

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
(Rapporto di Valutazione)

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**                      **n. 1056/2016**

RIUNITA ALLA PROCEDURA                      n. -----

**Giudice dell'esecuzione:**                      **Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

**Creditore Procedente:**                      **BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A.**  
con sede in piazza Repubblica n. 2 - Breno (BS)  
C.F. 00283770170  
P.IVA 00550080980

**Mandataria gestione credito:** -----

**Rappresentato dall'Avvocato:** **Avv. Marco Pesenti**  
con studio in via Correggio n. 43 - Milano  
Tel: 02.439251  
e-mail: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it  
e dagli **Avv. Simona Daminelli ed Elisa Burni**

**Esecutato:**

[REDACTED]

**Esperto incaricato:**                      **Dott. Arch. Alessandro Novaglio**  
con studio in via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia  
tel. +00390302005081 fax +00390302005081  
mailpec: alessandro.novaglio@archiworldpec.it  
e-mail: ale.nov@libero.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di  
Brescia al n. **1229**  
C.F.: NVG LSN 61A24 B157N

**Date:**

**Nomina dell'esperto:** 20/04/2017

**Conferimento incarico di stima e giuramento:** 09/05/2017



## Al Giudice dell'Esecuzione **Dott. Raffaele Del Porto**

**OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 1056/2016**

**Promossa da: BANCA DI VALLECAMONICA S.P.A.**

**contro: RUGGERI ROBERTO**

**CTU: Arch. Alessandro Novaglio**

iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1229

con studio in via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **Premessa**

Con provvedimento in data 20 aprile 2017, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Alessandro Novaglio, esperto per la stima degli immobili nella procedura esecutiva in oggetto; in data 9 maggio 2017 è stato prestato il giuramento di rito con l'affidamento dell'incarico.

Il G. E. pone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), descritti in dettaglio nel Verbale di conferimento incarico e di seguito riassunti sinteticamente per punti:

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

#### **Risposte ai quesiti**

Nell'espletamento dell'incarico conferitomi, io sottoscritto, dopo aver eseguito sopralluoghi in data 21 giugno, 5 luglio e 7 luglio 2017, ispezionato i luoghi e gli immobili, effettuate le verifiche necessarie, assunta ogni informazione utile per rispondere al quesito, ho sintetizzato quanto segue.



Considerato che al punto F. del quesito si richiede se "è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti", viste le diverse tipologie degli immobili e la loro localizzazione si provvede già, per maggiore chiarezza espositiva e al fine della successiva valutazione, a suddividere i beni in **due lotti**. Per ogni lotto è indicata la valutazione dei beni; al termine della relazione è indicato il valore complessivo degli immobili.

Premesso che i beni oggetto della procedura sono situati in **due diversi comuni**: nel comune di **Palazzolo sull'Oglio (BS)** e nel comune di **Erbusco (BS)** si procede alla formazione dei seguenti lotti:

**Lotto 1)** nel comune di Palazzolo: immobili ad uso residenziale con accessori;

**Lotto 2)** nel comune di Erbusco: immobili non abitabili, con accessori e terreni.

## **LOTTO 1 - IMMOBILI nel Comune di Palazzolo (BS)**

immobili ad uso residenziale con accessori

### ***A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.***

- 1) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.
- 2) Ha acquisito copia del titolo di proprietà (Allegato n. 4).
- 3) Si è acquisito, dall'ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Capriolo, l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutato, ha contratto matrimonio in data 22.04.1972, dallo stesso non risultano annotazioni (ved. Allegato n. 5 "Estratto dell'Atto di matrimonio").

### ***B. - Identificazione e descrizione attuale dei beni - Identificazione progressiva dei beni***

#### ***- Identificazione dei beni, dati catastali, confini***

Gli immobili, situati in via Cadorna n. 17, n. 19 e n. 21 - Palazzolo sull'Oglio, costituiscono un fabbricato comprendente sinteticamente due appartamenti con autorimesse e accessori di servizio.

#### **Dati catastali**

Gli immobili sono censiti, nel comune di Palazzolo sull'Oglio, al Catasto Fabbricati Sez. urbana NCT - Foglio 40, **particella 352** (ved. Allegato n. 2 - documentazione catastale) come segue:

- **sub. 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, sup. catast. mq 94, rendita € 418,33;
- **sub. 5**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 20, sup. catast. mq 24, rendita € 64,04;



- **sub. 6**, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 111, sup. catast. mq 131, rendita € 361,16;
- **sub. 7**, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, sup. catast. mq 161, rendita € 557,77;
- **sub. 8**, portico e scala comune ai sub. 4-6-7;
- **sub. 9**, soffitta comune ai sub. 4-7;
- **sub. 10**, corte comune ai sub. 4-5-6-7;
- **sub. 11**, area urbana di mq 35.

Confini (della particella 352 che comprende tutti i subalterni):

- a nord: via Luigi Cadorna;
- a ovest: parte particella 349 e parte particella 351 (altra proprietà);
- a est: particella 357 (altra proprietà);
- a sud: particella 353 (altra proprietà).

- Descrizione attuale dei beni

Gli immobili, come detto, formano un fabbricato comprendente due appartamenti con autorimesse e accessori di servizio; il fabbricato affaccia su via Cadorna (Allegato n. 1 Documentazione fotografica - fotografie da n. 1 a n. 4), ed è costituito prevalentemente da due piani fuori terra, ad esclusione di una parte costituita dal solo piano terra (fotografie da n. 7 a n. 10). Gli immobili sono inseriti in una zona residenziale a media densità edilizia nel centro della frazione San Pancrazio del comune di Palazzolo, pertanto sono presenti, a breve distanza, i servizi di base. Il centro di Palazzolo è distante circa tre chilometri.

Dalla strada pubblica si accede sia all'ingresso pedonale al n. civico 19, sia all'ingresso carraio al n. civico 17; in entrambi i casi è possibile raggiungere la scala interna e salire al piano primo, oppure dalla corte interna entrare negli altri immobili situati al piano terra. Il fabbricato è stato costruito e completato in tempi diversi, prevalentemente negli anni sessanta del secolo scorso.

Possibilità di parcheggio: è possibile parcheggiare, oltre che nelle autorimesse-posti macchina disponibili come di seguito descritte, nella corte interna, oppure nei parcheggi pubblici della zona.

Di seguito sono descritti in dettaglio i beni.

