

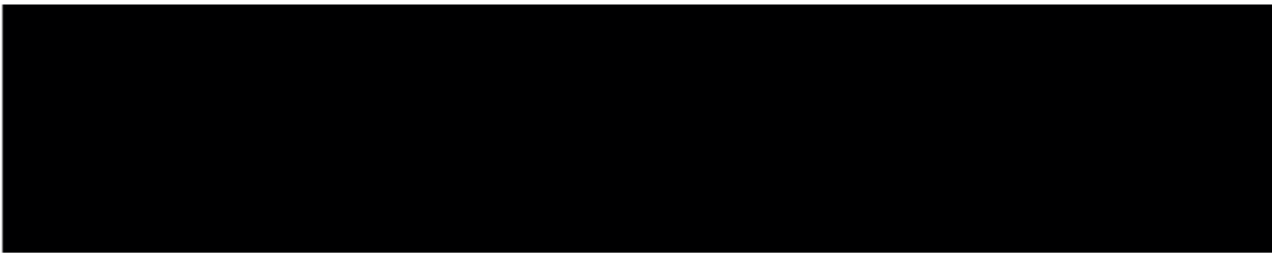
# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 455/2016

**Magistrato: Dr.ssa Vincenza Agnese**

## PERIZIA TECNICA DI STIMA

**CREDITORE PROCEDENTE:**



CONTRO

**DEBITORE ESECUTATO:**



**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: 08/09/2016

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 20/10/2016

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 24/02/2017 - chiesto rinvio

Data della consegna del rapporto di valutazione: 15/05/2017

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 14/06/2017

## DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Immobile sito nel Comune di Malegno (Bs), in Via Campione:

Catasto Fabbricati,

- foglio 10 particella n. 3130 sub. 8 cat. A/2 cl. 3 8,5 vani s.c. 216mq rendita 351,19 €

Ditta:

- [REDACTED] proprietà 1/1

Catasto Terreni,

- foglio 9 particella n. 2480 semin. arbor. cl. 1 00.05.23 mq R.D. 2,70€ R.A. 1,49€

- foglio 9 particella n. 4736 semin. arbor. cl. 1 00.07.20 mq R.D. 3,72€ R.A. 2,05€

Ditta:

- [REDACTED] proprietà 1/1

Valore stimato: € 100.000,00 (centomila/00)

Quota di proprietà: 100%

Valore stimato: € 96.000,00 (novantaseimila/00) al netto dei costi per la sanatoria.

Divisibilità compendio: NO

Problematiche e note particolari: SI (irreperibilità del debitore esecutato)

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

### PREMESSO:

Con decreto del Giudice Dr.ssa Vincenza Agnese dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datata 08/09/2016, 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 20/10/2016 e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito proposto entro il termine fissato.

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

## RISPOSTA AL QUESITO

- A -

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

Lo scrivente C.T.U.:

- ha acquisito copia della nota di trascrizione del titolo d'acquisto in favore del debitore del 18/04/2005 repertorio n. 137260/24746 notaio Passari Francesco;
- ha acquisito visura ipotecaria e annotazione aggiornate al 15/05/2017;
- non è stato possibile acquisire ulteriore documentazione in capo al debitore esecutato in quanto risulta essere irreperibile presso i pubblici uffici.

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

In data 06/12/2016 il C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio anagrafe del Comune di Malegno (Bs) una richiesta per la verifica della residenza del debitore esecutato e successivamente, in data 15/12/2016, l'ufficio servizi demografici comunicava che in base alle risultanze dell'anagrafe la sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato) risulta cancellata dagli elenchi in data 16/09/2016 e quindi attualmente irreperibile. (vd. alleg. n. 2)

Il C.T.U. decide di procedere comunque con il sopralluogo e la presa visione degli immobili facente parte del compendio e in data 22/12/2016 si reca presso il fabbricato sito a Malegno (Bs), in Via Campione n. 1.

Durante il sopralluogo il C.T.U. riscontra che il fabbricato risulta abitato da una coppia di persone che si rifiutano di fornire le proprie generalità e allo stesso tempo non acconsentono di accedere ai locali dell'edificio, indicando al C.T.U. di essere rappresentati legalmente dall'Avv. [REDACTED]

Preso contatto con l'Avv. [REDACTED], il quale conferma di essere il legale che rappresenta della coppia presente nel fabbricato oggetto di stima, nello specifico della sig.ra [REDACTED] che assieme al compagno sostengono di aver stipulato regolare contratto di affitto con la sig.ra [REDACTED] per l'utilizzo del fabbricato sito in Via Campione n. 1.

