

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Relativa ai beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 61/2021

Riunita alla procedura n. ____/____

GOT delegato per l'Esecuzione: **GIUDICE GOT DAVIDE FOPPA VICENZINI**

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA VALSABBINA SCPA
Con sede in VESTONE
Via MOLINO 4
C.F 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato

MARIO VANZO
Con Studio in PIAZZA MATTEOTTI
Comune di DESENZANO DEL GARDA BS
Tel + 39 030 999 1445
E mailpec mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Coadiuvato da CTP

Arch. MICHELE BUSINARO
Ing. FABRIZIO CO'
Presso VALSABBINA
Tel + 39 030 37231
Businaro@lavalabbina.it

Esecutato:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

ENRICO BARTOLINI
Con Studio in via XXV aprile 18
Comune di BRESCIA
Tel + 39 030 3754993
E mailpec enrico.bartolini@brescia.pecavvocati.it



Esperto incaricato

Dott. Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli
Con studio Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS)
CF GRL GPP 72 A15 B 157N
Tel 030.9911980
Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it
e-mail giuseppe.girelli72@gmail.com

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.3125 e
all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414

Timbro e firma _____

Custode nominato :

AVV
PATRIZIA GHIZZONI di ROVATO (BS) Via Roma 44
Presso ANPE BRESCIA
Tel. 030 348 410

Date

Nomina dell'esperto	05 MAGGIO 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	25 MAGGIO 2021
Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione	18 OTTOBRE 2021
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	17 NOVEMBRE 2021

Nota: alcune date potrebbero subire variazioni dovute all'emergenza COVID 19



PREMESSA

Io sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante GIRELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero 3125 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414, nominato dal GOT dell'Esecuzione delegato FOPPA VINCENZINI dott. DAVIDE perito per l'esecuzione in oggetto e convocato presso l'Ufficio Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Brescia, mi sono ivi recato per il giuramento di rito e per il conferimento dell'incarico.

Il Quesito sottopostomi è suddiviso in 8 capitoli indicati da Lettere dalla A alla G che nella perizia verranno riportati integralmente utilizzando la medesima numerazione e successione e data risposta a ciascuno.

Per facilità di lettura qui riporto la titolazione contenuta nel medesimo quesito:

- A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B identificazione e descrizione attuale dei beni
- B 2 Identificazione pregressa dei beni
- C Stato di possesso
- D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E Regolarità edilizia ed urbanistica
- F Formazione dei lotti
- G Valore del Bene e dei costi

Nel prosieguo della perizia i vari punti del quesito sono riportati in *italico* all'inizio di ciascun capitolo. Dopo aver estratto copia del fascicolo presso codesto Tribunale; ho iniziato le operazioni peritali prendendo contatto telefonico con l'Avvocato rappresentante parte attrice visto che esecutato non si è costituito lo stesso mi ha concesso autonomia nell'eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluoghi.

Sono stato contatto dal custode nominato dott.ssa Patrizia Ghizzoni, custode nominato, tramite ANPE per poter eseguire congiuntamente accesso all'immobile e sopralluogo. In preparazione allo stesso, fissato per il 23 giugno 2021 ore 15.45, ho recuperato copia delle schede catastali degli immobili presso UTE provinciale, e recuperato copia dell'atto di provenienza. Ho presentato domanda di accesso agli atti presso UT comunale di Borgosatollo. Esecutato e occupanti sono stati avvertiti a mezzo raccomandata AR della data del sopralluogo.

In data 23 giugno alle ore 15.45 io e il custode delegato, coadiuvata dal suo aiutante tecnico, geom. dell'ANPE, abbiamo preso visione degli immobili eseguendo opportuno sopralluogo alla presenza della proprietaria signora OMISSIS e del figlio maggiorenne.

Nell'occasione ho eseguito un rilievo fotografico e uno strumentale di misura. Le misure sono state eseguite a campione confrontando le stesse con le quote presenti sulle planimetrie catastali ottenute presso UTE e, successivamente con quelle allegate alle autorizzazioni a costruire ottenute presso UT comunale. In tale occasione ho verificato la rispondenza dello stato dei luoghi con quanto



rappresentato sulle schede catastali. Successivamente all'accesso presso UT in Comune le ho confrontate con quelle rappresentate sugli estratti delle planimetrie e sezioni delle autorizzazioni depositate in Comune; ho preso notizie ed informazioni sullo stato dell'immobile, osservato e valutato lo stato di conservazione dello stesso.

Ho personalmente eseguito accesso presso Ufficio Tecnico di BORGOSATOLLO in data 12 ottobre 2021 visionando le pratiche relative agli immobili sia per le autorizzazioni rilasciate negli anni che per quelle attualmente pendenti, estratto copia fotografica di quanto ritenuto necessario allo svolgimento del compito assegnato.

Ho fatto un accesso telematico ai siti del Comune di BORGOSATOLLO, della Regione Lombardia, del Ministero delle Finanze (OMI) per ottenere ulteriori informazioni. Verificato il mercato immobiliare tramite siti, banche dati e tramite agenzie ed operatori da me conosciuti. Ritenuto sufficiente il materiale raccolto ho redatto la presente perizia di stima.



A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2 comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2. acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)

3 Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

- a. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto
- b. Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica.

A1 completezza documentazione ex art. 567 2 comma cpc

Estratto catasto Si No
 Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento Si No

Oppure

Certificato notarile ventennale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari Si No

A2 Titolo di Acquisto

Tramite atto segue titolo Tramite iure hereditatis

Titolo di provenienza

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Tipo di atto | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE |
| <input type="checkbox"/> Notaio Rogante | MARIA PEZZI di BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> data | 13 DICEMBRE 2007 |
| <input type="checkbox"/> Repertorio | 65706 |
| <input type="checkbox"/> Raccolta | 20434 |
| <input type="checkbox"/> Estremi Trascrizione | BRESCIA 24 dicembre 2007 71818 RG 40952 RP |

Quota di proprietà intera parziale

Tipologia di proprietà intera
 solo Usufrutto il nudo proprietario è _____
 solo nuda proprietà l'usufruttuario è _____

A3 Stato civile se debitore persona fisica, stato giuridico se società

L'esecutato è in stato di famiglia coniugata in regime di separazione dei beni



B identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivo dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.

