

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1320/2014

**Magistrato: Dr.ssa Vincenza Agnese**

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

CONTRO

### **ESPERTO INCARICATO:**

**geom. Matteo Furloni**

con studio tecnico in Malegno (Bs), in Via Fontana n. 13

C.F. FRLMTT84M24B149B

Tel. 0364/340170

Cell. 329/1419114

Fax 0364/344282

e-mail [geom.furloni@gmail.com](mailto:geom.furloni@gmail.com)

PEC [matteo.furloni@geopec.it](mailto:matteo.furloni@geopec.it)

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5758

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 301 cat. VIIa

### **DATE**

Data di nomina dell'esperto: 22/01/2015

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 29/01/2015

Data della consegna del rapporto di valutazione: 28/04/2015

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 20/05/2015

## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

### Lotto n. 1 di 3

Immobile sito nel Comune di Prestine (Bs), in località "Campolaro-Casarole":

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 777, Prato cl. 4, sup. 2 ettari 13 are 90 centiare;

Ditta:

Valore stimato: **€ 86.000,00 (ottanteseimila/00)**

Quota di proprietà: **100%**

Divisibilità compendio: NO

Problematiche e note particolari: SI

In riferimento al mappale n. 777, il concedente è il Comune di Prestine (Bs).

### Lotto n. 2 di 3

Immobili siti nel Comune di Prestine (Bs), in località "Campolaro-Dalmone":

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 2855, Bosco Alto cl. 2, sup. 79 are 47 centiare;

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 2856, Bosco Alto cl. 2, sup. 9 centiare

Ditta:

Valore stimato: **€ 32.000,00 (trentaduemila/00)**

Quota di proprietà: **100%**

Divisibilità compendio: NO

Problematiche e note particolari: NO

### Lotto n. 3 di 3

Immobile sito nel Comune di Darfo B.T. (Bs), in Via Gaetano Donizetti n. 10:

Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. n. 2100 sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 3,5 vani, rendita 298,25 €

Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. n. 2100 sub. 26, cat. C/6, cl. 1, 17 m2, rendita 36,88 €

Ditta:

Valore stimato: **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00)**

Quota di proprietà: **100%**

Divisibilità compendio: NO

Problematiche e note particolari: SI

Gli inquilini non hanno voluto fornire le proprie generalità al C.T.U., inoltre durante il sopralluogo è emerso che tra gli stessi e i sig.ri Moscardi Lucia Bruna e Ottelli Claudio non è mai stato redatto un contratto d'affitto, pur essendo diversi mesi che l'appartamento viene utilizzato dalla coppia, che dichiara di aver sempre pagato una quota "d'affitto".

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### PREMESSO:

Con decreto del Giudice Dr.ssa Vincenza Agnese dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datata 22/01/2015, il sottoscritto Geom. Matteo Furloni, nato a Breno (BS) il 24/08/1984, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5758 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n. 301 cat. VIIa, con studio tecnico in Malegno (BS), in Via Fontana n. 13, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava, come da verbale, l'incarico nell'udienza del 29/01/2015 e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito proposto. **(Udienza 20/05/2015).**

Nel verbale menzionato veniva sottoposto allo scrivente il seguente quesito di cui all'art. 173 bis:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene e l'eventuale suddivisione in lotti ai fini delle vendite;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

Lo scrivente C.T.U. ha proceduto, per quanto riguarda:

- il lotto n. 1 e n. 2 a reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Prestine (Bs), trattandosi di terreni agricoli, gli elaborati grafici di azionamento del P.G.T. vigente; (vd. alleg. n. 7)
- il lotto n. 3, dopo regolare richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (Bs) il 30/03/2015 prot. 7941, a verificare se l'unità immobiliare oggetto di stima era stata assentita con provvedimenti autorizzativi e se la stessa era stata oggetto di condoni edilizi e ad assumere le informazioni necessarie ai fini della risposta ad alcune parti del quesito. (vd. alleg. n. 1)

Da quanto riscontrato presso l'ufficio tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (Bs) si evince che sono state depositate le seguenti pratiche edilizie: (vd. alleg. n. 8)