Si concorda pertanto con l'Avv. [REDACTED] di procedere con la convocazione delle parti e di dare inizio alle operazioni peritali.

In data 19/01/2017 il C.T.U. convocava a mezzo A.R, l'Avv. [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 03/02/2017 alle ore 15.00 c/o i luoghi di causa in Via Campione n. 1, in Malegno (Bs).

A seguito della comunicazione telefonica da parte dell'Avv. [REDACTED] in merito alle condizioni fisiche della sig.ra [REDACTED], impossibilitata per motivi di salute a fare accedere il C.T.U. ai luoghi di causa, si concorda di posticipare la convocazione delle parti e di conseguenza di dare inizio delle operazioni peritali.

In data 03/02/2017 il C.T.U. convocava a mezzo A.R, l'Avv. [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali per il giorno 10/02/2017 alle ore 15.00 c/o i luoghi di causa in Via Campione n. 1, in Malegno (Bs).

Alle operazioni peritali del giorno 10/02/2017 era presente l'Avv. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] ed il suo compagno, con i quali è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio. (vd. alleg. n. 1)

Durante le operazioni peritali, si è proceduto a ispezionare e fotografare i luoghi, rilevare la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima al fine di determinarne il valore. Si è constatato una piccola difformità tra quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla richiesta di agibilità depositata presso l'ufficio tecnico, le planimetrie catastali allegate e le opere realizzate.

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di Malegno, risulta essere compreso in zona E - "aree agricole montane e boschive", nello specifico, i fabbricati risultano essere contraddistinti come "edifici residenziali in aree agricole". (vd. alleg. n. 3)

Gli immobili oggetti di stima, in località "Campione", sono posizionati in zona periferica rispetto al nucleo principale dell'abitato di Malegno (Bs), si collocano lungo la Strada Provinciale S.P. n. 5 (Malegno-Borno-confine bergamasco) che dall'abitato di Malegno (Bs) sale in direzione dell'abitato di Ossimo (Bs) e Borno (Bs), nelle vicinanze del bivio che porta all'abitato di Lozio (Bs) (incrocio con la S.P. 92).

### **Consistenza**

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti l'unità immobiliare. (vd. alleg. nn. 5)

Gli immobili pignorati sono intestati e censiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio, come segue: (vd. alleg. n. 4)

Immobile sito nel Comune di Malegno (Bs), in Via Campione:

Catasto Fabbricati,

- foglio 10 particella n. 3130 sub. 8 cat. A/2 cl. 3 8,5 vani s.c. 216mq rendita 351,19 €

Ditta: [REDACTED] proprietà 1/1

Catasto Terreni,

- foglio 9 particella n. 2480 semin. arbor. cl. 1 00.05.23 mq R.D. 2,70€ R.A. 1,49€

- foglio 9 particella n. 4736 semin. arbor. cl. 1 00.07.20 mq R.D. 3,72€ R.A. 2,05€

Ditta: [REDACTED] proprietà 1/1

Il fabbricato adibito ad abitazione, indicato in mappa con la particella catastale n. 3130, si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è così costituito:

piano terra, i locali sono accessibili dalla strada consorziale che li fronteggia:

- cantina n. 1 con solaio ad involto, altezza minima 1,40 mt e altezza massima 2,20mt;
- cantina n. 2 con solaio ad involto, altezza minima 1,25 mt e altezza massima 2,00mt;
- legnaia con solaio ad involto, altezza minima 1,15 mt e altezza massima 2,00mt;

piano primo, accessibile dalla scala esterna che sbarca sul balcone:

- cucina con altezza 2,55 mt;
- sala da pranzo, soggiorno e bagno con altezza 2,72 mt;
- scala a chiocciola interna che collega il piano primo con il piano secondo;

piano secondo, accessibile dalla scala esterna e da quella interna sopra citata:

- corridoio d'ingresso a disimpegno e collegamento tra gli altri locali;
- due camere con balcone esterno ed un bagno con altezza 2,70mt;
- una stanza adibita a ripostiglio in cui sbarca la scala a chiocciola interna;

piano sottotetto, accessibile dalla scala metallica esterna:

- soffitta non abitabile, con copertura monofalda, altezze min. 0,20mt e max. 2,10mt.



