

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore
Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per procedura esecutiva immobiliare

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n. 259/2022

PARTI:

Creditore procedente:
Legale di parte:

Debitore esecutato:

OMISSIS

LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<u>Capitoli</u>	<u>pagine</u>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	da pag. 01 a pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 02 a pag. 12
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 12 a pag. 14
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI EVINCOLI	da pag. 14 a pag. 15
7) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 15
8) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 15 a pag. 18
9) TITOLO DI PROVENIENZA	da pag. 18 a pag. 19
10) CONCLUSIONI PERITALI	pag. 19

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vassallo arch. Natale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Davide dott. Foppa Vicenzini

1 – PREMESSA

Con **decreto di nomina del 27/07/2022** la S.V. nominava il sottoscritto Vassallo arch. Natale, residente e con studio nel Comune di Brescia, Villaggio Badia Traversa 18 n. 7, telefono +39-0302387928 – e mail: natvassa@tin.it, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima dei beni pignorati** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 259/2022 promossa da**

rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Mina, con studio nel comune di Brescia, Via Solferino n. 51, **contro OMISSIS (debitore esecutato).**

In data 03/08/2022, in modalità telematica, procedevo ad accettare l'incarico di stima.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Brescia era del 24/10/2022, ritiravo telematicamente dalla Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, prima dell'inizio delle operazioni peritali, procedevo alla disamina della documentazione stessa.

2 - INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate nel mese di Agosto 2022 e sono proseguite nel periodo successivo sia presso il comune di Bagnolo Mella che presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di cui sopra; in particolare il giorno 04/10/2022 unitamente al nominato custode giudiziario

dott.ssa Cristina Favuzzi, ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili in via Sessanta n. 2; ho espletato tutte le operazioni peritali possibili completandole delle relative indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono individuati ed identificati presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, come segue:

Comune di Bagnolo Mella – catasto fabbricati – Sez. NCT – Foglio 7:

□ part. 11:

- Sub. 5 – P. T – cat. C/6 – cl. 3 – cons. mq 42 – Sup. cat. mq 54 – R.E. € 91,10 – via Rosa n. CM
- Sub. 6 – P. T-1-2 – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 6,5 vani – Sup. cat. mq 143 – R.E. € 520,33 – via Rosa n. CM
- Sub. 7 – P. T-1-2 – cat. A/2 – cl. 4 – cons. 9,5 vani – Sup. cat. mq 201 – R.E. € 760,48 – via Rosa n. CM

Le coerenze delle unità immobiliari ed i confini sono ben identificati sull’estratto mappa, sulle planimetrie catastali e sugli elaborati tecnici di progetto.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: gli immobili sono ubicati nel Comune di Bagnolo Mella, provincia di Brescia, conta circa 12.500 abitanti e si estende su una superficie di circa 31,00 Kmq.

Il comune si trova nella bassa bresciana, presenta un territorio sostanzialmente pianeggiante ed irrigato da numerose rogge e seriole; confina con i comuni di Capriano del Colle, Dello, Ghedi, Leno, Manerbio,

Montirone, Offlaga e Poncarale.

Raggiungibile ed attraversato principalmente dalla ex strada statale 45 bis Gardesana Occidentale, il territorio comunale è altresì attraversato sia dalla ferrovia Brescia - Cremona che comprende la stazione di Bagnolo Mella, sia dall'autostrada A21.

Il territorio bagnolese è caratterizzato da numerose aziende agricole nelle quali è principalmente praticato l'allevamento di bestiame, relativo alla produzione lattiero – casearia, quello suinicolo e avicolo.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate in via Sessanta raggiungibile percorrendo la principale via XX Settembre (SP IV) e proseguendo per la S.P. 79, in prossimità della “Cava Sessanta”.

Alle unità immobiliari oggetto di stima si accede pedonalmente e con i mezzi da via Sessanta.

L'immobile è posto in una zona a prevalente destinazione agricola con urbanizzazioni primaria e secondaria parziali; collocato a nord/est della sede comunale sita in Piazza IV Novembre, è necessario utilizzare mezzi di trasporto per raggiungere la stessa.

