

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 551/2022

Promossa da:

BARCLAYS BANK IREL

AND PLC

contro

OMISSIS

G.E.: Dott. Andrea Giovanni Melani

Perito esperto: **Geom. Pier Giulio Pea**

PREMESSA

(Verbale di giuramento e conferimento incarico allegati alla lettera A)

Il sottoscritto, nominato con ordinanza in data 16/12/2022 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato della proprietà indicata nell'atto di pignoramento, sita a Soprazzocco di Gavardo (BS), Via Piazze n° 20.

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre che dovrà contenere (art. 173 bis):

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;



- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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;
- in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente



della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

(Copia del titolo d'acquisto in favore del debitore allegato alla lettera C)

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.
- 2) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, risulta quanto segue:

la quota intera di proprietà, inerente all'unità individuata al Fg. 7 Particella 1320 Sub. 501, è pervenuta alla Sig.ra Omissis, per atto di compravendita del 11/04/2006 rep. 4501/3537 Dott. Antonio Langella Notaio in Salò (Bs) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò il 28/04/2006 al n. 3108 reg. generale e n. 2008 reg. particolare.

- 3) Lo stato civile dell'esecutata Omissis risulta : Libero

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa e planimetria catastale allegati alla lettera D, rilievo fotografico allegato alla lettera E)

La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da un'unità immobiliare che si sviluppa su tre piani , situata nel nucleo antico del Comune di Gavardo (BS) in un contesto prevalentemente residenziale.

L'accesso all'immobile è da Via Piazze 20 attraversando un portico, un cortile comune e la porta d'ingresso è situata all'interno di un portico comune

Il sottoscritto ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti



uffici pubblici e il giorno 8 febbraio 2023 alle ore 9.30., al primo tentativo di accesso alle unità, insieme al Custode, ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento. È stato possibile accedere a tutti gli ambienti e visionarli in seguito alla presenza della Sig.ra Omissis.

Trattasi di immobile realizzato con struttura portante in muratura (pietre e mattoni), scale, ballatoi con travi laterali di appoggio e alcune travi di sostegno in c.a., solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in legno con rivestimento in coppi e gronde in legno.

Le facciate sono intonacate al rustico, le aperture presentano ante in legno di colore marrone, la scala interna è in c.a. con parapetto in legno e pavimentazione in marmo, i canali di gronda e i pluviali sono in lamiera preverniciata a sezione circolare, la porta d'ingresso all'unità immobiliare è in legno e vetro.

Complessivamente il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, come si può notare dal rilievo fotografico.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli con accesso dal portico comune posto al piano terra.

Piano terra: soggiorno con angolo cottura, camino in pietra e adiacente cantina con attacco per lavatrice, i pavimenti sono in ceramica i caloriferi in alluminio, serramenti e griglie in legno color marrone. La porta d'ingresso è in legno e vetro (semplice porta interna) e nella cantina serramenti in vetro e legno con inferriata.

Piano primo: si accede tramite scala interna in c.a. con doppio gradino, rivestimento in marmo e parapetto in legno, ed è costituito da una camera,



terrazzo e bagno dotato di lavandino, water, bidet e doccia. I pavimenti sono in ceramica chiara non complanari poiché ci sono gradini per accedere sia al bagno che al terrazzo. I caloriferi sono in ghisa , le finestre e portefinestre in legno con vetrocamera , le griglie in legno. Le porte interne sono in legno cieche e lisce.

Piano solaio: si accede tramite scala interna in c.a. con doppio gradino, rivestimento in marmo, ed è costituito da una stanza e un bagno dotato di water, bidet e lavabo con colonna, pavimenti e rivestimento in ceramica, non ci sono finestre ma lucernari.

Le finiture interne presentano porte interne in legno di colore marrone, pavimenti in ceramica , rivestimento dei bagni in ceramica , pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di vari colori, serramenti in legno di colore marrone con vetrocamera, ante in legno di colore marrone e banchine in marmo.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: riscaldamento con caldaia a gas metano camino in pietra non funzionane con canna fumaria da rifare, impianto elettrico con salvavita, impianto idrico-sanitario con elementi correnti, impianto televisivo.