### **Pratiche inerenti al lotto n. 3:**

- 1) Richiesta cambio di destinazione d'uso della pensione "albergo Irene"  
depositata il 21/01/2002 prot. 1423 – P.E. 18/2002
- 2) D.I.A. per variazione degli immobili oggetto di vincolo pertinenziale  
depositata il 09/05/2006 prot. 4534 – P.E. 45/2006
- 3) D.I.A. per modifica copertura, in variante al P.E. 45/2006  
depositata il 05/03/2007 prot. 5153 – P.E. 66/2007
- 4) D.I.A. per nuova distribuzione degli spazi interni, in variante al P.E. 45/2006 e 66/2007  
depositata il 04/12/2007 prot. 27008 – P.E. 353/2007
- 5) D.I.A. per modifiche recinzioni esterne, in variante al P.E. 353/2007  
depositata il 13/10/2008 prot. 23629 – P.E. 254/2008
- 6) Richiesta di agibilità n. 74/08  
depositata il 03/12/2008 prot. 28448, inerente ai P.E. 45/06, 66/07, 353/07, 254/08

In data 19.02.2015 (a mezzo raccomandata A.R.), il C.T.U. convocava l'Avv. Michele Bonetti e i \_\_\_\_\_ (debitori esecutati) per dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 26/02/2015 alle ore 8.30 c/o i luoghi di causa in Via Donizzetti, in Comune di Darfo Boario Terme (Bs). (vd. alleg. n. 1)

I sig.r \_\_\_\_\_ non ritirano la raccomandata A.R. (restituita al mittente il giorno 25/03/2015) a causa del fatto che l'indirizzo di residenza riportato negli atti di causa risulta essere errato, infatti il debitori esecutati non risiedono in \_\_\_\_\_

In data 09/03/2015 (a mezzo raccomandata A.R.), il C.T.U. convocava l'Avv. Michele Bonetti e i sig.ri \_\_\_\_\_ per dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 23/03/2015 alle ore 8.30 c/o i luoghi di causa in Via Donizzetti, in Comune di Darfo Boario Terme (Bs). (vd. alleg. n. 1)

I sig.ri \_\_\_\_\_ non ritirano la raccomandata A.R. (restituita al mittente il giorno 16/04/2015) e il giorno del sopralluogo non si rendono reperibili per acconsentire l'accesso ai luoghi di causa.

L'appartamento risulta però essere abitato e successivamente al sopralluogo del 23/03/2015 lo scrivente C.T.U. riesce a mettersi in contatto con l'inquilino dell'appartamento oggetto di stima e concorda di procedere alle operazioni peritali per il giorno 30/03/2015 alle ore 14.00. Alle operazioni peritali del giorno 30/03/2015, alla presenza della convivente dell'inquilino con cui il C.T.U. aveva concordato la data del sopralluogo, è stato possibile:

- 1) ispezionare e fotografare i luoghi; (vd. alleg. n. 6 – fotografie n. 8-9-10-11)
- 2) rilevare la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima al fine di determinarne il valore; (vd. alleg. n. 4)
- 3) constatare la corrispondenza con quanto riportato nelle pratiche edilizie depositate, le planimetrie catastali allegata e le opere realizzate. (vd. alleg. n. 3)

## RISPOSTA AL QUESITO

### Prima parte del quesito

1) *"Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"*:

#### Lotto n. 1

Immobilie sito nel Comune di Prestine (Bs), in località "Campolaro-Casarole":

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 777, Prato cl. 4, sup. 2 ettari 13 are 90 centiare;

Ditta:

L'unità immobiliare oggetto del compendio:

- a) è situata in zona di alta montagna, ad una quota di circa 1.700 m.l.m. a circa quindici chilometri dall'abitato di Prestine (Bs) e a due chilometri dalla turistica località "Campolaro";
- b) è raggiungibile percorrendo per circa due chilometri una strada di montagna sconnessa e con forti pendenze denominata strada del monte Trabucco (percorribile solo con automezzi "fuori strada") che collega la località "Campolaro" con la località "Casarole";
- c) è posizionata lungo il versante Est della valle del Trabucco, sulla sinistra orografica del torrente che la percorre. La proprietà è attraversata dalla strada del monte Trabucco, strada di scarico dei fondi (utilizzata nel passato per il carico del fieno); (vd. alleg. n. 6)
- d) confina con altri terreni agricoli adibiti a pascolo, individuati catastalmente a Nord con il mappale n. 778, a Est con il mappale n. 854, a Sud con il mappale n. 1260 ed a Ovest con il torrente "Trabucco"; (vd. alleg. n. 2)
- e) non è facilmente individuabile in quanto non è presente alcun tipo di recinzione o di delimitazione delle diverse proprietà; durante il sopralluogo non sono stati rinvenuti cippi o manufatti che indichino i confini di proprietà;
- f) è pervenuta al debitore esecutato con scrittura privata in data 17/05/1995 rep. 99711/16098 autenticata dal Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno il 07/06/1995 registro generale n. 3317 e registro particolare n. 2757; (vd. alleg. n. 5)
- g) nella perimetrazione del P.G.T. vigente del Comune di Prestine (Bs), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 28/06/2014, ricade in zona agro - silvo - pastorali. (vd. alleg. n. 7)

#### Lotto n. 2

Immobilie siti nel Comune di Prestine (Bs), in località "Campolaro-Dalmone":

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 2855, Bosco Alto cl. 2, sup. 79 are 47 centiare;

Catasto Terreni, fg. 1, particella n. 2856, Bosco Alto cl. 2, sup. 9 centiare

Ditta:

L'unità immobiliare oggetto del compendio:

- a) è situata in zona di alta montagna, ad una quota di circa 1.400 m.l.m. a circa dodici chilometri dall'abitato di Prestine (Bs) e a tre chilometri dalla turistica località "Campolaro";
- b) è posta a monte della strada provinciale n. 345 delle tre Valli, all'altezza della progressiva chilometrica tra il km 31,00 e il km 32,00 ed è accessibile direttamente dalla stessa; (vd. alleg. n. 6)
- c) confina con altri terreni agricoli adibiti a pascolo, individuati catastalmente a Nord con il mappale n. 1157, a Est con il mappale n. 1395, a Ovest con i mappali n. 2853 e 2854 e a Sud con strada provinciale n. 109; (vd. alleg. n. 2)
- d) non è presente alcun tipo di recinzione o di delimitazione delle diverse proprietà; durante il sopralluogo non sono stati rinvenuti cippi o manufatti che indichino i confini di proprietà, se non il muro di contenimento posto a confine con la strada provinciale;
- e) è pervenuta al debitore esecutato con scrittura privata in data 17/05/1995 rep. 99711/16098 autenticata dal Notaio Francesco Passari, trascritto a Breno il 07/06/1995 registro generale n. 3317 e registro particolare n. 2757; (vd. alleg. n. 5)
- f) nella perimetrazione del P.G.T. vigente del Comune di Prestine (Bs), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 28/06/2014, ricade in zona agro - silvo - pastorali. (vd. alleg. n. 7)

### **Lotto n. 3**

Immobile sito nel Comune di Darfo B.T. (Bs), in Via Gaetano Donizetti n. 10:

Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. n. 2100 sub. 1, cat. A/2, cl. 4, 3,5 vani, rendita 298,25 €

Catasto Fabbricati, fg. 10, mapp. n. 2100 sub. 26, cat. C/6, cl. 1, 17 m2, rendita 36,88 €

Ditta:

L'unità immobiliare oggetto del compendio:

- a) è situata nella zona residenziale denominata "Boario alta" al civico n. 10 di Via Donizetti, una traversa della principale Via Alessandro Manzoni che collega l'abitato di Boario con la frazione di Gorzone (sempre in Comune di Darfo Boario Terme);
- b) comprende un appartamento trilocale posto al piano terra di un condominio residenziale (ex albergo Irene) e un posto auto scoperto nel limitrofo parcheggio multipiano;
- c) è accessibile solo pedonalmente sia dalla Via Donizetti, sia dalla Via Gabriele d'Annunzio. Confina a Ovest, Nord ed Est con altre proprietà residenziali e a Sud con altri appartamenti dello stesso condominio; (vd. alleg. n. 2)
- d) è pervenuta al debitore esecutato con scrittura privata in data 16/03/2009 rep. 83367/10809 autenticata dal Notaio Francesco Trapani, trascritto a Breno il 09/04/2009 registro generale n. 2352 e registro particolare n. 1731; (vd. alleg. n. 5)