**Subalterno 4 - Appartamento al piano terra**

E' situato al piano terra (Allegato n. 2 doc. catastale e fotografie da n. 1 a n. 3 , da n. 11 a n. 14, n. 15 n. 17 e n. 18), è accessibile dall'ingresso pedonale al n. civico 19, oppure dalla corte interna passando per il portico. E' composto da: piccolo ingresso, corridoio, soggiorno, zona cottura, camera da letto, bagno-w.c.; quest'ultimo è situato nel sottoscala



ed ha altezza interna in parte di m 2,00 e in parte di m 1,85 (fotografia n. 14). L'altezza interna dell'appartamento è di m 3,00 ad esclusione del bagno-w.c..

La superficie lorda (quindi al lordo dei muri, così come calcolata in provincia di Brescia conteggiando i muri perimetrali al 100% e i muri di confine con altre unità immobiliari al 50%) dell'appartamento è di circa **mq 70,00**. L'appartamento non è protetto da particolari sistemi antintrusione (sistema antifurto, vetri antisfondamento, ecc.).

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti prevalentemente in ceramica, portoncino d'ingresso non blindato in legno, porte interne in legno.

Finiture esterne: intonaco esterno, serramenti di legno, oscuramento con tapparelle.

Impianti: impianti idrotermosanitario ed elettrico di tipo economico; l'impianto di riscaldamento è con caloriferi.

Classe energetica: l'appartamento non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica

Stato di conservazione: l'immobile necessita di interventi di manutenzione e adeguamento.

L'immobile comprende (ved. allegato n. 2 planimetria catastale e fotografie n. 15, n. 17 e n. 18) anche i seguenti vani staccati dall'appartamento e situati nella corte: un locale coperto utilizzabile anche come posto macchina coperto, un ripostiglio ed una lavanderia. La superficie lorda di questi locali è **di mq 51,60**.

Questi vani sono realizzati con struttura in muratura intonacata al rustico, pavimentazione in calcestruzzo, serramenti semplici in ferro, non in buono stato di conservazione; l'altezza interna dei vani è m 2,95.

#### **Subalterno 5 - Autorimessa**

- Sup. lorda **mq 21,60**, è accessibile dalla corte interna (ved. allegato n. 2 planimetria catastale e foto n. 9, n. 15 e n. 16); è costruita in muratura intonacata al rustico, pavimentazione in calcestruzzo non in buono stato di conservazione, porta d'ingresso di tipo basculante manuale. L'altezza interna m 2,95.

#### **Subalterno 6 - Magazzini e portico**

Comprende i seguenti vani (ved. allegato n. 2 planimetria catastale e foto n. 7, n. 9, da n. 19 a n. 21 e da n. 25 a n. 28): un vano indicato come portico nella planimetria catastale, con sup. lorda di **mq 22,40**, utilizzabile come posto macchina coperto (foto n. 9); un magazzino al piano terra, ed un magazzino al piano primo con un lastrico solare, denominato "terrazzo" nelle planimetria catastale.

Il magazzino al piano terra accessibile anche da via Cadorna dal n. civico 21, ha sup. lorda



di mq 65,00. E' formato da due vani con muri interni intonacati e pavimento in ceramica.

Il magazzino al piano primo (foto n. 9 e da n. 25 a n. 28), con sup. lorda di mq 48,40, è costruito con una struttura in pilastri di mattoni, serramenti in ferro a vetro semplice, pavimento in calcestruzzo, copertura inclinata con struttura in legno e manto di copertura soprastante (foto n. 28). L'altezza interna media è di circa m 4,00. L'immobile non è adeguato staticamente e per essere utilizzato necessità di interventi di totale ristrutturazione. Il lastrico solare (fotografia n. 25, n. 26 e n. 27), con superficie di mq 60,00 (compresa la superficie del ballatoio-cornicione che consente di raggiungere l'ingresso attuale del magazzino) va considerato come tale e non come un terrazzo poiché non è protetto verso il vuoto da un parapetto ed è sprovvisto di pavimentazione, per cui nella successiva valutazione il valore del lastrico solare è già compreso nella valutazione del magazzino al piano primo.

#### **Subalterno 7 - Appartamento al piano primo**

E' situato al piano primo (Allegato n. 2 doc. catastale e foto da n. 1 a n. 4, n. 7, n. 10 e da n. 29 a n. 33); per accedere all'appartamento prima si deve entrare nella corte dal passo carraio, poi passare sotto il portico (fotografia n. 8) ed infine entrare nel vano scala interno (fotografia n. 22 e n. 23) e salire al piano primo. E' composto da: ingresso, disimpegno zona giorno, soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, bagno w.c., due camere da letto e due balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa mq 150,00; l'altezza interna è di m 2,90.

La superficie complessiva dei due balconi è di circa mq 16,00.

L'appartamento non è protetto da particolari sistemi antintrusione (sistema antifurto, vetri antisfondamento, ecc.).

Finiture interne: pavimenti e rivestimenti prevalentemente in ceramica, pavimento camere in legno, porte interne in legno.

Finiture esterne: intonaco esterno, serramenti in legno, oscuramento con tapparelle.

Impianti: elettrico e idrotermosanitario di tipo economico; l'impianto di riscaldamento è con caloriferi.

Classe energetica: l'appartamento non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

Stato di conservazione: all'esterno sono necessari interventi di manutenzione; all'interno lo stato di conservazione, vista la vetustà dell'immobile, è discreto.



### **Subalterno 8 - Portico, vano scala, terrazzo al piano 1°**

E' costituito (Allegato n. 2 doc. catastale - dimostrazione grafica dei subalterni e foto da n. 7 a n. 10 e da n. 23 a n. 24) dai seguenti spazi/vani necessari per accedere ai subalterni n. 4 n. 6 e n. 7, con i quali sono in comune: portico al piano terra, con superficie lorda di **mq 11,00**; vano scala di collegamento tra piano terra e piano primo, con superficie lorda di **mq 15,00** e terrazzo al piano primo, con superficie lorda di **mq 12,00**.

### **Subalterno 9 - Soffitta**

Nell'immobile è compreso un sottotetto (Allegato n. 2 doc. catastale - dimostrazione grafica dei subalterni e fotografia n. 34) catastalmente in comune tra i due appartamenti (sub. 4 e sub. 7) accessibile dalla scala interna. L'altezza interna sul perimetro è di circa m 1,00, l'altezza interna al colmo è di circa m 2,40. La superficie del sottotetto non è significativa al fine della valutazione; il valore del sottotetto è comunque considerato nella successiva valutazione degli appartamenti.

### **Subalterno 10 - Corte/giardino**

Comprende la zona pavimentata della corte, gli spazi di manovra e un'aiuola-giardino con un grande albero (Allegato n. 2 doc. catastale - dimostrazione grafica dei subalterni e fotografia da n. 4 a n. 6 e n. 9). La superficie lorda della corte compresa l'aiuola-giardino è di circa **mq 300,00**.