INTERA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO CON PERTINENZE E CANTINETTAE AUTORIMESSA SITI IN BORGOSATOLLO VIA CAMPANELLA 26 E 30

Indirizzo BORGOSATOLLO (BS) via T.CAMPANELLA n. 26

Individuazione catastale
APPARTAMENTO

Comune	BORGOSATOLLO
Foglio	7
Particella	864
Subalterno	2

Indirizzo BORGOSATOLLO (BS) via T.CAMPANELLA n. 30

AUTORIMESSA

Comune	BORGOSATOLLO
Foglio	7
Particella	864
Subalterno	12

Descrizione sintetica degli immobili periziati

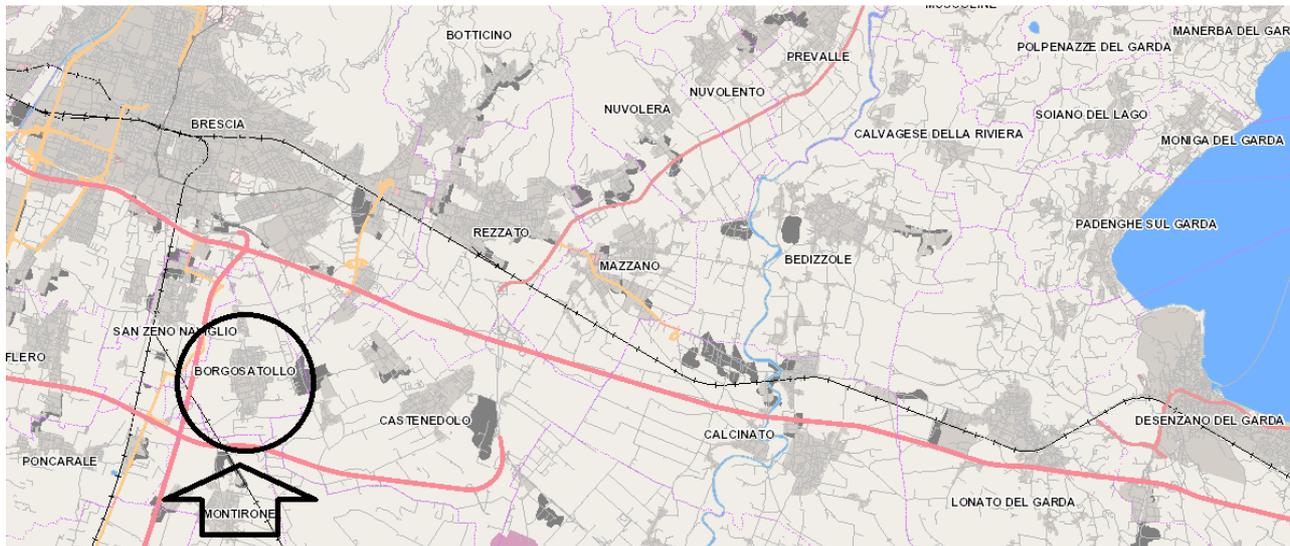
Gli immobili oggetto della perizia sono la piena proprietà di APPARTAMENTO CON SOTTOSTANTE AUTORIMESSA facenti parte di CONDOMINIO con accesso pedonale comune e accesso carraio comune.

Appartamento ubicato al piano terra costituito da locale soggiorno con angolo cottura a vista, due camere, bagno. Porzione di Giardino esclusivo in prossimità dell'ingresso, corte esclusiva sul retro e portico affacciante sulla corsia di manovra per le autorimesse posta al piano inferiore. Ben realizzata con muratura portante in laterizio, solai in latero-cemento, tetto in legno, copertura in coppi, serramenti in legno.

Autorimessa al piano interrato con locale lavanderia/cantina. Questi ultimi due i fanno parte del subalterno 12, mentre tutto il resto costituisce il subalterno 2. I due immobili censiti sono indispensabili uno all'altro.



La proprietà ha una piccola porzione di giardino/aiuola esclusivo prospiciente il vialetto di ingresso da via Campanella, una corte a cui si accede dalle camere da letto e un piccolo porticato comunicante con il locale a soggiorno. Le tre pertinenze non sono tra loro direttamente comunicanti. Vi si accede tramite l'appartamento.

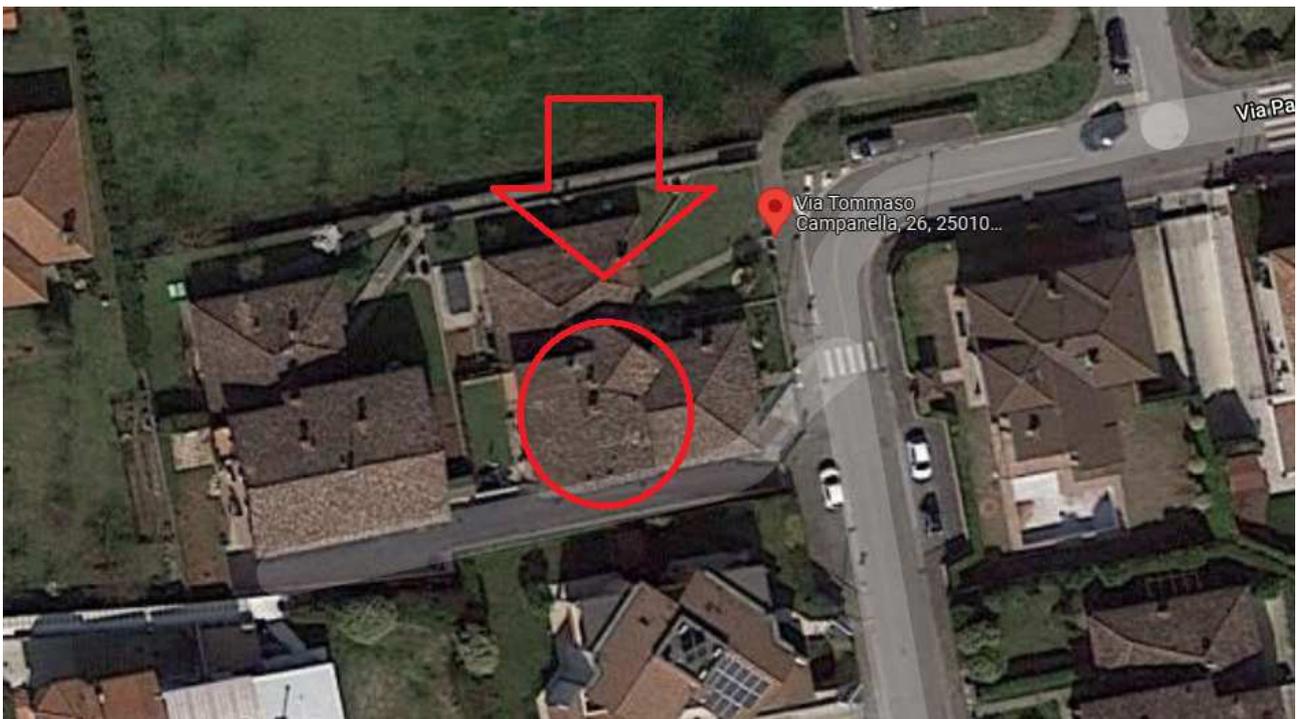


Borgosatollo è un comune della Provincia di Brescia nella cerchia di comuni limitrofi al capoluogo posto a sud dello stesso. Comodo all'Autostrada sia la A4 Venezia-Milano rispetto al casello di Brescia Centro che alla A21 Brescia-Cremona-Piacenza-Torino rispetto al casello di Brescia Sud. Comodo l'accesso anche all'asse viario denominato "corda molle". Centro di Borgosatollo e centro di Brescia distano circa 10 Km. Comune rurale e industriale attualmente di circa 10.000 abitanti, ha visto la sua popolazione crescere costantemente negli ultimi 40-50 anni. Il mercato immobiliare è caratterizzato da locali, da abitanti nei comuni limitrofi bresciani, o da lavoratori del capoluogo che cercano soluzioni a prezzi più contenuti rispetto alla città a parità di finitura e anno di realizzazione. All'interno del comune gli immobili si trovano in posizione sud ovest, in una zona di recente urbanizzazione a villette, villette a schiera e piccoli condomini, un quartiere residenziale tranquillo e dignitoso, di facile accesso ai servizi del Paese e alle vie di comunicazione veloci.