- e) nella perimetrazione del P.G.T. vigente del Comune di Darfo Boario Terme (Bs), approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 14/10/2011, ricade in ambito B2 - zona residenziale di completamento. (vd. alleg. n. 7)

### **Seconda parte del quesito**

2) "sommatoria descrizione del bene":

#### **Lotto n. 1**

Posizionato lungo il versante della montagna è caratterizzato da una forte pendenza. Adibito a pascolo ad uso alpeggio di alta montagna, difficilmente raggiungibile se non a piedi o con mezzi fuoristrada (inaccessibile durante il periodo invernale), in passato era utilizzato come pascolo o come prato da cui ricavare il fieno, attualmente risulta essere inutilizzato ed a causa del suo abbandono in alcune zone del lotto sono presenti esemplari di larice.

Il pendio nel periodo invernale risulta essere coperto dalla neve e durante il disgelo è interessato da slavine e valanghe che riversano a valle piante e trovanti di pietra anche di notevoli dimensioni. (vd. alleg. n. 6 – fotografie n. 3-4)

#### **Lotto n. 2**

Posizionato lungo il versante della montagna è caratterizzato da una forte pendenza. Adibito a pascolo ad uso alpeggio di alta montagna, in passato era utilizzato come pascolo o come prato da cui ricavare il fieno, attualmente risulta essere inutilizzato ed a causa del suo abbandono gran parte della superficie è ricoperta dal bosco.

#### **Lotto n. 3**

L'immobile fa parte di un condominio residenziale (ex "albergo Irene") che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è stato oggetto di ristrutturazione, previo cambio di destinazione d'uso nel 2006.

L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio ed è accessibile dalla Via Donizzetti tramite un accesso indipendente dal resto del condominio. L'altezza utile dell'appartamento è di 2,73 m ed è costituito da una zona giorno (cucina e soggiorno), un bagno, una camera matrimoniale, un disimpegno e un ripostiglio. Esternamente è circondato da un cortile esclusivo che separa l'edificio dalle altre diverse proprietà. (vd. alleg. n. 6 – fotografie n. 8-9)

Il posto auto scoperto è situato al piano secondo del parcheggio multipiano limitrofo al condominio.

#### **Struttura portante e finiture dell'appartamento:**

- a) i solai sono realizzati in calcestruzzo armato;
- b) la struttura perimetrale è stata realizzata in muratura con blocchi tipo "Poroton";
- c) l'intonaco risulta essere al civile e tinteggiato;
- d) sui tre lati esterni è stato predisposto un isolamento a cappotto;
- e) l'impianto elettrico è sottotraccia ed autonomo;
- f) il riscaldamento avviene tramite dei termosifoni in alluminio;
- g) la caldaia è indipendente ed è collocata all'esterno dell'abitazione;

- h) il bagno e il wc dispongono di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di tipo normale;
- i) il pavimento è in mattonelle di cotto di tipo economico;
- j) i tavolati interni divisorii dei locali sono laterizio regolarmente intonacato e tinteggiato;
- k) i serramenti esterni sono di legno con vetri camera ed ante a pacchetto;
- l) il fabbricato è allacciato alla rete comunale di distribuzione dell'acquedotto;
- m) tutti i locali interni risultano essere in un buono stato di conservazione.

### **Terza parte del quesito**

3) *“lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento”.*

#### **Lotto n. 1 e lotto n. 2**

I terreni agricoli non risultano affittati, né occupati da terzi.

#### **Lotto n. 3**

L'appartamento risulta abitato da degli inquilini che non hanno voluto fornire le proprie generalità al C.T.U., inoltre durante il sopralluogo è emerso che tra gli stessi e i sig.ri non è mai stato redatto un contratto d'affitto, pur essendo diversi mesi che l'appartamento viene utilizzato dalla coppia, che dichiara di aver sempre pagato una quota “d'affitto”.