Dal punto di vista manutentivo l'unità immobiliare visionata si presenta in normali condizioni ed attualmente non necessita di interventi di manutenzione, ad eccezione delle ante esterne in legno a protezione dei serramenti che deve essere carteggiata con carta abrasiva per togliere la vernice preesistente, pulita, trattata con un impregnante colorato e con successivi due strati di finitura trasparente inoltre nella cantina posta al piano terra sono evidenti macchie di umidità da risalita e i gradini di



collegamento tra soggiorno e cantina hanno due pedate in marmo da sostituire.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di **Gavardo** (Bs)

Sez. NCT, Foglio 32, mapp. **1320**, sub. **501**, Via Piazze n. 20 piano T.1.2,

Cat. A/2, Classe 6, vani 3,5,

Sup. Catastale Totale 132 mq,

Sup. Catastale Totale escluse aree scoperte 129 mq

Rendita € 253,06.

Mappale correlato al Catasto Terreni: foglio 32 particella 1320.

Intestato a Omissis diritto di proprietà 1/1

con quota parti comuni.

La proprietà in oggetto presenta i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

APPARTAMENTO: nord fabbricati altra proprietà, ad est corte interna altra proprietà, a sud distacco fabbricato di altra proprietà e corte interna di altra intestazione, a ovest portico comune, cortile e portico d'ingresso comuni

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

(Ispezione Ipotecaria allegata alla lettera F)

- la quota intera di proprietà, inerente l'unità individuata al Fg. 32(ex. Fg.7) Particella 1320 Sub. 501, veniva venduta alla Sig.ra Omissis, per atto di compravendita del 11/04/2006 rep. 4501/3537 Dott. Antonio Langella Notaio in Salò (Bs) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Salò il 28/04/2006 al n. 3108 reg. generale e n. 2008 reg. particolare, dai Sigg.ri Raus Carlo nato a Gavardo (BS) il 21/07/1969 e Cipani Manuela nata a Salò (BS) il 11/04/1964

L'immobile presenta le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** a favore di BARCLAYS BANK IREL

AND PLC di € 300.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; ISCRIZIONE del 28/04/2006 - Registro Particolare 569 Registro Generale 3109 Pubblico ufficiale LANGELLA ANTONIO Repertorio 4502/3538 del 11/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONI:

Pignoramento Immobiliare a favore CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede a Milano.

TRASCRIZIONE del 25/11/2022 - Registro Particolare 6453 Registro Generale 8528 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 10048 del 07/11/2022- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Grava sull'immobile posto in Gavardo (BS) Fg. 32 Particella 1320 Sub. 501

Si riferisce la conformità allo stato di fatto dei dati catastali ,ma non della planimetria catastale. Le lievi difformità della planimetria catastale, inerenti alle altezze interne dell'appartamento, della parete interna della cantina, l'apertura e la scala di collegamento tra soggiorno e cantina, comunque non pregiudicano l'esatta identificazione del bene.



Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Per i costi da sostenersi da parte dell'aggiudicatario per la sistemazione edilizia e catastale si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3).

C) STATO DI POSSESSO

(Dichiarazione Agenzia Entrate allegata alla lettera G)

1) Attualmente l'unità immobiliare risulta essere libera.