Descrizione del fabbricato:

La cascina di cui fanno parte le U.I. pignorate, è raggiungibile dalla strada che conduce alla “Cava Sessanta”. È costituita da più fabbricati che ne determinano la forma a corte chiusa con ingresso carraio e pedonale. Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le U.I. pignorate è stato nel tempo parzialmente oggetto di interventi edilizi, riguardante la sola porzione est, destinata a residenza, con relativi accessori.

La restante parte risulta dismessa e inutilizzata (zona ovest sul fronte

strada).

Gli altri fabbricati sono tipici fabbricati rurali per ricovero animali o deposito mezzi e fieno non utilizzati.

Le unità immobiliari (U.I.) oggetto di pignoramento risultano far parte di un fabbricato come anzi detto ubicato all'interno di una corte ed eretto su tre piani fuori terra (terra, primo e sottotetto), all'interno del quale sono ricavate le due abitazioni oltre all'autorimessa; nel fabbricato sono presenti altre U.I. non oggetto di stima. Il fabbricato, raggiungibile dalla corte pedonalmente e con i veicoli, presenta un porticato comune che da accesso agli ingressi delle unità immobiliari pignorate; il tutto può essere considerato di media valenza architettonica.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della documentazione reperita presso gli uffici tecnici del comune di Bagnolo Mella, oltre che dalla personale esperienza professionale, si esprime che le caratteristiche costruttive dell'edificio di cui fanno parte le U.I. pignorate potrebbero essere le seguenti: muratura portante tradizionale, orizzontamenti in latero cemento, copertura a doppia falda con struttura composta da travetti in latero cemento, sovrastanti tavelle in laterizio e manto di copertura in tegole curve a canale (coppi). In lato sud lo sporto di gronda prosegue esternamente al fabbricato a formazione della copertura del porticato presentando una struttura in legno con manto in coppi.

Le finiture delle partiture esterne sono di bassa qualità rapportate all'epoca della costruzione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione. Le pareti perimetrali di tamponamento sono intonacate; la facciata sud risulta essere tinteggiata mentre la facciata nord non lo è. I serramenti esterni sono

in legno con vetro camera, i sistemi di oscuramento ad ante in legno cieche e le finestre presentano davanzali in marmo di Botticino.

Descrizione delle unità immobiliari:

Formano oggetto della presente relazione peritale due unità immobiliari (U.I.) destinate a civile abitazione (sub. 6 e sub. 7) oltre ad un box auto (sub. 5).

L'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui al **sub 6** si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e soffitta; da sopralluogo effettuato è costituita dai seguenti locali: dall'ingresso si accede direttamente al locale cucina che comunica con il locale soggiorno/pranzo; da quest'ultimo un disimpegno distribuisce il ripostiglio/sottoscala e il bagno.

Dal locale cucina la scala interna permette di raggiungere il primo piano con sbarco nel disimpegno che distribuisce due camere ed un bagno.

Sempre dal disimpegno la scala porta al piano sottotetto suddiviso principalmente in due locali.

Tutti i vani presentano affacci e non sono dotati di balconi.

L'altezza interna dei locali al piano terra / primo è di metri 2,70 mentre l'altezza media dei locali al piano sottotetto, con destinazione da planimetria catastale soffitta, sempre da planimetria catastale è di mt 2,70.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale di cui al **sub 7**, adiacente a quella precedentemente descritta, si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e soffitta; da sopralluogo effettuato è costituita dai seguenti locali: dall'ingresso si accede direttamente al locale soggiorno che comunica con un primo locale a destinazione pranzo e la cucina; da quest'ultima un disimpegno distribuisce il ripostiglio/sottoscala e il bagno.

Dal locale soggiorno la scala interna permette di raggiungere il primo piano con sbarco sul disimpegno che distribuisce tre camere ed un bagno.

Sempre dal disimpegno la scala porta al piano sottotetto suddiviso principalmente in due locali.

Tutti i vani presentano affacci e non sono dotati di balconi.