Sulla particella catastale n. 4736 sorgono due piccoli fabbricati:

il primo adiacente al fabbricato principale che si sviluppa su due livelli fuori terra, i due piani, sfalsati tra loro, hanno la quota d'imposta uguale relativamente al piano primo e secondo dell'edificio di civile abitazione sopra descritto.

piano primo, raggiungibile dalla scala esterna del fabbricato principale o dal bosco vicino:

- portico, con copertura monofalda altezze min. 2,10mt e max. 3,70mt;

piano secondo, raggiungibile sempre dalla scala esterna o dal bosco vicino:

- ripostiglio ad uso legnaia, con copertura monofalda altezze min. 2,10mt e max. 3,70mt;

il secondo più distante e circondato dalla vegetazione risulta essere una baracca adibita a legnaia e deposito attrezzi, con copertura monofalda altezze min. 2,00mt e max. 2,10mt.

I mappali n. 2480 e n. 4736, che in origine erano dei terreni coltivati, attualmente risultano essere boscati ed abbandonati.

### **Finiture**

Il fabbricato adibito ad abitazione ha la facciata principale del piano terra rivestita in pietrame faccia a vista, mentre le murature perimetrali degli altri piani risultano realizzate con intonaco stollato e tinteggiato color bianco. (vd. alleg. n. 9)

### **Cantine e legnaia**

- i locali sono al rustico, privi di impianti, tranne quello elettrico;
- i serramenti sono in acciaio.

### **Appartamento**

- i soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati;
- i pavimenti sono in ceramica;
- i serramenti sono in legno con vetro camera e scuri esterni in legno;
- l'impianto elettrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo, ma la caldaia risulta essere non funzionante;
- il bombolone per la fornitura di GPL risulta essere vuoto e scollegato dall'impianto;
- per l'uso domestico vengono utilizzate delle provvisorie bombole di GPL ricaricabili;
- al piano secondo è presente una stufa a legna utilizzata per il riscaldamento dei locali;
- i due bagni hanno le pareti rivestite con mattonelle in ceramica;
- entrambi i servizi dispongono di apparecchiature sanitarie e rubinetteria di tipo medio;
- i balconi sono in calcestruzzo armato e i parapetti sono costituiti da ringhiera metallica;
- l'impianto di scarico fognario è collegato alla fossa biologica posta al piano terra.

### **Sottotetto**

- l'orditura principale e secondaria del tetto sono in legno;
- il manto di copertura è in tegole di cotto e la lattoneria è in acciaio preverniciato;
- il pavimento è in battuto di cemento.

### **Portico, ripostiglio e legnaia**

- struttura portante in muratura e carpenteria metallica;

- serramenti in acciaio con vetro camera;
- il pavimento è in battuto di cemento;
- copertura in lastre di lamiera e con lastre di onduline in pvc.

### **Confini**

Il mappale di proprietà n. 2480 confina da Nord (in senso orario) con la strada comunale, la particella n. 609, la strada Provinciale (S.P. n. 5) e le particelle n. 598 e 588.

Il mappale di proprietà n. 3130 confina da Nord (in senso orario) con le particelle n. 593, n. 3133, n. 4736 e n. 2474.

Il mappale di proprietà n. 4736 confina da Nord (in senso orario) con le particelle n. 3130 e n. 3133, la strada comunale e la particella n. 2481.

Il tutto come risulta dall'estratto mappa. (vd. alleg. n. 4)

### **Identificazione progressa dei beni**

In data 06/12/2016 il C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di Malegno (Bs) la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrati inerenti i beni pignorati.

In data 28/12/2016 il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico in merito al compendio oggetto di stima, riscontrando che l'edificio risultava essere stato realizzato ante 1967 e non trovando documenti inerenti alla costruzione del fabbricato, ma unicamente le seguenti pratiche:

- domanda di licenza edilizia per la sistemazione del fabbricato, presentata dall'allora proprietario sig. ██████████ in data 13/09/1972 prot. 2052 e rilascio autorizzazione in data 21/11/1972 prot. 2052;
- richiesta di agibilità da parte della sig.ra ██████████ presentata il 27/05/2008 prot. 3305 (con i relativi elaborati tra cui il certificato di idoneità statica) e successivo rilascio da parte del Comune di certificato di agibilità in data 17/06/2008 prot. 3777.