In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, è emerso che:

la quota intera di proprietà, inerente all'unità individuata al Fg. 32 Particella 1320 Sub. 501, è pervenuta alla Sig.ra Omissis, per atto di compravendita del 11/04/2006 rep. 4501/3537 Dott. Antonio Langella Notaio in Salò (Bs) trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò il 28/04/2006 al n. 3108 reg. generale e n. 2008 reg. particolare

2) In seguito alla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Salò, non risultano contratti di locazione o di comodato, registrati dall'esecutato, inerenti all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Per quanto riguarda l'unità immobiliare, oggetto di stima, si è valutato di applicare la percentuale relativa al valore locativo (€/mq x mese) pari al 3,4 € -Listino della Borsa Immobiliare di Brescia 2/2022

Pertanto, il **valore locativo** della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

VALORE LOCATIVO ANNUO



Mq. 97,21 x 3.4 € x 12 mesi = €. 3.966,16

VALORE LOCATIVO MENSILE

Mq. 97,21 x 3.4% €/mese 330,51

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO €/ mese 330,00

VALORE LOCATIVO MENSILE	€/mese 330,00
VALORE LOCATIVO ANNUALE	€/anno 3.960,00

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

1) Come indicato nel documento di piano il mappale n. 1320 ricade nei seguenti ambiti:

* mappale ricompreso nel **P.G.T.** Piano delle Regole:

Nuclei di antica formazione (art. 4.8 delle N.T.A.)

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale .

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti, riguardanti la proprietà oggetto della presente perizia, si evince che nel Comune di GAVARDO:

Il PGT attualmente vigente è il risultato della variante generale approvata con deliberazione consiliare n. 78/2014, efficace dal 10 dicembre 2014 a seguito della pubblicazione sul BURL n. 50

Pertanto, classifica il mappale 1320 nel seguente modo:

Articolo 53 - Nuclei di Antica Formazione

1. Si definiscono Nuclei di Antica Formazione le parti del territorio



comunale aventi, nel loro complesso interesse storico, artistico ed ambientale, anche se i singoli edifici del tessuto urbano non presentano particolare pregio. Sono considerati parte integrante dei Nuclei di Antica Formazione:

- a. le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;
- b. le aree inedificate (interne o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;
- c. il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme;
- d. gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati all'agglomerato storico, o comunque in diretta relazione ottica con esso;
- e. le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457, si individuano i Nuclei di Antica Formazione quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Oltre alle presenti norme, sono elementi costitutivi specifici del P.G.T. per i Nuclei di Antica Formazione, i seguenti elaborati grafici:

- **Tav. R.2.1 Nuclei di Antica Formazione: tipologie**

- **Tav. R.2.2 Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento**

* **classe di fattibilità geologica n. "2" (aree stabili su versanti poco**



acclivi)

Il comune di Gavardo risulta già dotato di uno studio geologico giudicato conforme ai sensi della legge regionale 41/1997 e redatto nell'anno 2003. Per tale motivo, secondo quanto disposto dalla D.G.R.

8/1566/05 successivamente modificata dalla D.G.R. 8/7374/08, si è provveduto all'aggiornamento dello studio stesso, il quale è a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Piano di Governo del Territorio.

PRATICHE EDILIZIE

(Pratiche edilizie allegare alla lettera H)

- Concessione Licenza per nuove costruzioni n. 71 del 15/06/1960 ;
- Concessione Edilizia n.25 del 27/04/1984 inerente opere di ristrutturazione e risanamento igienico fabbricato esistente
- Concessione edilizia in sanatoria n. 164 del 01/12/1997 prot. n. 13433

1) Da approfondite analisi della documentazione reperita e in seguito al sopralluogo è emerso che:

l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è parzialmente difforme dalle concessioni amministrative, ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto.

In particolare, le altezze interne dell'appartamento, rappresentate nelle tavole reperite presso l'Ufficio tecnico, pari a :

P.T. m. 2.40 non corrisponde a quella realizzata, pari a m. 2.36

P.1. m. 2.80 non corrispondono a quella realizzata, pari a m. 2.66 nella camera e m. 2.64 nel bagno

P. Solaio m. 1.75 e m. 2.40 non corrispondono a quelli realizzati



rispettivamente m. 1.70 e m. 2.48

In aggiunta, il sottoscritto riferisce, la mancata esecuzione della parete divisoria interna della cantina oltre alla realizzazione di una apertura interna e la realizzazione della scala di collegamento tra soggiorno e cantina eseguite in difformità dei titoli autorizzativi.