L'altezza interna dei locali al piano terra / primo è di metri 2,70 mentre l'altezza media dei locali al piano sottotetto, con destinazione da planimetria catastale soffitta, sempre da planimetria catastale è di mt 2,70.

L'autorimessa di cui al sub. 5, presenta uno spazio unico con altezza di mt 2,90.

NOTA: come riportato nel capitolo 5 "Inquadramento urbanistico", l'ultima pratica edilizia relativa alle U.I. di cui al sub. 6 e sub. 7, è la Concessione Edilizia n. 4741 in data 04/07/1989 relativa a lavori di ristrutturazione. Le planimetrie catastali afferenti a tali U.I. sono state prodotte e depositate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia in data 06/10/2006.

Durante il sopralluogo si è rilevata una condizione distributiva delle U.I. corrispondente maggiormente a quanto riportato nelle planimetrie catastali che non a quanto riportato nei disegni della pratica edilizia.

In linea generale le principali difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato nella pratica edilizia del 1989 sono le seguenti:

sub. 6: al piano terra l'apertura a parete tra i due locali risulta essere di dimensioni maggiori, sul fronte in lato nord erano state previste in facciata due nuove aperture ma non sono state realizzate mantenendo l'unica già esistente; al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio inglobando la

sua superficie nella camera in lato nord; al piano sottotetto sono presenti tramezze a formazione del pianerottolo antistante la scala oltre allo spostamento dell'apertura di comunicazione tra i due locali, non risulta realizzata una prevista finestra al piano sottotetto.

Si sono inoltre rilevate le seguenti opere, non riportate nelle planimetrie catastali: al piano terra è presente un'apertura di collegamento sulla parete perimetrale in lato ovest che permette la comunicazione con U.I. non oggetto di stima; è presente altresì al piano sottotetto una porta di collegamento all'U.I. di cui al sub. 7 oggetto di stima.

sub. 7: al piano terra l'apertura a parete tra i due locali in lato sud risulta essere più grande, sul fronte in lato nord erano state previste in facciata due nuove aperture ma non sono state realizzate mantenendo l'unica già esistente; al piano primo non è stato realizzato il ripostiglio inglobando la sua superficie nella camera in lato sud, stessa condizione per il bagno in lato nord; al piano sottotetto sono presenti tramezze a formazione del pianerottolo antistante la scala oltre alla formazione di una tramezza di divisione interna.

Si è inoltre rilevato quanto segue: il bagno al piano terra si presenta in fase di sistemazione, cioè con impianti parziali a terra e alle pareti, senza caldane, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti alle pareti e apparecchi sanitari; è presente altresì al piano sottotetto la già riportata porta di collegamento all'U.I. di cui al sub. 6 oggetto di stima.

Ricapitolando quindi, la condizione riportata nelle planimetrie catastali rispecchia maggiormente la situazione attuale, della quale non si sono reperiti titoli autorizzativi, che quella da ultima concessione edilizia agli atti

datata 04/07/1989.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura degli immobili:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, della personale esperienza e conoscenza di abitazioni dello stesso tipo, esprimo le seguenti caratteristiche di finitura simili per le unità sopradescritte: le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8/12 intonacato e tinteggiate su entrambi i lati con finitura al civile; le porte interne sono in legno di normale fattura a disegno semplice cieche o con specchiature in vetro; l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda autonomo a gas metano, con impianto di riscaldamento composto da elementi radianti; l'impianto elettrico e di illuminazione di tipo sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente incassate in numero sufficiente per ogni locale; antenna TV e prese telefoniche nei locali principali. Le abitazioni, per quanto si è potuto rilevare, versano in medio/basso stato generale di manutenzione e di conservazione.

Tutti i locali sono pavimentati o opportunamente rivestiti nel seguente modo:

Sub. 6: i locali al piano terra/primo in cotto con scala di collegamento ai due piani rivestita in legno, i bagni in ceramica con rivestimenti alle pareti sempre in ceramica; la scala di collegamento al piano sottotetto non presenta rivestimenti così come il piano sottotetto si presenta al rustico sia per le pareti che le pavimentazioni.