### **Subalterno 11 - Area urbana**

E costituita dal marciapiede esterno su via Cadorna (Allegato n. 2 doc. catastale - dimostrazione grafica dei subalterni e fotografia da n. 1 a n. 3), la superficie indicata nell'elenco dei subalterni catastali è di mq 35,00. Al fine della successiva valutazione tale subalterno, per le sue caratteristiche, non ha un valore proprio.

#### **- Identificazione pregressa dei beni**

L'identificazione e la descrizione dei beni sono coerenti, ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, con la documentazione prodotta in atti dal creditore; i dati catastali sono conformi nell'identificazione dei singoli subalterni e nell'ingombro planimetrico,

#### **Regolarità Catastale**

Le planimetrie catastali sono conformi ai luoghi pertanto gli immobili in Palazzolo sono catastalmente regolari.



## C. Stato di possesso

### Proprietà

residente [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

nuda proprietà per 1/1 degli immobili oggetto della procedura esecutiva; con diritto di usufrutto a favore di [REDACTED] madre dell'esecutato, [REDACTED] [REDACTED] costituito con la donazione sotto indicata (nella donazione l'usufrutto era riservato al donante [REDACTED] deceduto il 10.06.2010 e successivamente, nel caso di sua morte, [REDACTED]).

### **Provenienza**

La proprietà degli immobili, è pervenuta a [REDACTED] con "Donazione" (Allegato n. 4) a rogito notaio Gianni Tufano in data in data 20.03.2003, n. rep. 97201 e n. di racc. 8006, trascritto a Brescia il 05.04.2003, ai n.ri 16998/10759.

- 1) Gli immobili, come verificato durante il sopralluogo, sono occupati dalla famiglia dell'esecutato e dall' [REDACTED] madre dell'esecutato.
- 2) Per gli immobili in Palazzolo non sono registrati contratti di locazione. In data 12.07.2017 è stata inviata mail di posta certificata all'Agenzia delle Entrate per chiedere dell'esistenza di eventuali contratti di locazione alla quale l'Agenzia ha risposto con mail PEC in data 28.07.2017 prot. 106252 del 26.07.2017 comunicando che nel sistema informativo dell'anagrafe tributaria "... solo gli appezzamenti di terreni siti nel comune di Erbusco, via delle Ghilarde e identificati catastalmente al foglio 4 particelle 697 - 849 risultano essere oggetto di un contratto di locazione regolarmente registrato ...." stipulato il 25.11.2008 e scadenza della locazione il 10.11.2018.

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

- 1) Per la storia ipotecaria generale degli immobili si rimanda al Certificato/Certificazione Notarile (Allegato n. 3).

Gli immobili oggetto della procedura sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia in data 10/12/2009 ai nn. 52523/12065, a garanzia di apertura di credito, a favore di "**BANCA DI VALLE CAMONICA S.P.A.**" con sede a Breno





(BS), contro [REDACTED] per l'importo complessivo di € 1.2000,00, ipoteca gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia in data 14/07/2015 ai nn. 23883/4119, in forza di Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia 10/07/2015, Rep. n. 5000/2015 per la complessiva somma di € 123.000,00 a favore di "BANCA VALSABBINA S.C.P.A." con sede a Vestone (BS) contro [REDACTED] sui seguenti mappali: nel comune di Palazzolo sull'Oglio al Catasto fabbricati, foglio 40, mappale 352 (sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7 e sub. 11); nel comune di Erbusco al Catasto fabbricati, foglio 5, mappale 116 (sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4) e al Catasto Terreni, foglio 5, mappale 697 e mappale 849.

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili** trascritto a Brescia in data 26/10/2016 ai nn. 42247/26005, a favore di "BANCA DI VALLE CAMONICA S.P.A." con sede a Breno (BS), contro [REDACTED] gravante sulle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. Si precisa che il Pignoramento colpisce anche il mappale 695 del foglio 5 del Catasto Terreni del comune di Erbusco, il quale tuttavia non era più esistente al momento del pignoramento essendo stato frazionato sin dal 27.11.2013 nei mappali 849 e 850. Si precisa inoltre che il mappale 850 è stato venduto in data 30.12.2013 con atto del notaio Rizzonelli, pertanto anteriormente al pignoramento (ved. ultima pagina del Certificato Notarile, allegato n. 3).

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 27 luglio 2017.

Non sono presenti vincoli di natura storico-artistica o di altra natura.

2) Non esistono vincoli condominiali.

3) Gli immobili non sono gestiti da un Amministratore Condominiale e non sono presenti spese condominiali.

### ***E. Regolarità edilizia e urbanistica***

Gli immobili, dai controlli eseguiti presso il comune di Palazzolo, sono stati sottoposti ai seguenti provvedimenti edilizi:

- Licenza di Costruzione Edilizia in data 04.03.1971 prot. 1167 con la quale è stato realizzato un piccolo ampliamento al piano primo, a sbalzo sopra il portico;

- Licenza Edilizia in data 22.03.1976 prot. 1790 con la quale è stata realizzata la ristrutturazione interna di parte dei locali al piano primo (w.c. e camere da letto del subalterno 7).

Non è stato rintracciato, durante l'accesso agli atti, il Certificato di Abitabilità.



Gli immobili, come risulta dalla Donazione, sono stati costruiti prima del 1967. In conclusione è accertata, per quanto attiene l'aspetto edilizio, la regolarità della costruzione originaria e delle successive variazioni; fermo restando l'assenza del Certificato di Abitabilità.

### ***F. Formazione dei lotti***

- 
- 1) E' possibile vendere i beni pignorati in lotti separati e sono stati formati i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) come sopra detto.
  - 2) Gli immobili non sono stati pignorati solo pro-quota, pertanto non si procede alla loro divisibilità.

### ***G. Valore del bene e costi***

---

#### **Determinazione del valore commerciale degli immobili**

##### Criteria e percorso per la valutazione

La presente relazione ha l'obiettivo di determinare "il più probabile valore unitario medio in **libero mercato**". Il metodo auspicabile da utilizzare per la valutazione degli immobili della relazione è il "metodo comparativo" (Comparative Approach) nel quale si effettua la comparazione dei beni oggetto di valutazione con altri confrontabili oggetto di compravendita sul mercato di riferimento. In assenza di banche dati riportanti i valori di compravendita di immobili simili non è possibile procedere con detto metodo per cui si è proceduto, dapprima con la ricerca delle valutazioni unitarie degli immobili riportate nei bollettini di quotazioni immobiliari di seguito riportate e successivamente con la ricerca di immobili simili messi in vendita sul mercato immobiliare (in questo caso consultando operatori del settore immobiliare, pubblicazioni di proposte di vendita delle agenzie immobiliari e siti internet di annunci di vendita immobili quali ad esempio: [ww.immobiliare.it](http://ww.immobiliare.it), [ww.casa.it](http://ww.casa.it) e [www.trovacasa.it](http://www.trovacasa.it)).

