

Vertua Geom. Paolo Ferdinando

Brescia, lì 11 febbraio 2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n° 560/2018

Data prossima udienza: mercoledì 13/03/2019

Creditore procedente: Banca Valsabbina S.c.p.A.

Codice Fiscale 00281310170 - Ubicato nel comune di Vestone (BS), C.A.P. 25078, in Via Molino n° 4

con l'avv. Mario Vanzo con studio nel comune di Brescia in Via G. Savoldo n° 3

contro

Debitore esecutato: OMISSIS

Giudice Esecutore: Bruno dott.ssa Simonetta

Ordinanza di nomina del 23/08/2018

Determinazione modalità di vendita: udienza del 13/03/2019

Descrizione dei beni e suddivisione in lotti:

n° 2 civili abitazioni

n° 1 laboratorio

n° 1 negozio

Dati generali del bene e suddivisione in lotti:

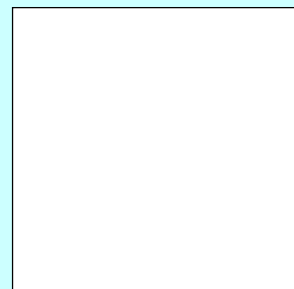
Quota di proprietà 100%

Immobili siti nel comune di Mazzano (BS) in Via B. Portesi n° 38/A-40

distinti all'Agazia del Territorio con identificazione destinazione d'uso

A/2 (civile abitazione) – C/3 (laboratorio) – C/1 (negozio)

Valore intero € 890.000,00 (euro otto cento novanta mila / 00)



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

<i>Capitoli</i>	<i>pagine</i>
1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 03 a pag. 10
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 10 a pag. 11
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	da pag. 11 a pag. 12
7) STATO DI POSSESSO	pag. 12
8) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 12
9) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 12 a pag. 14
10) TITOLO DI PROVENIENZA	da pag. 14 a pag. 15
11) CONCLUSIONI PERITALI	da pag. 15 a pag. 16

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Bruno dott.ssa Simonetta

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 23/08/2018** la S.V. nominava il sottoscritto geometra Paolo Ferdinando Vertua, con studio nel comune di Brescia in Via Alberto Mario n° 40, telefono +39-030290385 - telefax +39-03040149 – e - mail pfvertua@libero.it ed e-mail certificata paoloferdinando.vertua@geopec.it, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici nella categoria VII° al n° 119 istituito presso il Tribunale Ordinario di Brescia, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima del valore degli immobili** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 560/2018 promossa da OMISSIS**, rappresentata e difesa dall'avv. OMISSIS, **contro OMISSIS**.

In sede di udienza del 24/10/2018 la S.V. mi invitava al giuramento di rito e mi formulava il quesito riportato nell'ordinanza di nomina del 23/08/2018.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta è di 30 giorni prima della data dell'udienza di comparizione delle parti fissata il 13/03/2019 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 11/02/2019. Ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, contestualmente, iniziavo le operazioni peritali procedendo alla disamina della documentazione stessa.

2 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo immediatamente successivo all'udienza di giuramento presso i vari uffici pubblici per poi recarmi in data 07/12/2018 alle ore 9.00 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Mazzano (BS) in Via Battista Portesi n° 38 - 38/a - 40.

Al sopralluogo si è presentato, oltre al sottoscritto ed al signor OMISSIS, il signor OMISSIS il quale mi ha consentito l'accesso ai luoghi, quindi ho effettuato tutti gli opportuni rilievi metrici e fotografici sia interni che esterni, al termine dell'incontro ho redatto apposito processo verbale.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono individuate ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali come segue:

- Comune di Mazzano (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 238 - Subalterno 11 – A/2 (abitazione di tipo civile)
- Comune di Mazzano (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 238 - Subalterno 13 – A/2 (abitazione di tipo civile)
- Comune di Mazzano (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 238 - Subalterno 18 – C/3 (laboratorio per arti e mestieri)
- Comune di Mazzano (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 238 - Subalterno 19 – C/1 (negozio)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sugli elaborati tecnici reperiti in Comune, sull'estratto mappa e sulle planimetrie catastali.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: il fabbricato è ubicato nel comune di Mazzano (BS) che conta circa 12.300 abitanti e che si estende su una superficie di

circa 16 Km², si trova nella frazione di Ciliverghe e da tale zona è possibile raggiungere le principali arterie di comunicazione quali la strada statale Gardesana Occidentale, la Tangenziale Est e la Tangenziale Sud oltre che il casello dell'autostrada A4 "Brescia Est".

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato una parte su n° 2 piani fuori terra (terra e primo) e su n° 1 piano interrato e l'altra parte su un piano fuori terra.

