			€ 108.000,00		
DATA	€ 99,17	+	€ -	€ 100,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.947,27	-	-€ 8.490,11	€ 1.947,27	+	€ 1.246,25
SUP. TERRAZZA	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 194,73	+	€ -	€ 194,73	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 97,36	+	€ -	€ 97,36	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 19,47	+	€ -	€ 19,47	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 1.168,36	+	€ -	€ 1.168,36	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 12.100,00	+	€ 12.100,00	€ 11.000,00	+	€ -
CLASSE ENERGET.	€ 1.650,00	-	-€ 4.950,00	€ 1.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.190,00	-	-€ 2.380,00	€ 1.200,00	+	€ 1.200,00
<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 105.379,89</b>			<b>€ 112.446,25</b>		
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>		<i>Test superato d &lt;10/15%</i>	
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		6,71	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 108.913,07</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 109.000,00</b>
Valore locativo di mercato: 4,00%	<b>€ 4.360,00</b>
Arrotondato	<b>€ 4.400,00</b>

**LOTTO N. 4**

Alloggio **mappale 80** sub. 14, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37;

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	soggetto
Fonte	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	
PREZZO		€ 119.000,00	€ 120.000,00	
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	incognito
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 108.000,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	55,00	50,00	50,60
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	7,16
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	2	3	2
CLASSE ENERGET.	n°	4	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	3	0	1
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				



TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€		107.100,00	€		108.000,00
DATA	€ 99,17	+	€ -	€ 100,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.947,27	-	-€ 8.568,00	€ 1.947,27	+	€ 1.168,36
SUP. TERRAZZA	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 194,73	+	€ -	€ 194,73	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 97,36	+	€ -	€ 97,36	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 19,47	+	€ -	€ 19,47	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 584,18	+	€ 4.182,74	€ 584,18	+	€ 4.182,74
SUP. SOTTOTETTO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 1.168,36	+	€ -	€ 1.168,36	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 12.100,00	+	€ -	€ 11.000,00	-	-€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.	€ 1.650,00	-	-€ 4.950,00	€ 1.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.190,00	-	-€ 2.380,00	€ 1.200,00	+	€ 1.200,00
<b>PREZZO CORRETTO</b>	€		<b>97.384,74</b>	€		<b>105.551,11</b>
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>	<i>Test superato d &lt;10/15%</i>		
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	8,39		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 101.467,92</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 101.000,00</b>
Valore locativo di mercato: 4,00%	€ 4.040,00
Arrotondato	€ 4.000,00

**LOTTO 5**

Alloggio mappale 80 sub. 15, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96;

TABELLA 1 - DATI				
CARATTERISTICA/PREZZO		IMMOBILE A	IMMOBILE B	
FONTE	A.P.	Immobiliare.it	Immobiliare.it	soggetto
PREZZO		€ 119.000,00	€ 120.000,00	
Sconto se Asking Price	%	10%	10%	incognito
PREZZO CORRETTO		€ 107.100,00	€ 108.000,00	
DATA	mesi	0	0	0
SUP. PRINCIPALE ^	mq.	55,00	50,00	46,84
SUP.TERRAZZA	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD =SUP.PRINC.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD <2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.GIARD>2 v.S.P.	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.BALCONE	mq.	0,00	0,00	0,00
SUP.SOTTOTETTO	mq.			
SUP. PORTICATO	mq.			
SUP. ESTERNA ESCLUS.	mq.			
SUP.CANTINE	mq.			
SUP.GARAGE	mq.			
	mq.			
SERVIZI IGIEN.	n°	1	1	1
IMP.CONDIZION.	n°	0	0	1
IMP.RISCALDAM.	n°	1	1	0
	n°			
STATO MANUTENZIONE	n°	2	3	4
CLASSE ENERGET.	n°	4	1	1
LIVELLO DI PIANO	n°	3	0	2
^ MISURA DELLE SUPERFICI		Superficie esterna lorda (SEL)		
N.B.: Si omette il confronto tra caratteristiche uguali per tutti i beni				

TABELLA 2 - CALCOLO SUP. COMMERCIALE E PREZZO MARGINALE						
SUPERFICIE	R/M	unità misura	IMMOBILE A		IMMOBILE B	
			reale	comm.	reale	comm.
SUP. PRINCIPALE	1,00	mq.	55,00	55,00	50,00	50,00
SUP. TERRAZZA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD = SUP. PRINC.	0,10	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD <2 v.S.P.	0,05	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GIARD >2 v.S.P.	0,01	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. BALCONE	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. SOTTOTETTO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. PORTICATO	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. ESTERNA ESCLUS.	0,20	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. CANTINA	0,30	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. GARAGE	0,60	mq.	0,00	0,00	0,00	0,00
		mq.				
totale		mq.		55,00		50,00
PREZZO MEDIO MARGINALE		€/mq.	€	<b>1.947,27</b>	€	2.160,00
<i>divergenza % assoluta prezzi medi marginali</i>				10,92		