Fonte Aerofotogrammetria DATABASE google

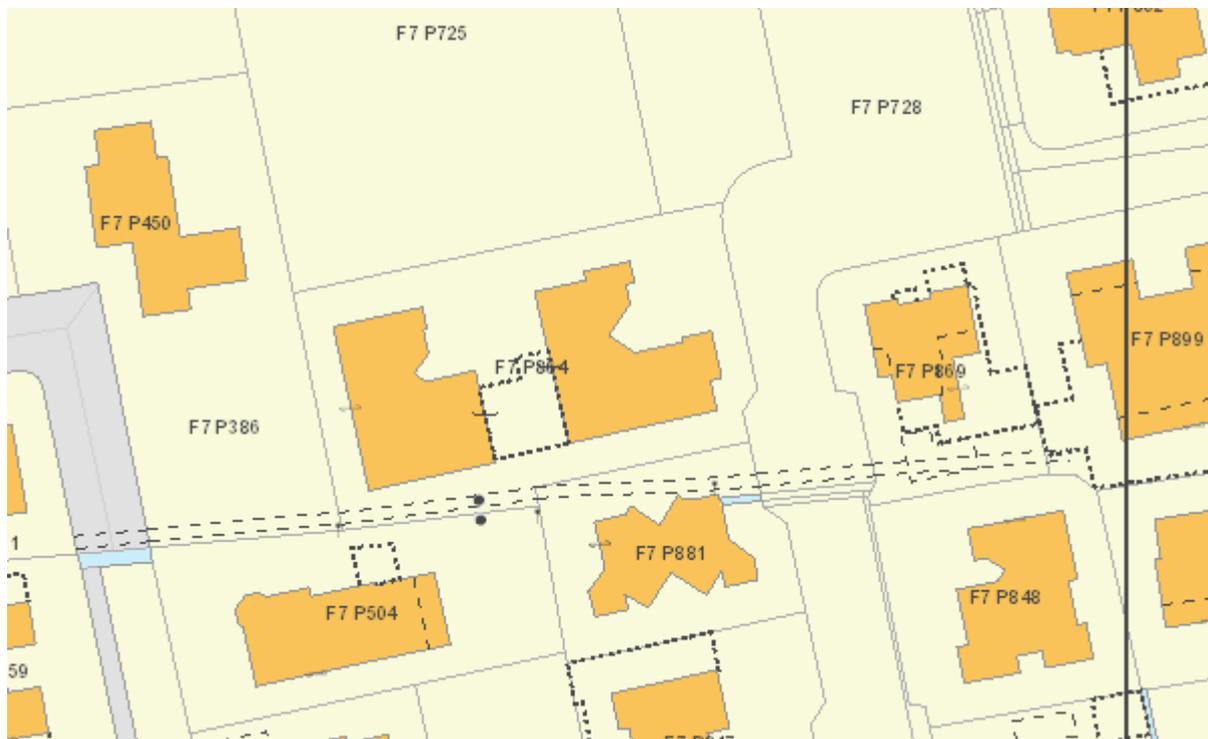


Fonte Aerofotogrammetria DATABASE Google





Estratto carta regionale Lombardia – fonte portale geo Regione Lombardia



Estratto mappa catastale – fonte portale Geo Regione Lombardia



Come meglio precisato nel paragrafo ad hoc edificio è regolare rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e autorizzative.



Prospetto su via Campanella (lato ovest)

appartamento individuata al **fg 7 mappale 864 subalterno 2**, unità centrale del corpo di fabbrica nord al piano terra. Soggiorno e cucina in open space e bagno al piano terra, due camere da letto.



Estratto scheda catastale





Altezze interne come da scheda catastale. Stato abitabile.

Edificio edificato nel 2006-2007, stato generale di conservazione buono in considerazione dell'età, normali segni di usura e vetustà. Dotata di impianto di riscaldamento termoautonomo a gas metano con radiatori. Collegata ad acquedotto comunale, allacciata a sistema fognario comunale.

Impianto di condizionamento con due split.

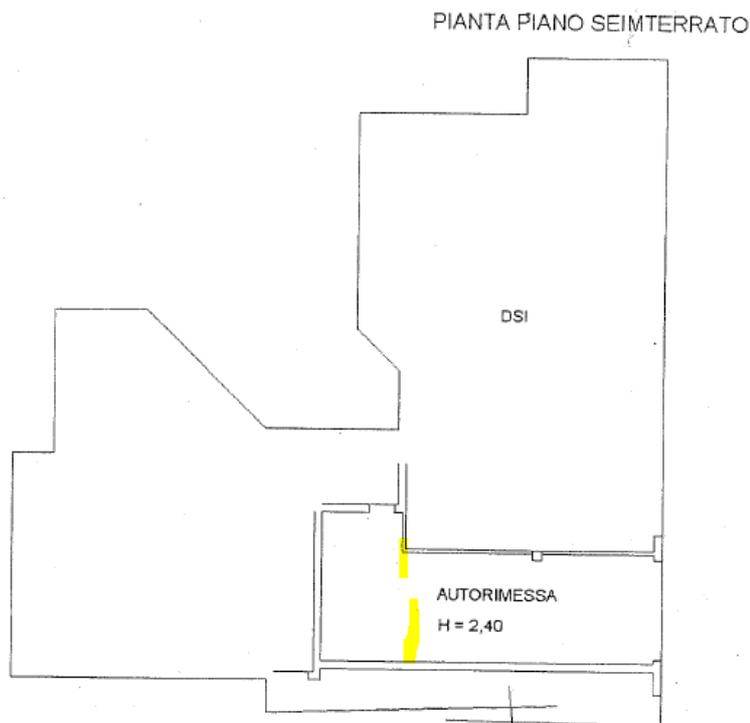
I pavimenti in materiale ceramico al piano terra, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno, ottimo stato di conservazione, serramenti in legno a vetrocamera di circa 15 anni fa.



**Interno soggiorno**

Autorimessa individuato fg 7 mappale 864 al subalterno 12 è ubicata al piano interrato, collegata all'unità residenziale tramite il vano scala comune individuata al subalterno 20. Vi si accede tramite una rampa carraia comune direttamente da via Campanella al numero 30.