(vd. alleg. n. 6)

Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura, da quanto risulta dalle indagini di cui sopra e visti gli atti di provenienza, per quanto attinente alle unità immobiliari (particella n. 3130 sub. 8), si evince quanto segue:

#### **a) confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:**

non risultano difformità;

#### **b) comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:**

si riscontrano le seguenti difformità:

- al piano primo del fabbricato, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale, non risulta esistere il muro interno divisorio che separa il locale cucina dal locale sala da pranzo;

- al piano secondo dell'edificio residenziale, nella stanza adibita a ripostiglio, lo sbarco della scala a chiocciola risulta essere delimitato da due tramezze interne e da una porta d'accesso che invece non risultano indicati nella planimetria catastale;
- tra l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale risulta una discrepanza grafica tra i mappali n. 3130 e n. 4736, errore derivante probabilmente dalla rappresentazione grafica dell'estratto di mappa.

La maggiore superficie del mappale n. 4736 individuata nell'elaborato planimetrico rispetto ad una porzione di area (ente urbano) indicato in mappa come graffato al mappale n. 3130 verrà conteggiata successivamente come area facente parte del compendio oggetto di stima. Il tutto come evidenziato nella planimetria di rilievo e nell'elaborato planimetrico.

(vd. alleg. n. 4)

c) comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

si riscontrano le seguenti difformità, come già sopra indicate, riferite all'elaborato grafico allegato alla richiesta del certificato di agibilità:

- al piano primo del fabbricato, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale, non risulta esistere il muro interno divisorio che separa il locale cucina dal locale sala da pranzo;
- al piano secondo dell'edificio residenziale, nella stanza adibita a ripostiglio, lo sbarco della scala a chiocciola risulta essere delimitato da due tramezze interne e da una porta d'accesso che invece non risultano indicati nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda i mappali n. 2480 e n. 4736, dagli atti e dai dati reperiti c/o l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Malegno (Bs) si riscontra:

- a) che non esistono pratiche edilizie riguardanti i mappali facente 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.

A parere dello scrivente C.T.U. tali difformità non influiscono sulla rendita del bene in quanto sono modifiche interne, ma comportano la variazione delle planimetrie catastali e la richiesta di sanatoria edilizia. (vd. alleg. n. 6)

- C -

**Stato di possesso**

Per quanto riguarda i mappali n. 2480 e n. 4736, i terreni risultano liberi, non occupati e non risultano essere stati stipulati contratti di affitto di tipo agricolo. Per quanto riguarda invece il fabbricato mappale n. 3130 sub. 8, come già scritto, risulta essere occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dal suo compagno, i quali, rappresentati dall'Avv. [REDACTED] sostengono di avere stipulato un accordo con la sig.ra [REDACTED]. Dalle verifiche fatte dal C.T.U. la sig.ra [REDACTED] risulta essere coinvolta in un procedimento giudiziario con la sig.ra [REDACTED] (debitore esecutato) proprio in merito all'utilizzo/occupazione dei locali siti in Via Campione n. 1 in Comune di Malegno (Bs). (vd. alleg. n. 8)



- D -

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

Per quanto riguarda i mappali n. 2480 e n. 4736, non risultano sussistere diritti reali di godimento a favore di terzi, tanto meno vincoli di interesse storico-artistico e non risultano esistere canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda invece il fabbricato mappale n. 3130 sub. 8, in data 06/12/2016 il C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di Malegno (Bs) la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali. (vd. alleg. n. 2)

In data 05/01/2017 il responsabile del servizio comunicava con lettera prot. 0123 che relativamente all'immobile sopra citato risultano insoluti tasse/imposte comunali poste a carico dell'esecutato aggiornate al 05/01/2016, che ammontano a € 1.040,98, così ripartite:

- imposta Unica Municipale 2016 per 188,80 €
- Tassa Rifiuti (TARSU) ANNO 2011 per 182,00 € al netto di eventuali more del concessionario presso il quale il credito è in riscossione; (vd. alleg. n. 7)
- Tassa Rifiuti (TARI) 2014 per 287,00 €;
- Tassa Rifiuti (TARI) 2015 per 249,18 €;
- Tassa Rifiuti (TARI) 2016 per 134,00 €

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, di proprietà del sig.ra [REDACTED] identificate con la particella:

Catasto Fabbricati,

- foglio 10 particella n. 3130 sub. 8 cat. A/2 cl. 3 8,5 vani s.c. 216mq rendita 351,19 € risulta colpita da: (vd. alleg. n. 10)

- ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

Iscrizione contro del 12/07/2012 – Registro Particolare 3596 - Registro Generale 4449

Pubblico ufficiale Tribunale di Brescia - Repertorio 82/2012

Decreto di sequestro conservativo, a favore di:

[REDACTED]

- E -

***Regolarità edilizia ed urbanistica***

Per quanto riguarda i mappali n. 2480 e n. 4736 non esistono pratiche edilizie riguardanti il mappale facente parte del compendio oggetto di stima.

Per quanto riguarda invece il fabbricato mappale n. 3130 sub. 8, come già scritto, dall'indagine fatta presso l'ufficio tecnico del Comune di Malegno (Bs) risultano i seguenti titoli edilizi: (vd. alleg. n. 6)

- domanda di licenza edilizia per la sistemazione del fabbricato, presentata dall'allora proprietario sig. [REDACTED] in data 13/09/1972 prot. 2052 e rilascio autorizzazione in data 21/11/1972 prot. 2052;



- richiesta di agibilità da parte della sig.ra [REDACTED] presentata il 27/05/2008 prot. 3305 (con i relativi elaborati tra cui il certificato di idoneità statica) e successivo rilascio da parte del Comune di certificato di agibilità in data 17/06/2008 prot. 3777.

Dai titoli edilizi si evince che:

- a) la destinazione d'uso dell'edificio è compatibile: con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto;
- b) il fabbricato è stato realizzato ante 1967;.
- c) a corredo della richiesta di agibilità è stato depositato il Certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. Aldo Abondio;
- d) è stato rilasciato regolare certificato di agibilità.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, presenta la seguente irregolarità: (vd. alleg. n. 5)

- al piano primo del fabbricato, a differenza di quanto indicato nella planimetria catastale, non risulta esistere il muro interno divisorio che separa il locale cucina dal locale sala da pranzo;
- al piano secondo dell'edificio residenziale, nella stanza adibita a ripostiglio, lo sbarco della scala a chiocciola risulta essere delimitato da due tramezze interne e da una porta d'accesso che invece non risultano indicati ne nelle planimetrie catastale, ne negli elaborati grafici allegati alla richiesta di agibilità.

Da ciò, lo scrivente C.T.U. deduce che le opere realizzate, pur essendo in difformità a quanto assentito, possono essere sanate in quanto sono da ritenere di limitata entità ed è possibile sostenere l'esistenza del requisito della doppia conformità.

L'aggiudicatario dovrà, a sue cure e spese, presentare domanda di sanatoria al Comune di Malegno (Bs) e conseguente variazione delle planimetrie all'Agenzia delle Entrate - Territorio in conformità a quanto realizzato.

Preso visione delle norme tecniche di attuazione del P.G.T. vigente e consultato il responsabile dell'ufficio tecnico comunale, si ritiene che le discrepanze riscontrate all'interno dell'unità immobiliare sono suscettibili di sanatoria in quanto: (vd. alleg. n. 11)

- a. compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti;
- b. sussistono tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

L'importo per la variazione delle schede catastali, la sanatoria edilizia, la consulenza e la redazione degli elaborati tecnici, si stima in € 2.950,00 (duemilavocentocinquanta/00).

- F -

### **Formazione dei lotti**

I beni non sono divisibili

**Valore del bene e costi**

**Calcolo superfici**

La superficie lorda dell'unità immobiliare (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell'esecutato deriva dalle misure rilevate in loco. (vd. alleg. n. 5)

I muri perimetrali sono stati conteggiati per il loro totale spessore, mentre i muri divisorii con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali e le superfici dei piani sono state determinate con AutoCad.

**Piano Terra**

- cantina 1	22,00 mq
- cantina 2	18,22 mq
- legnaia	27,52 mq

**Piano Primo**

- cucina	19,41 mq
- sala da pranzo	19,39 mq
- soggiorno	17,20 mq
- bagno	3,91 mq
- vano scala	2,90 mq
- balcone	12,54 mq

**Piano Secondo**

- camera 1	21,10 mq
- camera 2	18,92 mq
- ripostiglio	17,08 mq
- vano scala	3,00 mq
- bagno	7,92 mq
- corridoio	17,61 mq
- balcone	9,62 mq

**Piano Sottotetto**

- soffitta	86,10 mq
------------	----------

Portico 25,36 mq

Ripostiglio 12,90 mq

Legnaia 20,37 mq

Area particella n. 3130 400,00 mq

Area particella n. 2480 523,00 mq

Area particella n. 4736 720,00 mq

La superficie della particella è ricavata dai dati riportati in visura catastale o estrapolata graficamente dall'estratto di mappa catastale.