Sub. 7: i locali al piano terra in cotto e al piano primo per la zona notte in parquet e disimpegno in cotto; la scala di collegamento ai due piani rivestita in cotto, il bagno al piano primo in ceramica con rivestimenti alle pareti

sempre in ceramica, la scala di collegamento al piano sottotetto non presenta rivestimenti così come il piano sottotetto che si presenta al rustico sia per le pareti che le pavimentazioni.

NOTA: Il locale bagno presente al piano terra, come evidenziato nel rilievo fotografico, si presenta in fase di sistemazione, cioè con impianti parziali a terra e alle pareti, senza caldane, pavimentazioni, intonaci, rivestimenti alle pareti e apparecchi sanitari.

Sub. 5: l'autorimessa presenta una pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate ma non tinteggiate.

Non sono comunque in grado di affermare che gli impianti (elettrico, idrotermosanitario, ecc ...), come gli isolamenti termico e acustico, siano adeguati e come prevedono le attuali normative in essere.

Si rileva inoltre che, come riferito dall'esecutato, le unità immobiliari utilizzano un pozzo dell'acqua per l'approvvigionamento idrico, una fossa biologica per lo scarico delle acque nere ed un serbatoio esterno per l'approvvigionamento del gas GPL per il riscaldamento.

Valore locativo del bene:

tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali l'ubicazione, lo stato di conservazione, le superfici nette oltre alla qualità dei materiali di finitura ecc., il tutto rilevato al momento del sopralluogo effettuato per la stesura del presente elaborato peritale; tenendo conto inoltre delle quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili in loco e zone limitrofe che presentano simili caratteristiche, dopo le prelieve verifiche ed analisi del caso si dichiara il seguente valore:

per le unità di cui ai sub. 6 e 7 a destinazione abitazione ed aventi una

superficie netta di circa mq 113,00 per il sub. 6 e mq 165,00 per il sub. 7, comprensive di quota per il sottotetto, si adotta un valore di €/mq 3,00; per l'unità di cui al sub. 5 a destinazione autorimessa avente una superficie netta di circa mq 47,00, un valore di €/mq 2,00.

Da cui:

sub. 5 (autorimessa)	mq 47,00 x 2,00 =	€ 94,00
sub. 6 (abitazione)	mq 113,00 x 3,00 =	€ 339,00
sub. 7 (abitazione)	mq 165,00 x 3,00 =	<u>€ 495,00</u>
Totale generale		€ 928,00

(euro nove cento vent'otto/00)

AGENZIA DELLE ENTRATE DI BRESCIA

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Territoriale di Brescia, dai dati dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato, attualmente in essere sugli immobili oggetto di pignoramento.

Viene segnalata tuttavia, la presenza di un contratto di comodato stipulato in data 02/08/2021 e registrato in data 10/06/2022 (registrazione quindi successiva alla data dell'atto di pignoramento) presso l'Ufficio Territoriale di Brescia al n. 3480 serie 3. Nella dichiarazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate viene inoltre riportato che "di questo contratto non risultano comunicati gli estremi catastali".

Stato di possesso dei beni:

Le unità immobiliari risultano essere intestate al sig. OMISSIS ed attualmente occupate dallo stesso e dal suo nucleo familiare per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai sub. 5 e 6. L'unità immobiliare di cui

al sub. 7 è invece occupata da altro nucleo familiare come sopra riportato relativamente al contratto di comodato.

Situazione matrimoniale:

Da verifiche effettuate presso gli uffici demografici del Comune di Bagnolo Mella, l'esecutato risulta essere celibe.

Consistenza delle unità immobiliari: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali (per esempio il balcone, la cantina, la corte, ecc ...). Alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato il relativo coefficiente di differenziazione edilizia da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione; tali coefficienti (rapporti mercantili) sono stabiliti dalla Norma UNI 10750 - 2005 (revisione della UNI 10750 - 1998), come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) e ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di tali rapporti le valutazioni sono sulla base di una media delle consuetudini e degli apprezzamenti di mercato, e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Comune di Bagnolo Mella – catasto fabbricati – Foglio 7:

□ **part. 11:**

- **Sub. 5**

Autorimessa P. T	mq	$54,00 \times 0,50 =$	mq	27,00
------------------	----	-----------------------	-----------	--------------

- **Sub. 6**

Abitazione P.T/1/2	mq	$153,24 \times 1,00 =$	mq	153,24
--------------------	----	------------------------	-----------	---------------

- **Sub. 7**

delle N.T.A., sono le seguenti: residenza agricola, allevamenti zootecnici famigliari e non, agriturismo, ecc..