Dimensioni rilevate 3.50 x 7.80. Nel medesima unità anche un locale a cantina 2.40 x 4.75 ricavato tramite la realizzazione di una tramezza che non compare nella scheda catastale (giallo nella scheda di seguito allegata) e non compare nelle tavole allegate ai Permessi di costruire.





Interno autorimessa

Confini

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili. Si segnala che elaborato grafico dell'accatastamento risulta riportare un errato orientamento di 90° ruotato in direzione EST. Fatto riportato anche sull'atto di provenienza a cui tali elaborati sono allegati. Di fatto il Nord è ove è indicato Ovest

appartamento fg 7 map 864 sub 2

- Nord subalterno 1 e parti comuni sub 20 tramite muro di fabbrica.
- Est subalterno 3 e parti comuni sub 20 tramite muro di fabbrica
- Sud muro di fabbrica verso corsia di manovra comune sub 21
- Ovest muro di cinta tra corte esclusiva e giardino facente parte del sub 7

autorimessa fg 7 map 864 sub 12

- Nord subalterno 1 tramite muro di fabbrica.
- Est subalterno 11 e parti comuni sub 20 tramite muro di fabbrica
- Sud basculante di accesso all'autorimessa verso corsia di manovra comune sub 21
- Ovest muro di fabbrica con subalterno 13



Porzione comune ad altre unità

Parti comuni ad altre unità:

864/20 vialetto pedonale e vano scala.

864/21 scivolo comune e viale di manovra e accesso alle autorimesse comune alle unità dal sub 10 al sub. 18 inclusi.



Schema divisionale tra le proprietà facenti parte del condominio piano terra e piano interrato. Ho indicato in arancio le parti comuni. In verde chiaro la porzione relativa all'appartamento oggetto della perizia. In verde scuro l'autorimessa



Accessi

- pedonale da via Campanella26 comune alle unità facenti parte della palazzina Est
- carroia/pedonale da via Campanella30 comune a tutte le autorimesse



Consistenza Rilievo Interno ed esterno Solo esterno impossibilitato ad accedere

ESEGUITO Misure a campione con strumento elettronico DISTANZIOMETRO laser LEICA

 Diretto in loco

Collaboratore

 Data del sopralluogo

07 febbraio 2020

 Desunto graficamente da: Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)

Murature conteggiate al lordo come da prassi sull'estimo con confine in mezzzeria di muri comuni

appartamento (foglio 7 mappale 864 sub 2)

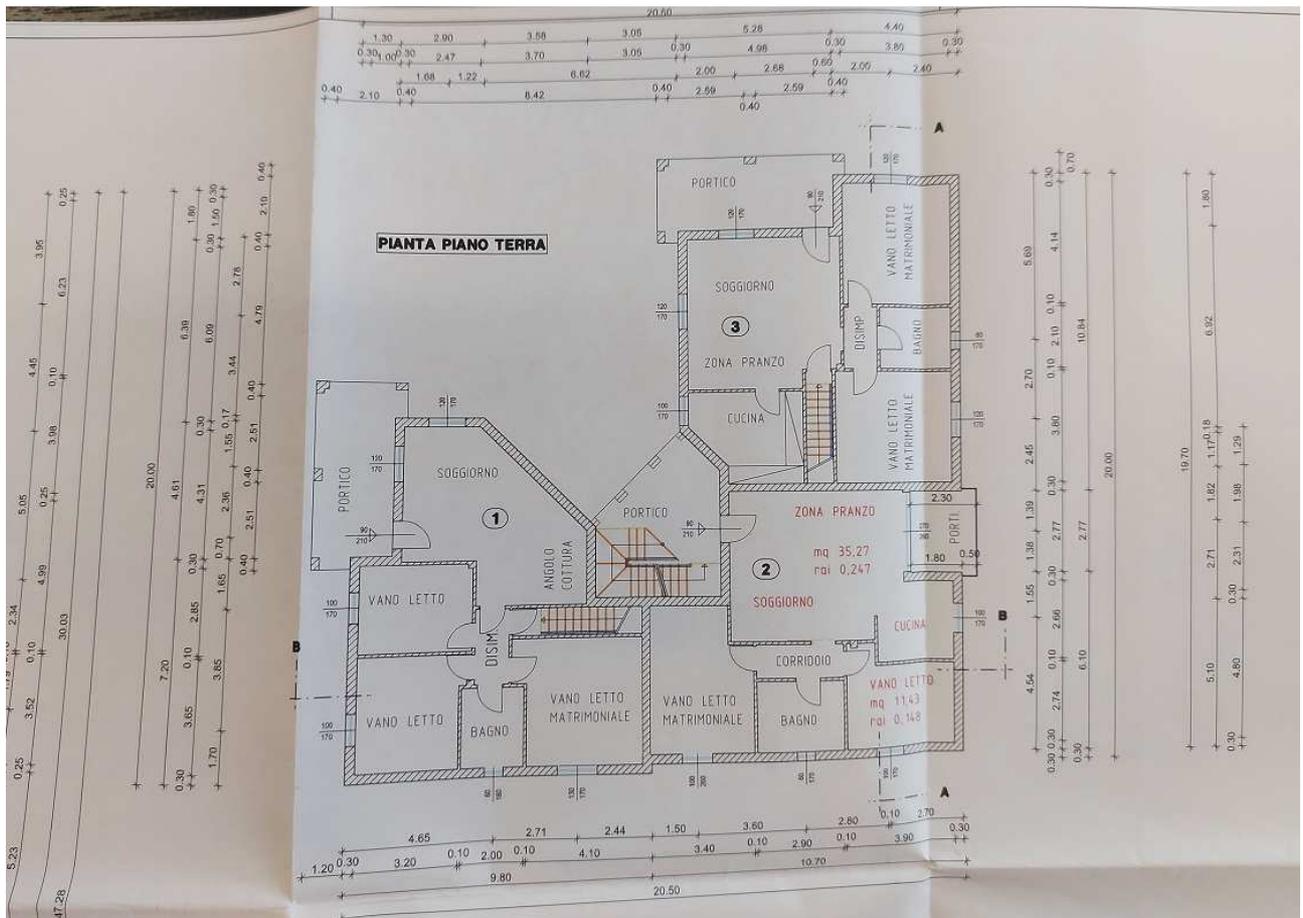
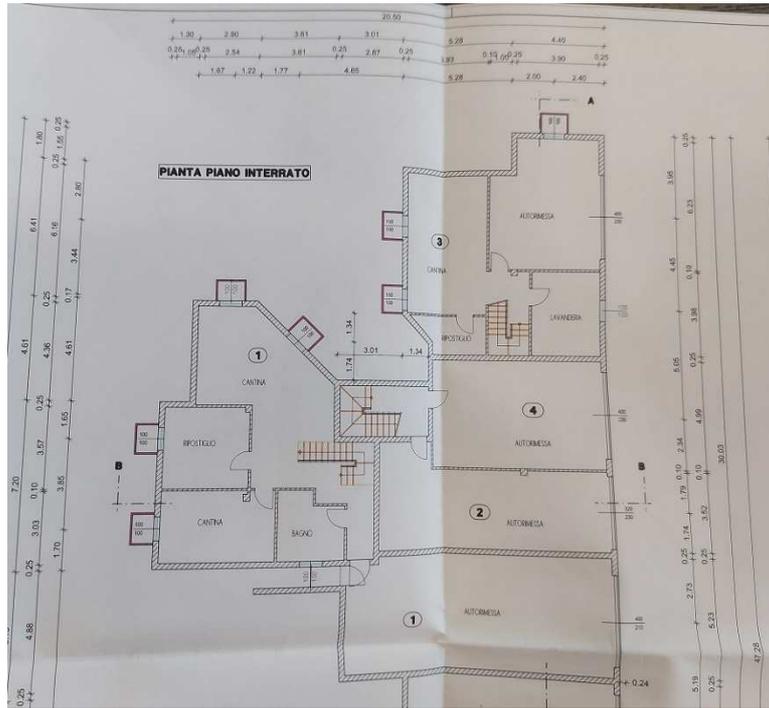
piano	descrizione	Superficie reale lorda	coeff di ragguaglio	Superficie commerciale
		mq		mq
Terra	Locali a giorno	80.3	1	80.3
Terra	portico	5.4	0.25	1.35
terra	Giardinettoest (ingress)	43	0.07	3
terra	Corte ovest	50.7	0.15	7.6
totale				92.25circa