L'accesso pedonale avviene dalla Via Battista Portesi n° 38/a - 40 ed è costituito da un portoncino di ferro ad un battente che si apre verso l'interno, tale ingresso consente l'accesso al cortile comune e, percorrendo lo stesso, al vano scala che conduce alle u.i. identificate dai subalterni 13 e 11; al laboratorio (subalterno 18) ed al negozio (subalterno 19) si accede direttamente dal cortile comune interno.

L'accesso carraio al fabbricato avviene dalla Via Battista Portesi n° 38 ed è costituito da un cancello carraio di ferro dotato di automazione, tale ingresso consente l'accesso al cortile comune.

In prossimità dell'angolo sud/est del cortile comune è presente un capanno con struttura in ferro e legno dotato di copertura.

In merito a tale costruzione durante l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzano (BS) non ho reperito alcun titolo abilitativo, inoltre non è catastalmente censita all'Agenzia delle Entrate, Territorio Servizi Catastali, per si tratta di una costruzione abusiva.

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni '90 e successivamente è stato oggetto di opere di ristrutturazione ed ampliamento, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti sono in muratura ed in

calcestruzzo armato intelaiato (travi e pilastri), le solette sono in latero-cemento gettate in opera, la copertura della porzione di fabbricato di due piani fuori terra (zona civili abitazioni) è a padiglione mentre la copertura della porzione di fabbricato di un solo piano fuori terra (zona laboratorio e negozio) è piana, le finiture sono di buona qualità con riferimento all'epoca della edificazione / ristrutturazione / ampliamento, esternamente le pareti perimetrali sono finite in parte con intonaco al civile e tinteggiate (zona civili abitazioni) ed in prefabbricato architettonico splittato e rigato (zona laboratorio e negozio); allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 11 (civile abitazione): è posto al piano primo ed è costituito dai seguenti locali: ingresso/soggiorno con loggia, cucina con loggia in comune con lo studio, studio con loggia in comune con la cucina, disimpegno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, camera da letto matrimoniale con bagno e loggia, bagno, locale tecnico di pertinenza esclusiva con ingresso dal pianerottolo, al piano interrato è presente una cantina/lavanderia in comune con il subalterno 13.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso è corazzata rivestita con pannelli di legno, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni sono di PVC dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, il pavimento di tutti i locali dell'u.i. è di piastrelle di media scelta dim. cm 30 x 30 e dei bagni è di piastrelle di media scelta dim. cm 10 x 10, i bagni sono rivestiti di piastrelle fino ad un'altezza di cm 230.

L'impianto di riscaldamento autonomo è a pavimento con produzione di acqua calda sanitaria ed alimentato da una caldaia murale a gas posta nel locale tecnico di pertinenza, è presente l'impianto d'allarme, l'impianto di condizionamento dotato di n° 4 split interni, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto citofonico e di ricezione TV, sono presenti prese telefoniche, l'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, nel soggiorno è presente un camino, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Sub. 13 (civile abitazione): è posto al piano terra ed è costituito dai seguenti locali: ingresso/soggiorno/angolo cottura con portico, ripostiglio, disimpegno, bagno di servizio, disimpegno notte, bagno principale, camera da letto singola e camera da letto matrimoniale con portico in comune; al piano interrato è presente una cantina/lavanderia in comune con il subalterno 11; l'appartamento è dotato di giardino esclusivo con una piscina fuori terra.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso all'abitazione è corazzata e rivestita di legno, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di PVC dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, il pavimento di tutti i locali è in piastrelle dim. 30 x 30, il bagno di servizio è rivestito di piastrelle fino ad un'altezza di cm 100, , il bagno principale è rivestito di piastrelle fino ad

un'altezza di cm 270.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo alimentato da caldaia murale posta nel locale comune al piano interrato, ci sono sufficienti corpi scaldanti in alluminio, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto citofonico e di ricezione TV, sono presenti prese telefoniche, l'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Sub. 18 (laboratorio): è posto al piano terra ed è costituito dai seguenti locali: al piano terra ingresso/reception, locale open space dotato di mobili-arredo utilizzato come uffici, n° 7 stanze utilizzate come uffici/sala riunioni/archivi, ripostiglio, antibagno e n° 4 bagni, locale mensa, deposito; al piano interrato locale utilizzato come taverna dotato soggiorno/angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e bagno.

E' presente una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso al laboratorio è corazzata, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni sono di alluminio anodizzato dotati di vetro camera, le porte interne sono di PVC cieche o con vetro interposto, il pavimento di tutti i locali è in piastrelle dim. cm 20 x 20, nell'antibagno e nei bagni è in piastrelle di media scelta dim. cm 10 x 10, i bagni sono rivestiti di

piastrelle fino ad un'altezza di cm 200.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ad aria calda alimentato da apposito motore posto nel cortile esterno, l'impianto elettrico e di illuminazione nelle zone utilizzate come uffici/sala riunioni/archivi/ripostiglio/antibagno/bagni, locale mensa è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, nel magazzino e nell'open space esterno in apposite canaline passa cavi, il tutto pare essere a norma con riferimento alla legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto citofonico, sono presenti prese telefoniche, il laboratorio versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione.