I risultati di tali ricerche, trattandosi di immobili solo messi in vendita sul libero mercato e non di immobili effettivamente venduti, sono stati utilizzati, e solo con cautela, come verifica della valutazione di seguito effettuata.

Sono stati consultati anche gli avvisi delle "Aste Immobiliari" del Tribunale di Brescia, ma non sono stati rintracciati annunci d'asta di immobili confrontabili.

Sono stati quindi consultati i seguenti listini:

- "Listino Immobiliare n. 1/2017" pubblicato dalla ProBrixia, Azienda speciale della Camera di Commercio della Provincia di Brescia; nel Listino gli immobili residenziali



situati nella frazione San Pancrazio del comune di Palazzolo realizzati da 50 a 60 anni fa, come gli immobili oggetto di valutazione, sono considerati come "Agibile 2" ed hanno valutazioni variabili da un massimo di €/mq 555,00 ad un minimo di €/mq 500,00, mentre con età da 30-40 anni sono considerati come "Agibile 1" ed hanno valutazioni variabili da un massimo di €/mq 850,00 ad un minimo di €/mq 600,00.

- "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" dalla quale risulta che le "Abitazioni di tipo economico", per il 2° semestre 2016, ultimo semestre consultabile, in stato conservativo "normale", situate nel comune interessato in zona periferica hanno valore variabile da un minimo di €/mq 1.100,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00 e le "Autorimesse" hanno valore variabile da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 670,00; sottolineando che gli immobili in oggetto non sono nuovi o in stato conservativo normale e che non sono presenti valori per immobili simili a quelli in oggetto. I valori variabili riportati nei listini sono stati analizzati in base alle caratteristiche degli immobili da valutare al fine di determinare un unico valore.

#### Valutazione

Per tutto quanto esposto nella relazione io sottoscritto, considerando le caratteristiche intrinseche degli immobili (superficie, tipologia, stato di conservazione, ecc.), ritengo equo valutare €/mq 520,00 gli immobili (importi riferiti alla superficie immobiliare "commerciale" come di seguito calcolata) individuati ai **subalterni 4, 5 e 6** e €/mq 630,00 gli immobili (importi riferiti alla superficie immobiliare "commerciale" come di seguito calcolata) individuati ai **subalterni 7, 8 e 10** poiché questi, seppure realizzati contemporaneamente agli altri subalterni, sono stati sottoposti a successivi interventi di manutenzione.

La superficie immobiliare "commerciale" è calcolata con dei coefficienti da applicare alle superficie lorde precedentemente definite; convenzionalmente la superficie commerciale degli spazi destinati a residenza coincide con la superficie lorda, mentre ai locali o spazi accessori (autorimesse, cantine, ecc.) sono assegnati dei coefficienti di differenziazione; considerando anche che per accedere a certi subalterni è necessario passare per altri, pertanto limitandone l'uso. La superficie della scala del sub. 8 è conteggiata considerando l'ingombro della scala solo su un piano. La superficie lorda considerata per l'appartamento individuato al sub. 4 è di mq 70,00, in questo caso si è attuato un arrotondamento in difetto poiché il bagno-w.c non ha altezza interna regolamentare.

Per cui avremo, suddividendo gli immobili con lo stesso prezzo unitario:



<b>Subalterno 4</b>	Superficie	Coefficiente applic.	Sup. commerciale
- Appartamento: sup. commerciale	mq 70,00		mq 70,00
- Portico, ripostiglio e lavanderia	mq 51,60	50%	mq 25,80
		tot.	<b>mq 95,80</b>
<b>Subalterno 5 (Autorimessa)</b>	mq 21,60	50%	<b>mq 10,80</b>
<b>Subalterno 6</b>			
- Portico/posto macchina	mq 22,40	50%	mq 11,20
- Magazzino al piano terra	mq 65,00	60%	mq 39,00
- Magazzino al piano primo	mq 48,40	50%	mq 24,20
		tot.	<b>mq 74,40</b>
		<b>Tot. gen. (sub. 4-5-6)</b>	<b>mq 181,00</b>

<b>Subalterno 7</b>	Superficie	Coefficiente applic.	Sup. commerciale
- Appartamento: sup. commerciale	mq 150,00		mq 150,00
- Balconi	mq 16,00	25%	mq 4,00
		tot.	<b>mq 154,00</b>
<b>Subalterno 8</b>			
- Portico	mq 11,00	30%	mq 3,30
- Vano scala	mq 15,00		mq 15,00
- Terrazzo al piano primo	mq 12,00	30%	mq 3,60
		tot.	<b>mq 21,90</b>
<b>Subalterno 10 (corte-giardino)</b>	mq 300,00	12 %	<b>mq 36,00</b>
		<b>Tot. gen. (sub. 7-8-10)</b>	<b>mq 211,90</b>

Pertanto avremo:

- Valore di mercato immobili (**sub. 4 - 5 -6**): mq 181,00 x €/mq 520,00 = € **94.120,00**

- Valore di mercato immobili (**sub. 7- 8 -10**): mq 211,90 x €/mq 630,00 = € **133.497,00**

Si ricorda che sono stati raggruppati i subalterni considerati con lo stesso prezzo al mq, ma come già detto, gli stessi non sono separabili.

Quindi il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili **del LOTTO 1** oggetto della relazione **considerati come piena proprietà** è pari a:

€ **227.617,00** (€ 94.120,00 + € 133.497,00).



Di seguito sono effettuate le decurtazioni derivanti dall'esistenza dell'usufrutto al fine di determinare il valore della nuda proprietà.

Valore di mercato della **nuda proprietà** degli immobili:

come sopra detto, dalla visura catastale (Allegato n. 2) e dall'atto di costituzione dell'usufrutto, si rileva che [REDACTED] è nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (pertanto con età di [REDACTED] alla data del quesito). Dalle tabelle usualmente utilizzate anche dall'Ufficio di Registro risulta che, per il caso in esame, l'usufrutto è **pari al 15%** del valore della piena proprietà (per cui valore nuda proprietà 85%, valore usufrutto 15%); quindi avremo:

Valore di mercato della **nuda proprietà** degli immobili **dell'esecutato** =

(Valore di mercato piena proprietà x 85%) = (€ 227.617,00 x 85%) = **€ 193.474,45**.