Autorimessa e cantina(foglio 7 mappale 864 sub 12)

piano	descrizione	Superficie reale lorda	coeff di ragguaglio	Superficie commerciale
		mq		Mq
interrato	Autorimessa	27	0.5	13.5
Interrato	cantinetta	12	0.5	6
totale				19.5 circa



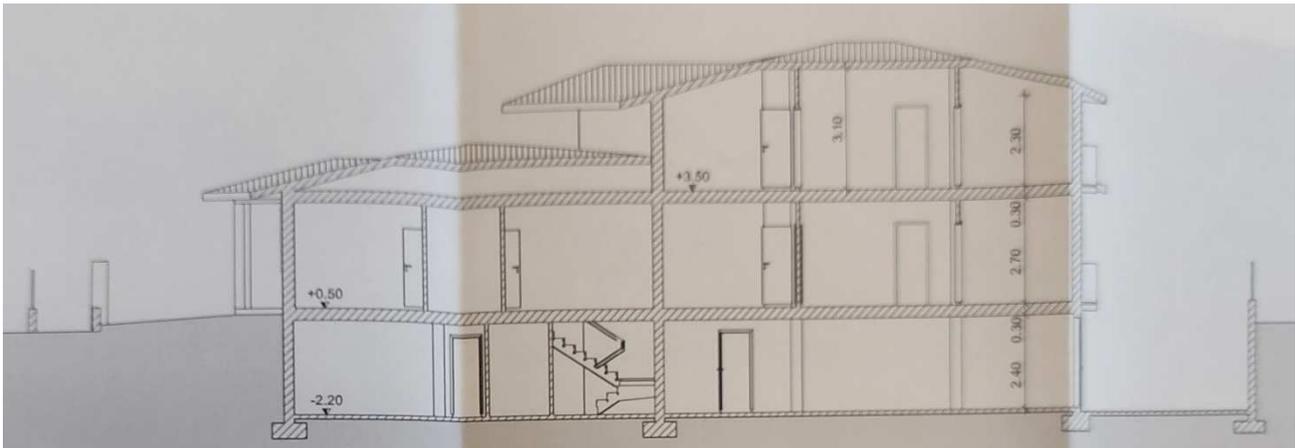
Estratti dalle tavole allegate al Permesso di costruire in variante n. 17/2007 del 17 GIUGNO 2007



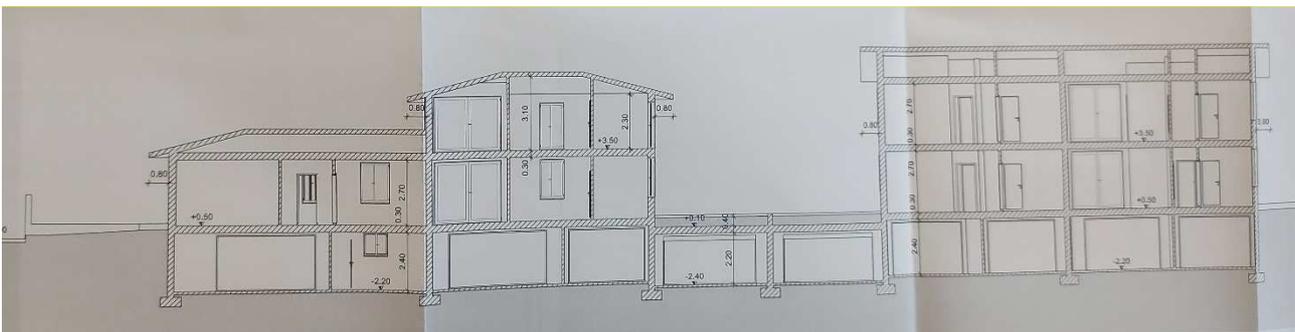
Estratti dalle planimetrie interrato, piano terra,

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it





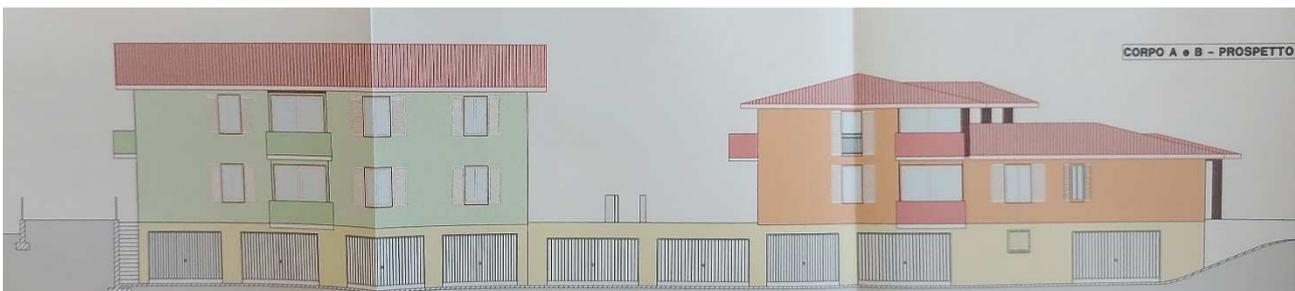
Sezione trasversale BB e AA



Prospetto Nord,



Prospetto sud (retro)