### **Quarta parte del quesito**

4) *“l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico-artistico”.*

#### **Lotto n. 1**

A carico del compendio sopra descritto:

- non risultano sussistere vincoli di interesse storico-artistico;
- insiste su parte del compendio, all'interno del mappale n. 777 oggetto di stima, una strada consorziale vicinale che costituisce una servitù di passaggio, un aggravio alla proprietà. Tale strada, pur risultando da tempo inutilizzata, abbandonata ed attualmente difficilmente praticabile per via dell'inutilizzo, è presente su tutte le mappe catastali. Dalle verifiche effettuate la strada consorziale era utilizzata anni addietro sia per l'accesso al fondo, sia per il carico e scarico del fieno; (vd. alleg. n. 2 – estratto mappa)
- nell' intestazione catastale, il debitore esecutato risulta essere titolare del diritto di enfiteusi, mentre il concedente risulta essere il Comune di Prestine (Bs). Per poter rimuovere questo tipo di onere reale dall'immobile, bisogna procedere con una affrancazione di livello. Tale operazione si rende necessaria qualora l'enfiteuta decida di riscattare il bene dal concedente. (vd. alleg. n. 2 – visura catastale)

### **Lotto n. 2**

A carico del compendio sopra descritto:

- non risultano sussistere vincoli di interesse storico-artistico;
- non risultano sussistere formalità, vincoli e oneri;

### **Lotto n. 3**

- non risultano sussistere vincoli di interesse storico-artistico;
- non risultano sussistere formalità, vincoli e oneri;
- non risultano sussistere oneri di natura condominiale;
- nell'intestazione catastale, il titolare dell'immobile risulta essere erroneamente la ditta \_\_\_\_\_ precedente proprietaria del bene. Tale errata intestazione è sicuramente dovuta ad una mancata denuncia di voltura presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio successivamente alla stipula dell'atto notarile di compravendita tra il debitore esecutato e la ditta \_\_\_\_\_

(vd. alleg. n. 2 – visura catastale)

Sull'intero compendio oggetto di stima esistono le formalità riportate al punto seguente.

### **Quinta parte del quesito**

5) *“l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.”*

Sulla base dei documenti prodotti risulta che l'intero compendio, identificato nei lotti n.1-2-3, di proprietà dei debitori esecutati, risulta colpito da: (vd. alleg. n. 5)

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data 15/11/2010, registro generale n. 7938, registro particolare n. 1313, numero di repertorio 21205/2010 a favore della Banca di Valle Camonica s.p.a, con sede in Breno (Bs), P.zza della Repubblica n. 2.
- verbale di pignoramento immobiliare in data 14/11/2014, registro generale n. 5810, registro particolare n. 4498, numero di repertorio 14369/2014 del Tribunale di Brescia a favore della Banca di Valle Camonica s.p.a, con sede in Breno (Bs), P.zza della Repubblica n. 2.

In entrambi gli atti giudiziari sopracitati, in riferimento all'unità negoziale del lotto n. 3 (mappale n. 777 in Comune di Prestine), il concedente è il Comune di Prestine (Bs).

### **Sesta parte del quesito**

6) *“la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”*

### **Lotto n. 1 e lotto n. 2**

Dagli atti e dai dati reperiti c/o l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Prestine (Bs) si riscontra:

- a) che non esistono pratiche edilizie riguardanti i mappali facenti parte del compendio oggetto di stima;
- b) che quanto raffigurato negli estratti di mappa catastale corrisponde alla situazione attuale dei luoghi verificata durante il sopralluogo. (vd. alleg. n. 2 – estratti mappa)

**Lotto n. 3**

Dagli atti e dai dati reperiti c/o l’Agenzia del Territorio e l’Ufficio Tecnico del Comune di Darfo Boario Terme (Bs) si riscontra:

- a) una perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi visionati durante le operazioni peritali e le pratiche edilizie sopra elencate; (vd. alleg. n. 8)
- b) una conformità tra lo stato di fatto attuale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale per quanto attiene alla consistenza degli immobili; (vd. alleg. n. 3)
- c) che per le opere in cemento armato è stata depositata regolarmente la denuncia delle opere, così come il collaudo statico depositato il 29/04/2008 prot. 9983; (vd. alleg. n. 8)
- d) che per l’unità immobiliare oggetto di stima è stato richiesto il certificato di agibilità in data 23/12/2008 prot. 30159 ed acquisito per silenzio accoglimento come da art. 25 D.P.R. 06/06/2001 n. 380. (vd. alleg. n. 8)

**STIMA DELLA PROPRIETA’**

**A) Calcolo superfici**

Le superfici commerciali delle unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato, derivano per quanto riguarda i lotti n. 1 e n. 2 dalla superficie indicata nelle visure catastali, mentre per quanto riguarda il lotto n. 3 dalle misure rilevate in loco (i muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore).

**SUPERFICI COMMERCIALI**

**Lotto n. 1**

Terreno agricolo mq. 21.390,00

**Lotto n. 2**

Terreno agricolo mq. 7.956,00

**Lotto n. 3**

Appartamento

10,20 x 3,50 mq. 35,70

6,05 x 2,65 mq. 16,03

2,45 x 0,95 mq. 2,32

mq. 54,05

Corte esclusiva esterna

6,10 x 2,80 mq. 17,08

3,70 x 1,85 mq. 6,85

14,85 x 2,60 mq. 38,61

mq. 62,54

Posto auto scoperto

mq. 14,50

### **B) Metodo di stima**

Essendo lo scopo della stima la determinazione del "più probabile valore di mercato", la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: l'ubicazione, la tipologia e le finiture interne dei locali e le pertinenze.

### **C) Valore**

- a) Tenuto conto di quanto sopra esposto riguardo alla regolarità edilizio/urbanistica e alla difformità delle planimetrie catastali rispetto allo stato attuale dei luoghi e a quanto assentito;
- b) valutato il tutto in relazione:
  - all'ubicazione;
  - ai materiali impiegati nella costruzione;
  - allo stato di fatto;
  - all'epoca della costruzione;
  - alle aree di pertinenza;
  - alle circostanze che possono influire sulla determinazione del più probabile valore medio di mercato;
- c) considerato che il bene è libero da affittanze regolarmente registrate;

il sottoscritto stima:

#### **Lotto n. 1**

Terreno agricolo mq. 21.390,00 x 4,00 €/mq = 85.560,00€

**Somma che si arrotonda a € 86.000,00 (ottantaseimila/00 euro)**

#### **Lotto n. 2**

Terreno agricolo mq. 7.956,00 x 4,00 €/mq = 31.824,00€

**Somma che si arrotonda a € 32.000,00 (trentaduemila/00 euro)**

#### **Lotto n. 3**

|                         |                                   |                    |
|-------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Appartamento            | mq. 54,05 x 1.100,00 €/mq x 1,00* | = 64.170,00€       |
| Corte esclusiva esterna | mq. 62,54 x 1.100,00 €/mq x 0,10* | = 6.879,64€        |
| Posto auto scoperto     | mq. 14,50 x 1.100,00 €/mq x 0,25* | = 3.987,50€        |
|                         | <b>Totale</b>                     | <b>75.037,14 €</b> |

**\*coefficienti correttivi**

**Somma che si arrotonda a € 75.000,00 (settantacinquemila/00 euro)**

Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione.

Malegno, li 28/04/2015

Il consulente tecnico d'ufficio



Si allegano:

- 1) convocazione delle parti, richiesta di accesso agli atti e richiesta di proroga;
  - 2) visure catastali ed estratti di mappa;
  - 3) planimetrie catastali;
  - 4) planimetria dell'immobile come da rilievo;
  - 5) visure ipotecarie;
  - 6) documentazione fotografica;
  - 7) estratti del P.G.T. vigente;
  - 8) copia degli elaborati tecnici inerenti ai titoli abilitativi;
- nota spesa proforma;