Valore dell'usufrutto = (€ 227.617,00 x 15%) = € 34.142,55.

**Riassumendo** (immobili Lotto 1):

- Valore complessivo degli immobili considerati come piena proprietà: € 227.617,00
- Valore complessivo della nuda proprietà degli immobili: **€ 193.474,45**
- Valore complessivo dell'usufrutto degli immobili: € 34.142,55.

**LOTTO 2 - IMMOBILI nel Comune di Erbusco (BS):**

- immobili non abitabili, con accessori e terreno agricolo individuato alla particella 849
- terreno agricolo individuato alla particella 697

***A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.***

Già verificata al precedente punto A. della presente relazione

***B. - Identificazione e descrizione attuale dei beni***

***- Identificazione pregressa dei beni***

***- Identificazione dei beni, dati catastali, confini***

Gli immobili consistono in un ex fabbricato rurale con corte, magazzino-deposito esterno, ed un terreno adiacente (particella 849) e in un altro terreno, individuato alla particella 697, poco distante dall'ex ex fabbricato rurale e sono situati in via delle Ghilarde s.n.c. nella frazione Zocco del comune di Erbusco.

**Dati catastali**

Gli immobili sono censiti, nel comune di Erbusco, al **Catasto Fabbricati** Sez. urbana NCT



- Foglio 5, **particella 116** come segue:

- **sub. 1**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 206, sup. catast. mq 235, rendita € 265,97;
- **sub. 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 200, sup. catast. mq 236, rendita € 258,23;
- **sub. 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, sup. catast. mq 114, rendita € 251,77;
- **sub. 4**, categoria area urbana, consistenza mq 70;
- **sub. 5**, corte comune;

ed al **Catasto Terreni** NCT - Foglio 5 come segue:

- **particella 849**, qualità classe Seminativo 2, superficie ha 0,865, Reddito dominicale € 6,92, Reddito agrario € 7,17 (vedere Allegato n. 2 - documentazione catastale - Estratto di mappa), dati derivanti da frazionamento del 18.08.2005 protocollo n. BS0258019;
- **particella 697**, qualità classe seminativo 2, superficie ha 1,0995, reddito dominicale € 88,022, reddito agrario 90,86 (vedere Allegato n. 2 - documentazione catastale - Estratto di mappa).

Confini (delle particella 116 e 849 considerate unitariamente):

- a nord: delle Ghilarde;
- a ovest: particella 850 (altra proprietà);
- a est: particella 117 (altra proprietà);
- a sud: altra proprietà.

Confini delle particella 697:

- a nord: strada sterrata dalla quale si accede al terreno;
- a ovest: particella 112 (altra proprietà);
- a est: particella 696 (strada);
- a sud: parte particella 700 (altra proprietà) e parte strada (particelle 696 e 699).

Al fine della successiva descrizione e analisi dei beni si ritiene conveniente raggruppare i sopradetti **subalterni: 1, 2, 3, 4 e 5 con la particella 849 (terreno)** e separatamente la particella **697 (terreno)**.

- Descrizione attuale dei beni

- **Subalterni: 1, 2, 3, 4, 5 e Particella 849**

Gli immobili comprendono un fabbricato (ex edificio rurale del quale mantiene la forma), un magazzino-deposito situato a sud dell'ex edificio rurale e separato da questo dalla corte comune ed un terreno a destinazione agricola individuato alla particella 849 (ved. allegato n. 2 Documentazione catastale - Estratto di mappa). Agli immobili si accede da via delle Ghilarde da nord; per accedere agli immobili è necessario passare sul terreno alla particella



849 (fotografie da n. 5 a n. 7 - la documentazione fotografica degli immobili inseriti nel Lotto 2 riparte dal n. 1) L'immobile principale, comprendente **il subalterno 2** e il **subalterno 3**, è formato da due piani fuori terra con tetto a vista in legno, inclinato a due falde e pilastri in mattoni sulla facciata sud.

Il magazzino-deposito individuato al **subalterno 1** è formato da un solo piano (fotografie da n. 25 a n. 28). Gli immobili sono distanti circa tre chilometri dal centro di Erbusco e un chilometro dalla frazione San Pancrazio del comune di Palazzolo sull'Oglio e sono inseriti in una zona in parte agricola ed in parte occupata da fabbricati artigianali (fotografia n. 1 e n. 3). All'interno degli immobili sono presenti dei materiali: bancali, scatole, materiali edilizi, ecc. (ved. foto da n. 8 a n. 14, n.18 e n. 19 e da n. 26 a n. 28) che dovranno essere caricati e smaltiti; precisando che è stato possibile effettuare solo un'analisi visiva dei materiali si ritiene che lo smaltimento di tali materiali, nel caso in cui fossero ancora in tutto o in parte presenti all'atto dell'acquisto, costi circa € 1.000,00; tale costo è detratto dalla valutazione.

- **Particella 697:** trattasi, come accennato di un terreno agricolo distante circa 100 metri dagli immobili.

Di seguito sono descritti in dettaglio i beni.

#### **Subalterno 1 - Magazzino deposito**

E' situato a sud della corte (Allegato n. 2 doc. catastale e fotografie da n. 25 a n. 28) ed è un fabbricato a pianta rettangolare, con diverse altezze, riportate nella planimetria catastale; l'altezza prevalente è di m 3,00 circa. La superficie lorda è di circa **mq 210,00** ricavata dalla planimetria catastale. Il fabbricato è realizzato prevalentemente con pannelli in cemento o vecchie lastre ondulate che potrebbero contenere amianto e con parti in muratura. Il magazzino è in cattivo stato di conservazione ed è inadeguato staticamente; per un eventuale riutilizzo dovrebbe essere demolito e ricostruito. I costi per lo smaltimento dell'amianto saranno a carico dell'acquirente.

L'immobile comprende anche la corte esclusiva del subalterno, come individuata nella planimetria catastale, con superficie di circa mq 160,00; la successiva valutazione già inserisce il valore di questa corte come rientrante in quello del magazzino.