Prospetto Est



Prospetto Ovest



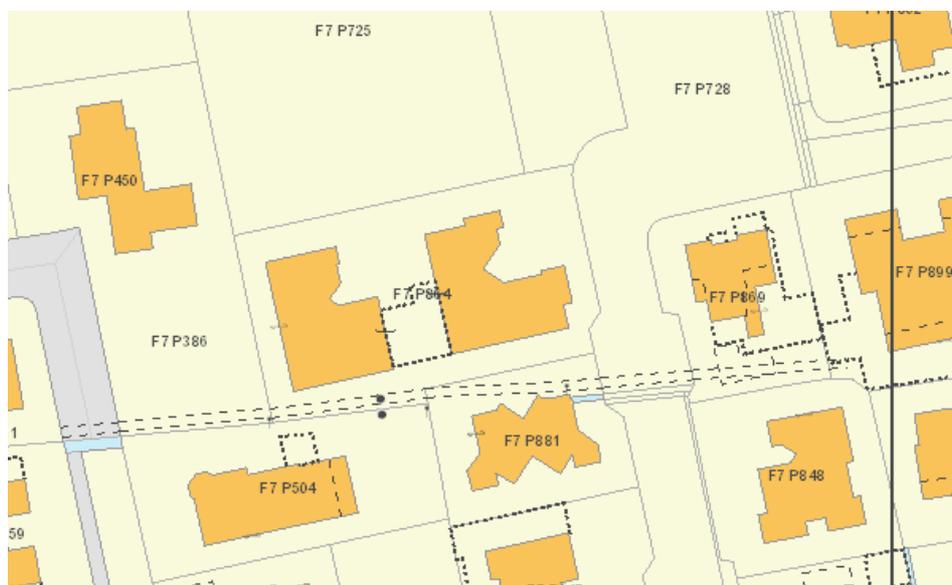
B 2 Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze , risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento , al tempo della suatrascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in legge 30 luglio 2010 n. 122 e relativi costi presuntivi.

Nel caso riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni nascono dall'accatastamento a seguito di edificazione di complesso residenziale accatastato al foglio 7 mappale 864 e suddiviso nei vari subalterni.

Il complesso residenziale è stato edificato sul lotto precedentemente individuato al NCT Borgosatollo foglio 7 mappale 864 di mq 1.844. Tale mappale deriva dall'accorpamento dei mappali 726 di mq 1594 e 730 di mq 250 dello stesso foglio 7 in forza del tipo mappale registrato all'UTE di Brescia in data 19 06 2007 al numero 288444.1/2207.



Estratto foglio catastale da DATABASE provinciale





I mappali 726 e 730 fg 7 traggono origine dai mappali 248 e 249 frazionati il 19 dicembre 2003 (n.342510.1/2003



C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di Registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine di custodia.

C1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

OCCUPATO dalla proprietaria e dal figlio maggiorenne.

- Tipo di contratto
- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- non registrato



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

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

- a. servitù di passaggio attiva e passiva.** Servitù attive e passive de facto su scarichi e adduzioni, canne fumarie, così come derivanti dalla costruzione e ribadito su atto di provenienza

<p>3) Per le linee, le condutture e le tubature in genere di impianti e di servizi tecnologici collocate nella proprietà comune e/o in quella esclusiva, si intendono costituite le reciproche relative servitù, con il conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà da parte dei tecnici competenti per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione; attività ed opere che saranno comunque consentite, con il</p>
<p>solo obbligo di ripristino dello stato dei luoghi. -----</p>



- b. CONVENZIONE URBANISTICA** stipulata tra i proprietari del comparto edificatorio e il comune di BORGOSATOLLO per LOTTIZZAZIONE con atto notaio DEFENDI del 10 marzo 2004 ai numeri 27715, trascritto a SALO' il 08 aprile 2004 ai numeri 17766/10731.

2) La parte acquirente si dichiara a conoscenza delle pattuizioni contenute nella convenzione urbanistica di lottizzazione stipulata dal dante causa della parte venditrice con il Comune di Borgosatollo (BS) con atto in data 10 marzo 2004 repertorio n.ro 27715/8576 Notaio Corrado Defendi, registrato a Brescia² in data 29 marzo 2004 al n.ro 200 e trascritta a Brescia in data 8 aprile 2004 ai n.ri 17741/10715 (cessione di diritti reali) ed ai n.ri 17766/10731 (convenzione urbanistica) ed in data 13 aprile 2004 ai n.ri 18370/10998 (ricostruzione lotti). -----

Con riferimento a tale convenzione urbanistica la parte venditrice si obbliga all'adempimento di ogni onere ed obbligo da essa derivante, nei tempi previsti dalla convenzione stessa, impegnandosi a far sì che nessun onere o responsabilità al riguardo venga a gravare sulla parte acquirente e sui suoi aventi causa. -----

- c. Ipoteca volontaria.** Iscritta in data 24 dicembre 2007 ai numeri 718/17503 per € 380.000 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA con sede in VESTONE contro OMISSIS posta a garanzia di finanziamento di Euro 190.000 con durata ventennale e gravante sui mappali oggetto del pignoramento de quo derivante da atto Notaio Pezzi del 13 dicembre 2007 65707
- d. Ipoteca volontaria.** Iscritta in data 18 giugno 2013 ai numeri 20577/3374 per € 96.250 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA con sede in VESTONE contro OMISSIS posta a garanzia di atto di assenso per capitale di Euro 55.000 e gravante sui mappali oggetto del pignoramento de quo derivante da atto Notaio SantoSuosso del 29 maggio 2013 n.53973/28367
- e. Ipoteca iscritta** a Brescia in data 27 ottobre 2016 ai nn 42526/7536 per la compressiva somma di euro 341.953,12 a favore di EQUITALIA servizio di RISCOSSIONE SPA con sede in ROMA codice Fiscale 13756881002 a carico di OMISSIS per le unità oggetto della perizia



- f. Verbale di pignoramento** immobili. Trascritto alla conservatoria di BRESCIA in data 12 marzo 2021 ai numeri 11151/7012 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA, con sede in VESTONE (BS) e contro OMISSIS

3. Spese condominiali

Le spese condominiali sono relative alle utenze elettriche delle parti comuni.



E Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarterc.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette dei cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabili. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. im L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze a sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:



verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod ed intg., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

5. si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un complesso residenziale di 9 appartamento organizzati in due corpi di fabbrica e relative autorimesse realizzate con i seguenti permessi:

- PERMESSO DI COSTRUIRE numero 19/2006 10290 PE 41/06 del 29 maggio 2006 relativa a "nuova costruzione di due corpi di fabbrica di civile abitazione in via Campanella sull'area identificata al NCTR foglio 7 mappale 726 730 a BORGOSATOLLO
- PERMESSO DI COSTRUIRE 10633 PE 84/2007 del 27 giugno 2007 n.17 variante al Pdc n.10290 PE 41/06 del 29 maggio 2006 relativa a "Variante in corso d'opera al PDC n 19/2006" in BORGOSATOLLO
- AGIBILITA' rilasciata dal Comune di Borgosatollo con prot 17709 del 20 10 2007

La CE è relativa a tutte e 9 gli appartamenti .Le opere in variante del PDC sono minimali relative a modifiche di tramezzatura interna, nella fattispecie sono relative all'unità in esame e costituiscono la cucina in open space a detrimento di una camera.