## 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: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

## Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- all'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per gli immobili oggetto di esecuzione si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- dell'accessibilità ai vari piani.

il valore del terreno si stima in **€ 5,00/mq**;

il valore delle unità immobiliari si stima in **€ 450,00/mq**.

## Superfici commerciali e valore

Area particella n. 3130	400,00 mq x 5,00 €/mq = 2.000,00 €
Area particella n. 2480	523,00 mq x 5,00 €/mq = 2.615,00 €
Area particella n. 4736	720,00 mq x 5,00 €/mq = 3.600,00 €

Edificio residenziale:

### Piano Terra

- cantina 1	22,00 mq x 450,00 €/mq x 0,20* = 1.980,00 €
- cantina 2	18,22 mq x 450,00 €/mq x 0,20* = 1.639,80 €
- legnaia	27,52 mq x 450,00 €/mq x 0,20* = 2.476,80 €

### Piano Primo

- cucina	19,41 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 8.734,50 €
- sala da pranzo	19,39 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 8.725,50 €
- soggiorno	17,20 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 7.740,00 €
- bagno	3,91 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 1.759,50 €
- vano scala	2,90 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 1.305,00 €
- balcone	12,54 mq x 450,00 €/mq x 0,25* = 1.410,75 €



### Piano Secondo

- camera 1	21,10 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 9.495,00 €
- camera 2	18,92 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 8.514,00 €
- ripostiglio	17,08 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 7.686,00 €
- vano scala	3,00 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 1.350,00 €
- bagno	7,92 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 3.564,00 €
- corridoio	17,61 mq x 450,00 €/mq x 1,00* = 7.924,50 €
- balcone	9,62 mq x 450,00 €/mq x 0,25* = 1.082,25 €

### Piano Sottotetto

- soffitta	86,10 mq x 450,00 €/mq x 0,25* = 9.686,25 €
------------	---

Portico 25,36 mq x 450,00 €/mq x 0,35\* = 3.994,20 €

Ripostiglio 12,90 mq x 450,00 €/mq x 0,20\* = 1.161,00 €

Legnaia 20,37 mq x 450,00 €/mq x 0,20\* = 1.833,30 €

\* coefficienti correttivi

Totale 100.277,35 €

Quota di proprietà: 100%

**Valore stimato 100.000,00 € (arrotondato)**

### Valore al lordo:

- della sanzione pecuniaria per le difformità minori;
- dell'espletamento delle pratiche catastali;
- saldo imposte/tributi comunali.

### CONCLUSIONI

I costi che dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario ammontano a circa **€ 4.000,00** (quattromila/00 euro) di cui:

- **€ 2.950,00 (duemilavocentocinquanta/00)** per la variazione delle schede catastali, la sanatoria edilizia, la consulenza e la redazione degli elaborati tecnici;
- **€ 1.040,98 (millequaranta/98)** per il saldo delle imposte-tributi comunali.

Tenuto conto dei costi per rendere conforme l'immobile, il valore dei beni, dopo gli interventi di cui sopra, si stima in **€ 96.000,00** al netto dei costi per la sanatoria e la variazione catastale e **€ 100.000,00** al lordo degli stessi.


Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Malegno, lì 15/05/2017

Il consulente tecnico d'ufficio



Allegati:

- 1) convocazione delle parti;
- 2) richiesta di accesso agli atti;
- 3) certificato di destinazione urbanistica;
- 4) visure, estratti mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- 5) rilievo grafico piante piano terra, primo, secondo e sottotetto;
- 6) titoli edilizi, elaborati tecnici allegati, certificato di agibilità e certificato di idoneità statica;
- 7) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;
- 8) documenti in merito all'occupazione del compendio fornita dall'Avv. 
- 9) documentazione fotografica;
- 10) ispezioni ipotecarie aggiornate;
- 11) estratto PGT e copia NTA  
nota spesa pro-forma.