#### **Subalterno 2 - Immobile incompleto:"Locale di sgombero" nella planimetria catastale**

E' costituito da due piani fuori terra; nella planimetria catastale sia il piano terra che il piano primo sono indicati come locali di sgombero (allegato n. 2 planimetria catastale) mentre



nella realtà l'immobile (foto da n. 8 a n. 16) è costituito da un unico vano al piano terra delimitato da tre muri (foto da n. 10 a n. 14) e da un unico vano al piano primo (foto n. 10, n. 11, n. 15 e n. 16). L'immobile è **incompleto** (o al rustico) ed è costruito con struttura mista in laterizio e cemento armato; il tetto è inclinato a due falde, con struttura di legno e manto di copertura in coppi-tegole; non sono presenti impianti. Nel solaio è presente un'apertura, con superficie di mq 8,00, per l'inserimento di una scala (fotografia n. 13). La superficie lorda del piano terra è di **mq 120,00**, con riferimento agli ingombri della planimetria catastale. I due piani non sono collegati tra di loro. L'altezza del piano terra al rustico (senza impianti e pavimenti) è di m 3,18. Il locale di sgombero-deposito al piano primo ha superficie lorda di **circa mq 108,00**.

La superficie complessiva è di **mq 228,00**, nel caso in cui fosse attuata la modifica catastale di seguito indicata, la superficie sarebbe di circa mq 223,00.

#### **Subalterno 3 - Immobile incompleto:"Abitazione" nella planimetria catastale**

E' costituito, come l'altro immobile, da due piani fuori terra; nella planimetria catastale la destinazione è abitativa (allegato n. 2 planimetria catastale) mentre nella realtà l'immobile è **incompleto** ed è costituito (foto n. 18 e n. 19) da un unico vano al piano terra con portico e da un unico vano al piano primo (foto da n. 20 a n. 23). L'immobile è costruito con struttura mista in laterizio e cemento armato; il tetto è inclinato a due falde, con struttura di legno e manto di copertura in coppi-tegole. E' presente la sola struttura della scala che collega il piano terra con il piano primo, è presente inoltre un solaio che occupa parte del piano primo (fotografia n. 20, n. 21 e n. 22). La superficie lorda del piano terra è di **mq 145,00**, con riferimento agli ingombri della planimetria catastale. L'altezza del piano terra al rustico, senza impianti e pavimenti, è di m 3,10. Il piano primo ha superficie lorda di **mq 145,00**, la superficie della scala (il vuoto) non è inserita nel conteggio del piano primo; la superficie complessiva netta del solaio sopra indicato è di mq 75,00 circa; al fine della valutazione successiva, visti gli elaborati allegati all'ultima pratica edilizia presentata, tale superficie non è conteggiata in quanto lo spazio soprastante non è considerato abitabile.

La superficie complessiva è di **mq 290,00**; nel caso in cui fosse attuata la modifica catastale di seguito indicata, la superficie sarebbe di circa mq 285,00.

#### **Subalterno 4 - Area urbana**

E costituita dall'area esterna adiacente al prospetto nord del fabbricato individuato dai subalterni 2 e 3 e confinante con via delle Ghilarde; attualmente è occupata da arbusti e





cespugli (allegato n. 2 doc. catastale e foto n. 2 e n. 3), la superficie indicata nella visura catastale dell'area urbana è di mq 70,00.

Al fine della successiva valutazione tale subalterno, per le sue caratteristiche, non ha un valore proprio, il suo valore è già considerato nella valutazione dei subalterni 1, 2 e 3.

#### **Subalterno 5 - Corte**

La corte comune (allegato n. 2 doc. catastale e fotografie n. 8 e n. 9) ha una pianta rettangolare ed è situata tra l'ex fabbricato rurale e il magazzino individuato al sub. 1; la superficie lorda della corte è di circa **mq 290,00**. Alla corte comune si accede dalla particella 849 (terreno) e dalla stessa si accede ai subalterni 1, 2 e 3.

#### **Particella 849 - Terreno**

Il terreno è accessibile da nord (fotografie da n. 5 a n. 7) ed ha superficie di **mq 865** desunta dalla visura catastale. Il terreno è inserito in "Zona E1 Agricola Produttiva) sia nel PGT vigente che in quello adottato (ved. Allegato n. 6 - C.D.U.).

Viste le dimensioni limitate ai fini dell'utilizzo agricolo dello stesso e visto che l'accesso agli altri immobili è possibile solo da questo terreno, il solo uso del terreno è quello di area di passaggio e/o verde adiacente agli altri fabbricati e come tale è valutato.

#### **Particella n. 697 - Terreno**

L'immobile (terreno) è situato nel comune di Erbusco (BS) a sud della prosecuzione di via delle Ghilarde (ved. allegato n. 2 - documentazione catastale e allegato n. 2 - doc. fotografica, fotografie da n. 29 a n. 34) nella parte ad ovest della strada di recente costruzione che collega Palazzolo ad Adro, evitando il centro della frazione San Pancrazio del comune di Palazzolo. Il terreno è situato a circa un chilometro dal centro della frazione San Pancrazio ed a circa 100 metri di distanza dagli altri immobili oggetto di valutazione situati nel comune di Erbusco.

La superficie del terreno individuata dalla visura catastale è di **ettari 1,09950 (mq 10.995,00)**.

Al terreno si accede dall'angolo nord-ovest dello stesso, il terreno è in zona pianeggiante ad un livello più basso rispetto alla strada asfaltata per Adro (fotografia n. 34). Il terreno è coltivato (fotografia n. 32 e n. 34); il Consorzio Oglio-Mella ha comunicato che il terreno è inserito nel Consorzio pertanto è da considerare irriguo.

Il terreno è inserito in "Zona E1 Agricola Produttiva) sia nel P.G.T. vigente che nel P.G.T adottato (ved. Allegato n. 6 - C.D.U.)



### - Identificazione pregressa dei beni

L'identificazione e la descrizione dei beni sono coerenti, ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, con la documentazione prodotta in atti dal creditore; i dati catastali sono conformi nell'identificazione dei singoli subalterni e nell'ingombro planimetrico esterno, ma le planimetrie catastale dei subalterni n. 2 e n. 3 presentano le difformità sotto indicate; sono poi indicati anche i relativi costi di regolarizzazione.

### **Regolarità Catastale**

Le planimetrie catastali dei **subalterni 2 e 3** presentano difformità planimetriche ed interne (allegato n. 2 - planimetrie catastali), in particolare si evidenzia che al piano terra, rispetto ai luoghi, la separazione tra il subalterno 2 e il subalterno 3 non è definita da un muro rettilineo in direzione nord-sud, ma da un piccolo rientro in pianta sull'angolo nord-est del subalterno 2, pertanto le stesse dovrebbero essere aggiornate; considerato che l'operazione opposta (ripristinare i luoghi), al fine del ripristino della conformità catastale, data l'esistenza del muro di separazione al piano terra, sarebbe poco conveniente, sia per l'uso futuro dei locali, sia per i maggiori costi di ripristino (ved. allegato 2 doc. fotografica foto n. 13). Le planimetrie catastali presentano inoltre, vista la demolizione quasi totale dei muri interni, anche difformità interne, pertanto non sono conformi ai luoghi e quindi da regolarizzare.