Le opere strutturali sono state regolarmente collaudate con Certificato di collaudo statico depositato il 28 giugno 2007 nonostante il progettista delle opere strutturali e il direttore dei lavori sia un geom. e non un ingegnere regolarmente iscritto all'Ordine. Il progettista delle opere strutturali e direttore delle stesse è infatti il geom. Vittorio Damiani. Il collaudatore risulta ing. Zappa Carlo di Ghedi.

La fine dei lavori è stata depositata in data 27 settembre 2007

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234
Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



La destinazione d'uso delle unità è residenziale ed è coerente e compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico.

Gli immobili sono regolarmente accatastati.

Le schede catastali sono conformi allo stato autorizzativo

Lo stato attuale riscontrato è DIFFORME da quanto autorizzato e da quanto accatastato.

Segnalo pertanto un'opera abusiva minore apportata all'immobile. Si tratta di una tramezzatura all'interno dell'unità ad uso autorimessa che delimita una porzione ad uso cantinetta magazzino. E' un'opera in difformità minore che non modifica superfici o uso perché tale superficie non diventa abitabile, ma sempre di pertinenza si tratta.



F Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili etc.) individui e distingua i rispettivi valori
4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia delle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

Gli immobili sono un appartamento (864/2) e un'autorimessa (864/12). I due beni sono tra loro interconnessi e il mio parere professionale è per **la vendita in un unico lotto**, soluzione che suggerisco vivamente.

I beni sono pignorati nella loro interezza.

LOTTO 1/1

APPARTAMENTO con relativa AUTORIMESSA relative pertinenze e relative parti comuni(quota indivisa del mappale 864 sub 20 e sub 21) individuati al CATASTO FABBRICATI:

BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 2, via CAMPANELLA26 piani T categoria A/2 classe 5 vani 4.5RC Euro 325.37

BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 12, via CAMPANELLA30 piani S1 categoria C/6 classe 3 superficie catastale mq 41 –RC Euro 84.70



G Valore del Bene e dei costi

1. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative3 a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate all'art. 173 bis disp.att.cpc come modificato per effetto del DL n 83/2015



Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

A mia esperienza ritengo il metodo della redditività finanziaria un buon metodo di stima degli immobili nel caso si tratti di immobili atti alla produzione di reddito quali immobili ricettivi, commerciali e direzionali. Non lo ritengo perfettamente idoneo quando, come il caso presente, l'immobile è prettamente residenziale per abitazione abituale perché i canoni di un'eventuale locazione sono soggetti anche ad altri parametri rispetto al mero valore dell'immobile stesso, per esempi calmierazione, e nella realtà italiana in cui la proprietà della casa di abitazione è diffusa, soprattutto dei piccoli centri, può determinare risultati fuorvianti.

Altrettanto a mia esperienza ritengo ottimo il metodo del costo qualora si debba stimare il valore di un terreno edificabile o un immobile intero necessitante una pesante ristrutturazione allo scopo di realizzare unità differenti da proporre sul mercato, ma non è il caso in esame.

Per casi come quello in esame il metodo preferibile e più attendibile per la stima del valore di libero mercato e conseguentemente per la stima del valore di vendita forzata è il metodo del confronto.

Il metodo del confronto consiste nella raccolta di dati di mercato e di parametrizzarli ad un'unità di misura facilmente confrontabile. Nel caso degli immobile il più idoneo e comunemente utilizzato è la superficie commerciale, ossia una superficie virtuale che tiene conto delle superficie reali rese omogenee tramite opportuni ed oggettivi coefficienti funzione delle destinazioni d'uso. In tal modo il Metodo consente di tener conto di superfici effettivamente abitabili, di superfici accessorie scoperte (terrazze, balconi) o coperte, ma prive dei requisiti di abitabilità (soffitte, cantine, pertinenze), di aree verdi o cortive esclusive.

I dati recuperati vengono poi mediati in base all'esperienza del perito e alle sue sensazioni sull'appetibilità e sul valore del bene, giacché piano, affaccio, orientamento, stato manutentivo, zona e quartiere sono tutti parametri di difficile quantificazione che tutti insieme concorrono al giudizio di stima complessivo.

Come descritto nella perizia BORGOSATOLLO è un tranquillo borgo a diretto confine con il capoluogo di Provincia per cui la domanda del mercato immobiliare è costituita oltre che dai residenti (circa 10.000) anche da gente che, pur lavorando in altra sede, valuta la comodità di accesso alle principali linea di collegamento costituita dalla A21, dalla A4 e dalla "corda molle" e prezzi minori rispetto a centri con maggior appetibilità. In tal senso gli immobili oggetto della perizia hanno una pezzatura che può risultare interessante anche da una giovane coppia con o senza prole che non possono permettersi abitazione in comuni con costi maggiori.



Di seguito un’analisi condotta in funzione di dati pubblicati dal Ministero finanze e un’analisi su dati raccolti da intermediari.

Per questo Comune il data Base dell’Osservatorio per i beni immobili del Ministero delle Finanze che raccoglie un’analisi delle compravendite registrate individua un’unica zona e riporta i seguenti dati:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA
 Comune: BORGOSATOLLO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1700	2000	L	5,5	6,4	N
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L	4,4	5,1	N
Autorimesse	NORMALE	870	970	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	950	1050	L	3,3	3,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	690	770	L	2,3	2,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	495	550	L	1,7	1,9	N



I valori di riferimento indicati sono all’interno di una forchetta per unità residenziale paragonabili tra 1.300 €/mq e 2.000 €/mq in funzione dello stato conservativo. Escludendo i valori massimi che si



riferiscono evidentemente ad appartamenti nuovi il valore che prudenzialmente si può assumere è pari a 1.500 €/mq.

L'adozione di tale valore unitario comporterebbe per la piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia i seguenti valori orientativi:

per l'appartamento	1.500 €/mq x 92.25 mq =	€ 138.000
per l'autorimessa	1.500 €/mq x 19.5 mq =	€ 29.250

se considerata come pertinenziale ossia valutata con la superficie omogeneizzata

sempre per l'autorimessa	1.000 €/mq x 39 mq =	€ 39.000
--------------------------	----------------------	----------

se si adottano i parametri indicati dall'OMI con forchetta tra 950 e 1.050 €/mq valore medio 1000 €/mq

I Valori per autorimessa non sono particolarmente convergenti. Probabile che vi sia una richiesta maggiore per autorimesse ovvero le stesse abbiano mantenuto un valore nel tempo. In questa prima analisi adotto un valore intermedio tra i due pari a € 34.000.

La somma è pari a 172.000 Euro per il valore derivante dall'analisi Banca Dati OMI

Ho eseguito una ricerca di mercato su beni simili che ho raccolto in modo sintetico nella tabella riassuntiva di seguito allegata in cui ho indicato ubicazione, quando disponibile, superficie ed attuale richiesta del venditore.

Sull'abitato di BORGOSATOLLO sono risultati in vendita alla data del 23 settembre 2021 circa 38 immobili residenziali. Ho preso in esame unicamente le unità che avessero metrature paragonabili, comprese in una forchetta tra 50 e 150 mq e la ricerca è scesa a 28 immobili sugli originari 38.