La porta d'ingresso al piano interato utilizzato come taverna è corazzata rivestita di legno, le pareti divisorie interne sono in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile, i serramenti esterni di PVC dotati di vetro camera, le porte interne sono di legno tamburato cieco, il pavimento di tutti i locali è in piastrelle dim. cm 20 x 20, del bagno è in listelli di piastrelle posate a correre, lo stesso è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di cm 220.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a pompe di calore, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), è presente l'impianto citofonico, sono presenti prese telefoniche, il locale versa in

buono stato generale di manutenzione e di conservazione.

Sub. 19 (negozi): è posto al piano terra ed è costituito dai seguenti locali: ingresso/sala d'attesa, antibagno, bagno, due stanze a cui si accede direttamente dalla sala d'attesa, disimpegno e due stanze.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura

La porta d'ingresso al negozio è di alluminio anodizzato, le pareti divisorie interne sono in parte in tavolato spessore cm. 8 intonacate su entrambi i lati con finitura al civile ed in parte in cartongesso, i serramenti esterni di alluminio anodizzato, le porte interne sono di legno tamburato cieco ed in PVC, il pavimento di tutti i locali in linoleum, del bagno in piastrelle dim. cm 10 x 10, inoltre il bagno è rivestito in piastrelle fino ad un'altezza di cm 220.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da pompe di calore con sufficienti split distribuiti sull'intera area del negozio, l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo alimentato da caldaia elettrica murale posta nell'antibagno, l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), il negozio versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato i relativi rapporti mercantili da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali rapporti 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) ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di rapporti sono valutati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Subalterno 11 – Civile abitazione:

□ abitazione - piano primo	mq	185,39 x 1,00 =	mq	185,39
□ loggia nord/ovest - piano primo	mq	19,30 x 0,35 =	mq	6,76
□ loggia nord/est - piano primo	mq	21,01 x 0,35 =	mq	7,35
□ loggia sud/est - piano primo	mq	11,07 x 0,35 =	mq	3,87
□ locale tecnico - piano primo	mq	9,89 x 0,50 =	mq	4,95
□ totali sup. sub. 11 (reali e comm.)	mq	246,66	mq	208,32

Subalterno 13 – Civile abitazione:

□ abitazione - piano terra	mq	105,90 x 1,00 =	mq	105,90
□ loggia nord - piano terra	mq	19,74 x 0,35 =	mq	6,91
□ loggia est – piano terra	mq	22,67 x 0,35 =	mq	7,93
□ corte esclusiva (giardino) – piano terra	mq	669,95 x 0,10 =	mq	67,00
□ totali sup. sub. 13 (reali e comm.)	mq	818,26	mq	187,74

Subalterno 18 – Laboratorio:

□ laboratorio - piano terra	mq	510,92 x 1,00 =	mq	510,92
□ archivio – piano interrato	mq	116,65 x 0,50 =	mq	58,33
□ ripostiglio – piano interrato	mq	17,03 x 0,50 =	mq	8,51

□ **totali sup. sub. 18 (reali e comm.)** **mq 644,60** **mq 577,76**

Subalterno 19 – Negozio:

□ negozio - piano terra mq 96,81 x 1,00 = mq 96,81

□ **totali sup. sub. 19 (reali e comm.)** **mq 96,81** **mq 96,81**

TOTALI UNITA' (reali e comm.) **mq 1.806,33** **mq 1.070,63**

La consistenza dell'u.i. è verificabile sugli elaborati tecnici reperiti in Comune e sulle planimetrie catastali, per quanto riguarda la descrizione è riscontrabile sul contributo fotografico.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Mazzano (BS) attualmente è in vigore la sesta variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 29/2018.

La zona sulla quale insistono gli immobili è classificata come "Zona B – Edilizia residenziale consolidata e di completamento" regolamentata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.G.T..

Per quanto verificato sulle N.T.A. non è emerso nulla di particolare se non i riferimenti agli indici di zona, alle modalità di realizzazione degli interventi e ad altri aspetti che ritengo esauriti nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato realizzato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.

In merito alla costruzione presente nel cortile, come già descritto precedentemente, è un'opera abusiva poiché il Comune di Mazzano (BS) non ha mai rilasciato alcun titolo abilitativo.