I costi di regolarizzazione catastale comprensivi di spese professionali per il tecnico incaricato, oneri di legge e diritti di segreteria inclusi è di circa **€ 1.500,00**.

L'inserimento dei terreni (particelle 849 e 697) nella mappa del Catasto Terreni è corretto.

### ***C. Stato di possesso***

---

Si rimanda al contenuto del punto C. già analizzato per gli immobili nel comune di Palazzolo sull'Oglio (BS).

- 1) I fabbricati non sono occupati e non sono abitabili.
- 2) Per i terreni individuati dalle particelle **697 e 849** è registrato un contratto di locazione. (ved. Allegato n. 7); come sopra detto, in data 12.07.2017 è stata inviata mail di posta certificata all'Agenzia delle Entrate per chiedere dell'esistenza di eventuali contratti di locazione alla quale l'Agenzia ha risposto con PEC in data 28.07.2017 prot. 106252 del 26.07.2017 comunicando che nel sistema informativo dell'anagrafe tributaria "... solo gli appezzamenti di terreni siti nel comune di Erbusco, via delle Ghilarde e identificati catastalmente al foglio 4 particelle 697 - 849 risultano essere oggetto di un contratto di



locazione regolarmente registrato ...." stipulato il 25.11.2008 e scadenza della locazione il 10.11.2018. Con comunicazione del 06.09.2017 (ved. Allegato n. 7) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che **il contratto è stato oggetto di proroga fino al 10.11.2018.**

Visto che il contratto riguarda le particelle-mappali 697 e 695 e che il mappale 849 è derivato da un frazionamento del mappale 695, il contratto si applica anche al mappale 849.

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

---

Si rimanda al punto D. sopra visto per gli immobili a Palazzolo

#### ***E. Regolarità edilizia e urbanistica***

---

Gli immobili (fabbricati), dai controlli eseguiti presso il comune di Erbusco, sono stati sottoposti ai seguenti provvedimenti edilizi:

- **Denuncia di Inizio Attività edilizia** (D.I.A.) n. 2008/2005 del 26.10.2005 prot. 14.650 presentata per "Messa in sicurezza edificio pericolante" riguardante il fabbricato individuato ai subalterni n. 2 e n. 3;

- **Denuncia di Inizio Attività edilizia** (D.I.A.), pratica edilizia n. 8/2007 del 30.01.2007, presentata in data 18.01.2007 prot. 933 in variante alla D.I.A. n. 2008/2005.

#### **Regolarità edilizia**

I lavori riguardanti le pratiche edilizie non sono stati completati e/o sono stati eseguiti in modo diverso dall'ultima pratica edilizia presentata; pertanto dovrebbe essere presentata una nuova pratica edilizia al fine di regolarizzare gli immobili individuati ai subalterni n. 2 e n. 3. Viste le demolizioni effettuate e la configurazione attuale degli immobili sarebbe troppo oneroso e illogico ricostruire i muri demoliti, poiché gli stessi erano situati in posizioni non adeguate e non funzionali. Si precisa che la successiva valutazione, trattandosi di immobili incompleti, considera gli stessi nel loro stato attuale, per cui tutti i costi necessari per rendere agibili gli immobili e gli spazi esterni sono a carico dell'acquirente (opere murarie, prestazioni professionali, oneri di legge, ecc.), che, si ripete, acquisterà gli immobili nelle condizioni in cui sono.

#### ***F. Formazione dei lotti***

---

1) Come già detto è possibile vendere i beni pignorati in lotti separati come indicato:

- **Lotto 1** immobili nel comune di Palazzolo;

- **Lotto 2** immobili nel comune di Erbusco.

Per gli immobili in **Erbusco** si precisa che il terreno, identificato alla **particella 697**, potrebbe essere venduto separatamente dal resto del lotto 2 (ex fabbricato rurale con corte e



con terreno alla particella 849), ma non si ritiene conveniente la vendita separata degli immobili in Erbusco, poiché in questo caso si deprezzerebbero i beni rimanenti. Si potrebbe, eventualmente, procedere alla vendita del terreno particella 697 scorporato dall'ex fabbricato rurale solo nel caso in cui si proceda prima alla vendita dell'ex fabbricato rurale con i subalterni collegati; nel caso con la valutazione di seguito indicata.

2) Gli immobili non sono stati pignorati solo pro-quota, pertanto non si procede alla loro divisibilità.

### ***G. Valore del bene e costi***

---

#### **Determinazione del valore commerciale degli immobili**

##### Criteria e percorso per la valutazione

Sono già estati espressi al precedente punto G.

Sono stati consultati i seguenti listini:

- "Listino Immobiliare n. 1/2017" pubblicato dalla ProBrixia, Azienda speciale della Camera di Commercio della Provincia di Brescia; nel Listino gli immobili residenziali nuovi situati nel Comune di Erbusco, hanno valutazioni variabili da un massimo di €/mq 1.900,00 ad un minimo di €/mq 1.735,00 e se da "Ristrutturare" variabili da un massimo di €/mq 695,00 ad un minimo di €/mq 330,00.

- "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" dalla quale risulta che le "Abitazioni civili" in "zona centrale", per il 2° semestre 2016, ultimo semestre consultabile, in stato conservativo "normale", nel comune interessato hanno valore variabile da un minimo di €/mq 1.550,00 ad un massimo di €/mq 1.250,00 e in stato conservativo "ottimo" (quindi edifici nuovi) hanno valore variabile da un minimo di €/mq 1.650,00 ad un massimo di €/mq 2.050,00; sottolineando che gli immobili in oggetto non sono nuovi, ma da completare-ristrutturare e che non sono in zona centrale, intesa come il centro di Erbusco, ma periferica. I valori riportati nei listini sono stati analizzati pertanto in base alle caratteristiche degli immobili da valutare.

Nel "Listino Immobiliare n. 1/2017" pubblicato dalla ProBrixia, Azienda speciale della Camera di Commercio della Provincia di Brescia; **i terreni** "Seminativo non irriguo" della Regione Agraria 9, che comprende anche il comune Erbusco, riporta valori da un minimo di €/ettaro 102.000,00 ad un massimo di €/ettaro 145.000,00 per fondi agricoli con superficie di 10-15 ettari, quindi con valori indicativi per terreni con superficie molto più grandi del terreno in oggetto. Non sono presenti i valori per terreni seminativi irrigui.