2) Le opere difformi potrebbero essere tuttavia sanabili richiedendo al Comune di Gavardo il P.d.C. in sanatoria con richiesta di deroga per le altezze interne prevista dal regolamento d'igiene .

Dopo aver ottenuto l'autorizzazione si rende necessario presentare, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, la pratica di variazione catastale con programma DOCFA.

3) Si quantificano i costi forfettari necessari per eseguire le pratiche sopracitate:

-Spese tecniche per Richiesta di P.d.C. in sanatoria	€.1.800,00
-diritti di segreteria e marche da bollo	€. 150,00
- sanzione amministrativa per sanatoria (senza incrementi volumetrici)	€. 516,00
- tributi catastali	€ 50,00
- spese tecniche: nuova planimetria catastale DOCFA	€ <u>300,00</u>
TOTALE	€ 2.816,00

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) Non è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, in quanto l'unità



immobiliare, costituita da appartamento e cantina, forma un unico lotto.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del più probabile valore in libero mercato e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata nell'ambito delle procedure esecutive.

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R. 1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali di



valutazione (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza delle proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari sono collocate nel nucleo antico del Comune di Gavardo (BS): trattasi di piccolo borgo posto in zona collinare a destinazione prevalentemente residenziale e dotato di pochi servizi.

L'immobile nel complesso è caratterizzato da un sufficiente grado di finitura di interni e di esterni ad eccezione delle ante esterne in legno a protezione dei serramenti che devono essere carteggiate con carta abrasiva



per togliere la vernice preesistente, pulite, trattate con un impregnante colorato e con successivi due strati di finitura trasparente inoltre nella cantina posta al piano terra sono evidenti macchie di umidità da risalita e i gradini di collegamento tra soggiorno e cantina hanno due pedate in marmo da sostituire.

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia è stato applicato il criterio di valutazione metodo del confronto. Si è ritenuto corretto, per l'unità ad uso residenziale, applicare il valore di compravendita deprezzato del 20% pari a **880,00 €/mq** (Listino della Borsa Immobiliare di Brescia 2/2022).

La superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto, determinata dalle misure rilevate in loco poi confrontate con la planimetria catastale e con gli elaborati grafici dei titoli autorizzativi, è stata calcolata con il criterio di misurazione SEL - Superficie Esterna Lorda.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati applicati i seguenti coefficienti:

- superficie principale 100%;
- superficie cantina 25%.
- superficie solaio 50%
- superficie terrazza 30%

Calcolo Superficie commerciale unità immobiliare Sez. GAR Fg. 56, mapp. 5584, sub. 3:



- superficie principale = 73,66 mq
- superficie cantina = mq (18,10 x 25%) = 4,52 mq
- superficie solaio = mq (31,77 x 50%) = 15,88 mq
- superficie terrazza = mq (10,50 x 30%) = 3,15 mq

Totale Superficie Commerciale = 97,21 mq

Valore di mercato: 97,21 x 880,00 €/mq = mq € 85.544,80

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO	€ 85.544,80
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO ARROTONDATO	
	€ 85.000,00

-Decurtazioni per il pagamento di pratica catastale ed edilizia (diritti di segreteria, spese tecniche etc., si veda il paragrafo E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, punto 3)

€. 2.816,00

TOTALE

€ 82.184,00

TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO AL NETTO DELLE	
DECURTAZIONI ARROTONDATO	€ 82.000,00

Inoltre, il sottoscritto presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di mercato del 15%. Pertanto, il **VALORE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO REALIZZO O VALORE IN CONDIZIONI DI**



VENDITA FORZATA degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 82.000,00 – (€ 82.000,00 X 15%) = **€ 69.700,00**

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
- “ C: Copia de titolo di acquisto in favore del debitore;
- “ D: Estratto mappa e planimetria catastale;
- “ E: Rilievo fotografico;
- “ F: Ispezione Ipotecaria;
- “ G: Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
- “ H: Pratiche edilizie.

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

Brescia, 08/06/2023