Tale costruzione non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità

urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 e succ. modif., rappresenta volumetria in eccesso ed è stata realizzata a confine, il tutto in evidente contrasto con le norme urbanistiche, per cui deve essere demolita.

Il costo per la demolizione è stimato nel totale di € 1.200,00 compreso il carico, l'onere di accesso alle discariche ed il trasporto delle macerie alle discariche stesse.

Vincoli: dall'indagine esperita sulla documentazione tecnica cartografica comunale è emerso che il compendio immobile non è soggetto ad alcun vincolo.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mazzano (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 25/91, n° 1906 prot., p.e. n° 14/91 del 26/03/1991
- Permesso di agibilità n° 12906/P del 21/10/1996
- Concessione Edilizia n° 152/97, n. 13802/P, p.e. n° 139/97 del 15/10/1997
- Concessione Edilizia n° 106/99, n. 16481/P, p.e. n° 139/97-1 del 04/11/1999
- Permesso di abitabilità del 03/12/1999, P.E. n°139/1997
- SCIA n° prot. 23379 del 12/12/2011, P.E. n° 202/2011
- Dichiarazioni di fine lavori e certificato di collaudo finale di cui ai lavori autorizzati dalla SCIA n° prot. 23379 del 12/12/2011, P.E. n° 202/2011

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del

08/02/2019, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

7 – STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, dalla visura è emerso che alla data odierna l'esecutato non ha stipulato ed in corso alcun tipo di contratto di locazione relativo alle u.i. oggetto di esecuzione, per cui confermo che le u.i. sono nella completa disponibilità dell'esecutato.

8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di diverse u.i. sia a livello strutturale che catastale, dotate di idonee parti comuni, pertanto è possibile la loro vendita separata.

9 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione economica delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il momento storico economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di crisi, stallo e stagnazione, salvo qualche lieve ripresa degli ultimi mesi, allo stato attuale la situazione non genera comunque valori commerciali ottimistici. Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di operatori del settore, la verifica di annunci

immobiliari di immobili simili e comparabili, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale 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 del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti, la presenza di un'ampia parte comune esterna (corte), adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili) aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene equo determinare il più probabile valore di mercato delle u.i. nel seguente modo:

- unità residenziali: valore medio corrente compreso tra € 1.000,00 ed € 1.200,00, adottato prudenzialmente il valore unitario di €/mq 1.000,00
- unità commerciali: valore medio corrente compreso tra € 700,00 ed € 900,00, adottato prudenzialmente il valore unitario di €/mq 750,00

Per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

$$\square \text{ Sub. 11 - A/2} \quad \text{mq } 208,32 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \quad \text{€ } 208.320,00$$

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile **€ 205.000,00**

(euro due cento cinque mila / 00)

□ **Sub. 13 – A/2** mq 187,74 x €/mq 1.000,00 = € 187.740,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **185.000,00**

(euro cento ottanta cinque mila / 00)

□ **Sub. 18 – C/3** mq 577,76 x €/mq 750,00 = € 433.320,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **430.000,00**

(euro quattro cento trenta mila / 00)

□ **Sub. 19 – C/1** mq 96,81 x €/mq 750,00 = € 72.607,50

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

Valore del bene immobile € **70.000,00**

(euro settanta mila / 00)

Valore dell'intero compendio immobiliare € **890.000,00**

(euro otto cento novanta mila / 00)

10 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. sono pervenute all'esecutato tramite:

- atto notarile di compravendita stipulato in data 14/10/2004 a firma del Notaio Frediani dott. Simone, avente il n° 49.652 di Repertorio ed il n° 14.991 di Raccolta, registrato a Lonato (BS) il 19/10/2004 al numero 2741 serie 1T e trascritto a Brescia il 22/10/2004 ai numeri 54464/32816
- atto notarile di transazione stipulato in data 15/01/2015 a firma del Notaio Fiorino dott. Roberto, avente il n° 993 di Repertorio ed il n° 491 di Raccolta, registrato a Brescia il 16/01/2015 al numero 1568 serie 1T e trascritto a Brescia il 19/01/2015 al n° 1572 R.G. ed al n° 989 R.P.

11 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nell'ordinanza di nomina del 23/08/2018, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*

si rimanda al capitolo 10.

B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;*

si rimanda ai capitoli 3, 4 e 5.

C) *Stato di possesso*

si rimanda al capitolo 7.

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

si rimanda ai capitoli 5 e 6.

E) *Regolarità edilizia ed urbanistica*

si rimanda al capitolo 5.

F) *Formazione dei lotti*

si rimanda al capitolo 8.

G) *Valore del bene e costi*

Si rimanda al capitolo 9 con il quale si stima il valore totale dei beni immobili in € 890.000,00 (euro otto cento novanta mila / 00).



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 11/02/2019

L'ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo Ferdinando