- "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" dalla quale risulta che per la Regione Agricola 9 i terreni individuati come "Seminativo irriguo", per l'anno 2013 ultima annualità consultabile, avevano un valore agricolo di €/ettaro 61.500,00.

Non sono presenti valori per terreni seminativi non irrigui. I valori variabili riportati nei listini sono stati analizzati in base alle caratteristiche degli immobili da valutare al fine di determinare un unico valore.

#### Valutazione

Per tutto quanto esposto nella relazione io sottoscritto, considerando le caratteristiche intrinseche degli immobili (superficie, tipologia, stato di conservazione, ecc.), ritengo equo:

a) valutare gli immobili individuati ai subalterni 1, 2, 3, 5 e terreno alla particella 849 €/mq 330,00 (importi riferiti alla superficie immobiliare "commerciale" come di seguito calcolata) con i criteri sopra descritti, ricordando che anche il terreno alla particella 849, per le sue dimensioni e funzionalità è valutato allo stesso modo.

b) valutare il terreno individuato alla particella 697: €/ettaro 75.000,00 (€/mq 7,50).

Per cui avremo:

<b>Subalterno 1</b>	Superficie	Coefficiente applic.	Sup. commerciale
- Magazzino-deposito	mq 210,00	20%	<b>mq 42,00</b>
<b>Subalterno 2</b>			
piano terra	mq 120,00		mq 120,00
piano primo	mq 108,00		mq 108,00
		tot.	<b>mq 228,00</b>
<b>Subalterno 3</b>			
- piano terra	mq 145,00		mq 145,00
- piano primo	mq 145,00		mq 145,00
		tot.	<b>mq 290,00</b>
<b>Subalterno 5 (corte)</b>	mq 290,00	5%	<b>mq 14,50</b>
<b>Particella 849 (terreno)</b>	mq 865,00	3%	<b>mq 25,95</b>
		<b>Totale generale.</b>	<b>mq 600,45</b>



e per il terreno alla particella 697:

	Superficie	Coefficiente applic.	
<b>Particella 697</b> (terreno)	ettari 1,0995		<b>ettari 1,0995</b>

Pertanto avremo:

**a) per gli immobili individuati ai subalterni 1, 2, 3, 5 e terreno alla particella 849:**

mq 600,45 x €/mq 330,00 = € 198.148,50

**b) per il terreno individuato alla particella 697:**

Ettari 1,0995 x €/ettaro 75.000,00 = € 82.462,50

Quindi il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili **del LOTTO 2** oggetto della relazione **considerati come piena proprietà** è pari a:

(€ 198.148,50 + € 82.462,50) = € 280.611,00.

Di seguito sono effettuate le decurtazioni derivanti dal carico e trasporto dei materiali sopra indicati, dalla regolarizzazione catastale, dall'esistenza del contratto di locazione e dall'usufrutto:

- detrazione per trasporto materiali € 1.000,00

- detrazione per regolarizzazione catastale € 1.500,00

per cui (€ 280.611,00 - € 1.000,00 - € 1.500,00 = € 278.111,00 (a);

- detrazione per l'esistenza del contratto di locazione sui terreni; vista la scadenza del contratto si ritiene corretta una detrazione del **3%** (tre per cento) per cui avremo:

(a) € 278.111,00 - 3% = (€ 278.111,00 - € 8.343,33) =

**€ 269.767,67 (Valore della piena proprietà al netto delle detrazioni).**

Valore di mercato della **nuda proprietà** e dell'usufrutto degli immobili

Dall'atto di costituzione dell'usufrutto sopra indicato si rileva che l'usufruttario

\_\_\_\_\_ alla data del quesito.

Dalle tabelle usualmente utilizzate anche dall'Ufficio di Registro risulta che, per il caso in esame, l'usufrutto è pari al **15%** del valore della piena proprietà (per cui valore nuda proprietà 85%, valore usufrutto 15%); pertanto avremo:

Valore di mercato della **nuda proprietà** immobili **dell'esecutato** =

(Valore di mercato piena proprietà x 85%) = (€ 269.767,67 x 85%) =

**€ 229.302,52 (Valore di mercato della **nuda proprietà**).**

Valore dell'usufrutto = (€ 269.767,67 x 15%) = € 40.465,15.

**Riassumendo (per immobili Lotto2):**

- Valore complessivo degli immobili considerati come piena proprietà: € 269.767,67



- Valore complessivo della nuda proprietà immobili: € 229.302,52
- Valore complessivo dell'usufrutto degli immobili: € 40.465,15.

### **Valutazione complessiva immobili "Lotto 1" e "Lotto 2"**

**Lotto 1:** immobili nel comune di **Palazzolo sull'Oglio**

**Lotto 2:** immobili nel comune di **Erbusco**.

- Valore complessivo della nuda proprietà degli immobili **dell'esecutato**:  
**€ 193.474,45 (Lotto 1) + € 229.302,52 (Lotto 2) = € 422.776,97** (Euro quattrocentoventiduemilasettecentosettantasei/97).

Si riportano anche:

- Valore complessivo degli immobili considerati come piena proprietà:  
€ 227.617,00 (Lotto 1) + € 269.767,67 (Lotto 2) = € 497.384,67.
- Valore complessivo dell'usufrutto degli immobili:  
€ 34.142,55 (Lotto 1) + € 40.465,15 (Lotto 2) = € 74.607,70.

Brescia 11 settembre 2017

Dott. Arch. Alessandro Novaglio



A handwritten signature in brown ink, appearing to read 'Alessandro Novaglio', written over the bottom portion of the circular stamp.

### **Elenco allegati:**

- Allegato 1. Documentazione fotografica
- Allegato 2. Documentazione catastale (visure, estratto di mappa - planimetrie catastali)
- Allegato 3. Certificato Notarile
- Allegato 4. Atto di Proprietà (Donazione)
- Allegato 5. Estratto dell'Atto di matrimonio
- Allegato 6. Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) dei terreni a Erbusco (BS)
- Allegato 7. Contratto di locazione terreni e comunicazione proroga da Agenzia Entrate.

Studio di Architettura **Arch. Alessandro Novaglio**  
via del Brolo n. 44 - 25136 Brescia

tel. e fax 030.2005081 mail PEC: [alessandro.novaglio@archiworldpec.it](mailto:alessandro.novaglio@archiworldpec.it) e-mail: [ale.nov@libero.it](mailto:ale.nov@libero.it)