Si deve comunque considerare la limitata possibilità strutturale della maggior parte delle destinazioni consentite poiché i beni oggetto di pignoramento (due abitazioni e un box) sono una piccola porzione d'immobili facenti parte di una cascina.

NOTA: l'art. 47 delle N.T.A. sopracitato prevede altresì disposizioni particolari (punto 5 norme particolari) riferite agli edifici con destinazione agricola dismessa rimandando alle possibilità d'intervento di cui all'art. 51.

L'art. 51 riporta che, per immobili che da documentazione comprovata non sono più adibiti da almeno 10 anni ad attività agricola, le norme prevedono una riconversione in destinazione prevalentemente residenziale o turistico - ricettiva.

Il tutto con le limitazioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione e come meglio specificato nelle NTA allegate.

NOTA: dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnolo Mella e da colloquio col tecnico comunale, non sono state reperite documentazioni relative ad una dismissione di attività agricola quindi, in tali condizioni, l'attuale destinazione delle unità immobiliari pignorate è da ritenersi residenza agricola.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici:

In merito all'intero fabbricato quindi al complesso immobiliare che costituisce la cascina, dopo ricerche effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Bagnolo Mella, si è rilevato che il complesso è stato realizzato in data anteriore al 1967 e che successivamente è stato oggetto delle

seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 3015 in data 30/05/1980; tale pratica non riguarda le unità immobiliari oggetto di stima ma altro immobile facente parte della cascina “Casino delle Rose” e non oggetto di stima.
- Concessione edilizia n. 3830 in data 26/06/1986 relativa alla realizzazione di nuovo porticato e sovralzo edificio rurale.
- Concessione edilizia n. 4741 in data 04/07/1989 relativa a lavori di ristrutturazione.

Per le due pratiche sopracitate non risultano depositate comunicazioni di fine lavori e successiva richiesta di autorizzazione all’abitabilità / agibilità. A seguito dell’indagine esperita, si specifica che non è emersa alcuna istanza di condono edilizio legata alle unità immobiliari espropriande.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

La situazione relativa agli immobili oggetto della presente perizia, a decorrere dal 28/06/2022 e cioè della data della certificazione notarile, già in atto prodotta dal notaio dott.ssa Laura Rolando, non risulta essere variata ed è la seguente:

ISCRIZIONI CONTRO:

- Ipoteca volontaria in data 03/12/2019 nn. 53103/9403 – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Rega Marianna da calcinato (BS) in data 27/11/2019 rep. n. 53040/21073 a favore di BANCO BPM SOCIETA’ PER AZIONI sede Milano C.F. 09722490969 CONTRO OMISSIS – importo capitale € 98.360,00 – importo totale € 147.540,00 e durata 30 anni
- Ipoteca volontaria in data 03/12/2019 nn. 53104/9404 – conc.ne a

garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Rega Marianna da calcinato (BS) in data 27/11/2019 rep. n. 53041/21074 a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI sede Milano C.F. 09722490969 CONTRO OMISSIS – importo capitale € 65.570,00 – importo totale € 98.355,00 durata 30 anni

TRASCRIZIONI CONTRO:

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili in data 20/05/2022 nn. 23088/15630 – notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Brescia in data 13/05/2022 rep. n. 4121/2022 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede Milano C.F. 09722490969 CONTRO OMISSIS

7 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in blocco, a lotti o dopo divisione, si rileva che le tre unità immobiliari oggetto di stima sono identificate con distinti subalterni, per cui la vendita separata sarebbe formalmente possibile.