Dimostrazione che la pezzatura è tra le più comuni, ma quindi anche tra le più ricercate.

Ho inserito un successivo filtro per ottenere immobili più simili ed ho considerato solo immobili costruiti tra il 2002 e il 2010 ossia 4 anni prima e 4 anni dopo gli immobili oggetto della perizia. Il numero si è ridotto a 6 che ho analizzato.

Per comprendere meglio lo stato del mercato ho verificato quanti dei 28 immobili di superficie paragonabile fossero più recenti del 2010 e ne sono risultati 10, di questi 8 sono costruiti dal 2020 in poi, in pratica nuovi.

Ho eseguito una ricerca su un secondo sito di importanza nazionale che ha evidenziato 54 appartamenti in vendita a Borgosatollo con metrature tra i 60 e 120 mq. I dati dell'anno di costruzione non erano possibili come filtri, ma ho selezionato le tipologie che fossero al piano terra e che avessero un bagno solo per considerare immobili il più simile possibile agli immobili oggetto di perizia.

Sui dati rilevati ho eseguito tre tipologie di analisi per estrapolare un dato medio:



1. Somma delle richieste su somma delle superfici, in questo modo il prezzo unitario degli appartamenti di maggior superficie hanno un peso proporzionale alla superficie
2. Somma dei prezzi unitari diviso per il numero di immobili, in questo modo il prezzo medio è la media aritmetica dei prezzi unitari
3. Somma dei prezzi unitari degli immobili escludendo i due prezzi minori evidenziati in verde pallido e i due prezzi maggiori evidenziati in azzurro in modo tale da avere la dispersione gaussiana dei prezzi più contenuta

Ho eseguito anche un'analisi sul prezzo medio dei delle due ricerche ottenendo i risultati di seguito

ricerca a borgosatollo					
	sito		superficie mq	richiesta €	prezzo unitario €/mq
1	casa.it	piazza castello	85	175.000,00 €	2.058,82 €
2	casa.it	via Campanella	90	235.000,00 €	2.611,11 €
3	casa.it	IV novembre	66	130.000,00 €	1.969,70 €
4	casa.it	pontevico	85	149.000,00 €	1.752,94 €
5	casa.it	viaceresole nere	115	145.000,00 €	1.260,87 €
6	immobiliare.it	viabrescia	86	129.000,00 €	1.500,00 €
7	immobiliare.it	Quasimodo	100	118.000,00 €	1.180,00 €
8	immobiliare.it	IV novembre	100	139.000,00 €	1.390,00 €
9	immobiliare.it	de Gasperi	63	97.000,00 €	1.539,68 €
10	immobiliare.it	santa chiara	83	159.000,00 €	1.915,66 €
11	immobiliare.it	IV novembre	120	157.500,00 €	1.312,50 €
		totale	993	1.633.500,00 €	1.645,02 €
		valore medio sui mq di vendita			1.645,02 €
		valore medio sulle unità in vendita			1.681,03 €
		valore medio escludendo i 2 valori più alti e i 2 più bassi			1.625,78 €
		valore medio degli immobili simili per anno di costruzione			1.930,69 €
		valore medio degli immobili a piano terra e 1 bagno			1.472,97 €

I valori ottenuti da tale analisi evidenziano dei valori di richiesta del mercato immobiliare residenziale in tale zona si attestano orientativamente nella forchetta indicata dalla banca dati del Ministero che per sua conformazione in periodo precrisi era tendenzialmente prudenziale, adesso è invece in certi casi superiore ai valori correnti di mercato, in questo caso pare verosimile

Nei tre valori medi ottenuti si osserva comunque una convergenza, tuttavia il dato più interessante è la media con posizionamento al piano terra e bagno singolo che evidenzia un valore più basso. Di fatti il piano terra è spesso meno appetito nonostante possa godere di maggiori spazi all'aperto. Da quanto emerso ho ritenuto confermata la prima assunzione di € 1.500 al metro quadrato.



Il valore così determinato va diminuito di una quota percentuale forfettaria per tener in giusto conto del fatto che il bene viene venduto forzatamente e non in libero mercato. A mia esperienza personale, supportato dalla letteratura tecnica in merito ritengo congruo circa il 15% e il 20%.

Poiché la stima di base d'asta è per sua natura prudentiale giacché l'eventuale sottostima è assorbita dai successivi rialzi ritengo normalmente corretta l'applicazione dei coefficienti riduttivi.

Si ottiene pertanto il valore di vendita forzata degli immobili oggetto della presente perizia pari ad Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00) suddivisi in € 115.000,00 per appartamento e € 28.000,00 per l'autorimessa.



CONCLUSIONI

Per quanto esposto sopra il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli, Ingegnere in Desenzano del Garda, viale Dal Molin 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3125 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 414 della categoria II, **stima il valore di libero mercato alla data di oggi 14 ottobre 2021 dei beni di proprietà del signora OMISSIS, in comune di BORGOSATOLLO, via CAMPANELLA 26 facenti parte dell'esecuzione immobiliare n. 61/2021 del Tribunale di Brescia:**

- a) €138.000,00 (CENTOTRENTOTTOMILA/00 euro) per la PIENA PROPRIETA' di APPARTAMENTO e relative parti comuni BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 2, via CAMPANELLA 26 piani T categoria A/2 classe 5 vani 4.5RC Euro 325.37
- b) € 34.000,00 (TRENTAQUATTROMILA/00 euro) per la PIENA PROPRIETA' di AUTORIMESSA e relative parti comuni BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 12, via CAMPANELLA 30 piani S1 categoria C/6 classe 3 superficie catastale mq 41 –RC Euro 84.70

Il valore complessivo degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare 61/2021 è pertanto pari a € 172.000,00 (Centosettantaduemila/00 euro) in libero mercato.

Il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta del LOTTO SUGGERITO è:

- a) **LOTTO 1** €143.000,00 (CENTOQUARANTATREMILA/00 euro) per la PIENA PROPRIETA' di **APPARTAMENTO** e relative parti comuni BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 2, via CAMPANELLA 26 piani T categoria A/2 classe 5 vani 4.5RC Euro 325.37 e per la PIENA PROPRIETA' di **AUTORIMESSA** e relative parti comuni BORGOSATOLLO SEZIONE NCT foglio 7 mappale 864 subalterno 12, via CAMPANELLA 30 piani S1 categoria C/6 classe 3 superficie catastale mq 41 – RC Euro 84.70

Il valore complessivo degli immobili in caso di vendita forzata facenti parte dell'esecuzione immobiliare 707/2019 è pertanto pari a Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00). I due immobili sono stati valutati in caso di vendita forzata rispettivamente € 115.000 e € 28.000

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni individuate

Desenzano del Garda, 14 ottobre 2021

**Il perito estimatore
Dott. Ing. Giuseppe Dante Girelli
(fto digitalmente)**