TABELLA 3 - PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA/PREZZO		u.m	IMMOBILE A	IMMOBILE B
DATA	*	€.	€ 99,17	€ 100,00
SUP. PRINCIPALE	***	€/mq.	€ 1.947,27	€ 1.947,27
SUP. TERRAZZA		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GIARD = SUP. PRINC.		€/mq.	€ 194,73	€ 194,73
SUP. GIARD <2 v.S.P.		€/mq.	€ 97,36	€ 97,36
SUP. GIARD >2 v.S.P.		€/mq.	€ 19,47	€ 19,47
SUP. BALCONE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. SOTTOTETTO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. PORTICATO		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. ESTERNA ESCLUS.		€/mq.	€ 389,45	€ 389,45
SUP. CANTINE		€/mq.	€ 584,18	€ 584,18
SUP. GARAGE		€/mq.	€ 1.168,36	€ 1.168,36
		€/mq.		
SERVIZI IGIEN.		€.	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMP. CONDIZION.		€.	€ 5.000,00	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.		€.	€ 3.000,00	€ 3.000,00
		€.		
STATO MANUTENZIONE		€.	€ 12.100,00	€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.		€.	€ 1.650,00	€ 1.500,00
LIVELLO DI PIANO	**	€.	€ 1.190,00	€ 1.200,00

\*\*\* il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi medi corretti.

TABELLA 4 - VALUTAZIONE						
	IMMOBILE A			IMMOBILE B		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 107.100,00			€ 108.000,00		
DATA	€ 99,17	+	€ -	€ 100,00	+	€ -
SUP. PRINCIPALE	€ 1.947,27	-	-€ 15.889,75	€ 1.947,27	-	-€ 6.153,38
SUP. TERRAZZA	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GIARD =SUP. PRINC.	€ 194,73	+	€ -	€ 194,73	+	€ -
SUP. GIARD <2 v.S.P.	€ 97,36	+	€ -	€ 97,36	+	€ -
SUP. GIARD >2 v.S.P.	€ 19,47	+	€ -	€ 19,47	+	€ -
SUP. BALCONE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. SOTTOTETTO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. PORTICATO	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. ESTERNA ESCLUS.	€ 389,45	+	€ -	€ 389,45	+	€ -
SUP. CANTINE	€ 584,18	+	€ -	€ 584,18	+	€ -
SUP. GARAGE	€ 1.168,36	+	€ -	€ 1.168,36	+	€ -
		+			+	
SERVIZI IGIEN.	€ 4.000,00	+	€ -	€ 4.000,00	+	€ -
IMP. CONDIZION.	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00	€ 5.000,00	+	€ 5.000,00
IMP. RISCALDAM.	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00	€ 3.000,00	-	-€ 3.000,00
		+			+	
STATO MANUTENZIONE	€ 12.100,00	+	€ 24.200,00	€ 11.000,00	+	€ 11.000,00
CLASSE ENERGET.	€ 1.650,00	-	-€ 4.950,00	€ 1.500,00	+	€ -
LIVELLO DI PIANO	€ 1.190,00	-	-€ 1.190,00	€ 1.200,00	+	€ 2.400,00
<b>PREZZO CORRETTO</b>	<b>€ 111.270,25</b>			<b>€ 117.246,62</b>		
			<i>Verifica dell'attendibilità della stima</i>		<i>Test superato d &lt;10/15%</i>	
			divergenza percentuale assoluta (d%) A-B		5,37	

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
Individuazione del peso da attribuire a ciascun comparabile	
Comparabile A	1/2
Comparabile B	1/2
<b>VALORE ATTESO DEL SUBJECT</b>	<b>€ 114.258,44</b>
<b>ed in cifra tonda</b>	<b>€ 114.000,00</b>
Valore locativo di mercato: 4,00%	<b>€ 4.560,00</b>
Arrotondato	<b>€ 4.600,00</b>

**BENI COMPARABILI REPERITI:**

**LOTTI 1-2-3-4-5**

A: 55 mq € 119.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/98137682/>

B: 50 mq € 120.000 <https://www.immobiliare.it/annunci/97993996/>

**G2)** Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

**R.:**

Come già trattato nei capitoli precedenti, fatte salve le modeste variazioni riscontrate rientranti nelle tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/01, sono state riscontrate, nelle unità sub 10,11e13 (rispettivamente LOTTI 1-2-3) altezze utili nette inferiore a quelle dichiarate. Quanto all'unità sub 13 (LOTTO 3) la differenza non pregiudica l'abitabilità dei locali in quanto la misura riscontrata di mt. 2,40 è coerente con le prescrizioni del vigente R.E.C. mentre per le unità sub. 10 e 11 (LOTTI 1 e 2) è stata riscontrata una misura significativamente inferiore ai mt. 2,40 e comunque non rientrante nelle tolleranze ammesse dal DPR 380/01 ma suscettibile di deroga. Per tali difformità, l'aggiudicatario dovrà farsi carico della richiesta di deroga al comune e dei relativi costi così come indicato nella risposta al precedente quesito "E3". Prudenzialmente saranno indicati i costi per ogni unità nell'ipotesi di assegnazione dei singoli lotti; in tal caso avremo:

- **A carico del lotto 1 ovvero mapp. 80 sub 10 –**  
€ 516,00 per sanzione; € 50 per diritti di segreteria; € 600,00 per aggiornamenti catastali; € 1.000,00 per corrispettivi professionali. In totale: **€ 2.166,00.**
- **A carico del lotto 2 ovvero mapp. 80 sub 11–**  
€ 516,00 per sanzione; € 50 per diritti di segreteria; € 600,00 per aggiornamenti catastali; € 1.000,00 per corrispettivi professionali. In totale: **€ 2.166,00.**
- **A carico del lotto 2 ovvero mapp. 80 sub 13–**  
€ 600,00 per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali. In totale: **€ 600,00.**
- **A carico del lotto 4 ovvero mapp. 80 sub 14–**  
€ 600,00 per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali. In totale: **€ 600,00.**
- **A carico del lotto 4 ovvero mapp. 80 sub 15–**  
€ 600,00 per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali. In totale: **€ 600,00.**

**SI RITIENE QUINDI CHE IL VALORE COMPLESSIVO DEI CESPITI PIGNORATI AL NETTO DEI COSTI SOPRA EVIDENZIATI ASSOMMI A:**

<b>LOTTO 1</b>	
Alloggio mappale 80 sub. 10, P.I, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55;	€ 116.000,00
<b>DETRAZIONI:</b>	
Per tributi e imposte comunali non versati	€ 1.071,94
Per sanzioni e corrispettivi professionali	€ 2.166,00
<b>VALORE NETTO LOTTO 1</b>	<b>€ 112.762,06</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 112.800,00</b>

<b>LOTTO 2</b>	
Alloggio mappale 80 sub. 11, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96	€ 108.000,00
<b>DETRAZIONI:</b>	
Per tributi e imposte comunali non versati	€ 893,32
Per sanzioni e corrispettivi professionali	€ 2.166,00
<b>VALORE NETTO LOTTO 2</b>	<b>€ 104.940,68</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 104.900,00</b>

<b>LOTTO 3</b>	
Alloggio mappale 80 sub. 13, P.II, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 3 vani, R.C. Euro 111,55	€ 109.000,00
<b>DETRAZIONI:</b>	
Per tributi e imposte comunali non versati	€ 1.071,94
Per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali	€ 600,00
<b>VALORE NETTO LOTTO 3</b>	<b>€ 107.328,06</b>
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 107.300,00</b>



<b>LOTTO 4</b>	
Alloggio mappale 80 sub. 14, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2 vani, R.C. Euro 74,37	€ 101.000,00
<b>DETRAZIONI:</b>	
Per tributi e imposte comunali non versati	€ 714,68
Per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali	€ 600,00
<b>VALORE NETTO LOTTO 4</b>	€ 99.685,32
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 99.700,00</b>

<b>LOTTO 5</b>	
Alloggio mappale 80 sub. 15, P.III, Cat. A/2 cl. 3 consistenza 2,5 vani, R.C. Euro 92,96	€ 114.000,00
<b>DETRAZIONI:</b>	
Per tributi e imposte comunali non versati	€ 893,32
Per aggiornamenti catastali e corrispettivi professionali	€ 600,00
<b>VALORE NETTO LOTTO 5</b>	€ 112.506,68
<b>VALORE ARROTONDATO</b>	<b>€ 112.500,00</b>

<b>TOTALE VALORE DEI BENI COMPLESSIVAMENTE PIGNORATI:</b>	<b>€ 548.000,00</b>
<i>(DICONSI EURO CINQUECENTOQUARANTOTTOMILA/00)</i>	
<b>VALORE TOTALE AL NETTO DELLE DETRAZIONI CONSIDERATE:</b>	<b>€ 537.200,00</b>
<i>(DICONSI EURO CINQUECENTOTRENTASETTEMILADUECENTO/00)</i>	

Che alla luce delle considerazioni sopra svolte, delle limitazioni soggettive delle superfici trattate, delle informazioni raccolte in zona da operatori immobiliari specializzati e da professionisti del settore, il sottoscritto perito ritiene il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare trattato nella presente. Da frazionarsi in relazione al valore delle singole unità come sopra meglio precisato.



**G3)** Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

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

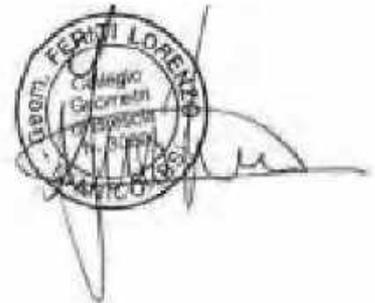
**R.:**

Non ricorre la fattispecie. Le unità sono pignorate per intero, correttamente identificate, ben distinte ed in relazione al loro valore venale, analiticamente trattate nel precedente capitolo "G1" che definisce nel dettaglio gli importi stimati per le singole unità operando le detrazioni opportune.

Rilasciata in Gianico, il 03/10/2023

Il C.T.U

Geom. Lorenzo Feriti



The stamp is circular and contains the following text: "FERITI LORENZO", "C.A. n. 108/2013", "C.A. n. 108/2013", "C.A. n. 108/2013". The signature is written in black ink over the stamp.