8 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione dell'u.i. è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Le unità immobiliari hanno una vetustà di circa 33 anni in riferimento all'epoca della loro ristrutturazione, le finiture sono originali per cui risalenti all'epoca della loro ristrutturazione, anche a fronte di eventuali interventi di manutenzione e di media qualità, sono scarsamente mantenute e versano in medio stato di conservazione; la distribuzione interna dei locali

delle unità residenziali pignorate è sufficientemente buona e funzionale considerando i tagli immobiliari medio/grandi; sono dotate di impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo quindi di facile gestione; il fabbricato non è ubicato nei pressi del centro storico di Bagnolo Mella e distante dalle principali arterie di comunicazione quali le autostrade.

Premesso quanto, in un momento economico/commerciale particolarmente difficile, con riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di stallo e stagnazione, con valori commerciali attualmente sfavorevoli; quanto sopra e a fronte delle considerazioni sopra esposte, e di quanto espresso in perizia, per valutazioni e caratteristiche che possono determinare in più o in meno i valori seguenti adottati, si esprime un valore medio unitario zonale generato da un'attenta valutazione tecnico/economica del mercato immobiliare che traduce e compara numerose fonti economico/tecnico/estimative. Analisi tra cui l'indagine del mercato in loco, la consultazione di noti fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare quali il "Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia", la nota rivista "Il Consulente Immobiliare" e "l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di

realizzo, il sottoscritto perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari nel modo di seguito indicato: adotto come valore prudenziale €/mq 700,00 quindi il valore complessivo delle U.I. é generato dal seguente calcolo:

- Comune di Bagnolo Mella – catasto fabbricati – Foglio 7 – mapp. 11:
- **sub. 5** (autorimessa P. T)
- mq **27,00** x €/mq 700,00 = € **18.900,00**
- **sub. 6** (abitazione P. T/1/2)
- mq 153,24 x €/mq 700,00 = € **107.268,00**
- **sub. 7** (abitazione P. T/1/2)
- mq 211,27 x €/mq 700,00 = € **147.889,00**
- € **274.057,00**

per un valore finale totale arrotondato delle U.I. pignorate pari a:

€ **274.000,00**

- **(euro due cento settanta quattro mila / 00)**

NOTA: in riferimento a quanto espresso nel capitolo 4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA, relativamente all'U.I. di cui al sub. 7 che presenta il bagno al P.T. al rustico come precedentemente descritto, si quantifica parametricamente ed attualmente la somma di € 8.000,00 (euro otto mila / 00) utile al suo ripristino.

Per il tamponamento dell'apertura a parete al P.T. di cui al sub. 6 ed il tamponamento della porta di collegamento al piano sottotetto tra i sub. 6 e sub. 7, si stima parametricamente ed attualmente la somma di € 2.000,00.

Si deve inoltre tenere conto della riportata non liceità attuale delle due unità immobiliari di cui ai sub. 6 e sub. 7 con particolare riferimento all'ultima

pratica edilizia reperita, la Concessione edilizia n. 4741 in data 04/07/1989.

A fronte di ciò le U.I. dovrebbero essere interessate a pratica edilizia comunale al fine di regolarizzare la situazione attuale.

Tale pratica andrà concordata con l'ufficio tecnico comunale tenendo conto altresì dell'attuale destinazione d'uso delle U.I. e cioè residenza a destinazione agricola.

Per tali motivi si quantifica parametricamente ed attualmente un valore di deprezzamento delle unità immobiliari pari ad € 20.000,00.

Per cui il valore finale sarà il seguente	€ 274.000,00 –
	€ 8.000,00 –
	€ 2.000,00 –
	<u>€ 20.000,00 =</u>
	€ 244.000,00

(due cento quaranta quattro mila/00)

9 - TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Brescia con sede in Brescia, in data 01/10/2019 rep. n. 775/2009 e trascritto il 15/10/2019 ai n.ri 44557/27910 da potere di OMISSIS.

10 – CONCLUSIONI PERITALI

In merito ai vari quesiti si rimanda ai capitoli dal 03 al 09.

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 17 ottobre 2022

L'ausiliario
Il Perito Estimatore
Vassallo arch. Natale