

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1387/17

Promossa da:

A2A CALORE E SERVIZI S.R.L.

contro

OMISSIS

G.E.: **Dott.ssa Simonetta Bruno**

Perito esperto: **Ing. Maria Pea**

PREMESSA

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

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 05/04/2018 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site a Brescia.

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

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del



titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

RELAZIONE DI STIMA

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI

1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

(Estratto mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati alla lettera B, rilievo fotografico allegato alla lettera C)

1) La proprietà, oggetto della presente valutazione, è costituita da tre unità immobiliari, un appartamento e due box, ubicati rispettivamente in fabbricato e corpo di fabbrica di pertinenza, posti nella zona semicentrale



del comune di Brescia, a destinazione prevalentemente residenziale, in Via della Chiesa n°3 e n°1.

La sottoscritta ha effettuato indagini tecniche presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici e il giorno 14 ottobre 2018 alle ore 14.30 ha svolto le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Poiché il Sig. Omissis risulta attualmente essere irreperibile, è stato possibile accedere a quasi tutti gli ambienti e visionarli (non è stato possibile accedere all'interno dei box) in seguito alla sostituzione del Custode, nominando all'uopo l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. S.r.l. con sede in Brescia Via Fura n°26, che ha fornito alla sottoscritta CTU le chiavi per accedere alle unità immobiliari (in particolare all'appartamento).

Trattasi di appartamento posto al piano primo (mapp. 193/4), di box posto al piano terra (mapp. 194/1) e di altro box posto al piano terra (mapp. 194/2).

Le unità immobiliari fanno parte di un edificio principale e di fabbricato di pertinenza costituito da parti comuni, ingresso e portico al piano terra, vano scale dal piano interrato al piano terzo, corte al piano terra, centrale termica al piano interrato identificati al mapp. 193 sub.10, 11 e 13.

L'appartamento al piano primo, mapp. 193 sub.4, presenta superficie commerciale lorda di circa mq 119,80 e un terrazzo di circa mq 14,80; il box, mapp. 194 sub.1, è di circa mq 12; il box, mapp. 194 sub.2, è di circa mq 14.

L'immobile si compone di due corpi di fabbrica, il principale costruito alla fine degli anni '50 mentre l'altro di epoca successiva: il primo, posto su



quattro livelli fuori terra e uno interrato, è costituito da magazzino-locale deposito, da un negozio, da due abitazioni e da un solaio, il secondo, disposto su un livello fuori terra, è caratterizzato da due box.

Dal punto di vista architettonico e formale i fabbricati rappresentano un insediamento edilizio-residenziale di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica semplice, congruente al contesto paesaggistico.

Il fabbricato principale, è stato realizzato con struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate in c.a. con rivestimento presumibilmente in tegole e gronde in c.a.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate con sfumature del marrone chiaro e del giallo, le aperture presentano tapparelle in legno/plastica di colore verde/marrone, i parapetti dei balconi e della scala interna sono in c.a. con ringhiera in ferro, la scala è in c.a. con pavimentazione in marmo, i canali di gronda e i pluviali sono in rame a sezione circolare, il portoncino d'ingresso all'edificio è in alluminio e vetro, il muro di cinta è realizzato in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro, il cancello d'ingresso carraio è in ferro ad apertura manuale.

Il fabbricato di pertinenza è stato realizzato con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate in c.a. e lamiera, facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro, aperture dotate di porte in ferro di colore marrone. Entrambi i fabbricati si affacciano su una corte comune, a cui si accede attraverso ingresso pedonale e carraio posti rispettivamente in Via della Chiesa n°3 e n°1 (quest'ultimo numeri civico non è presente in loco), realizzata parte in battuto di cemento e parte pavimentata con pietre. L'ingresso al fabbricato avviene, per l'abitazione oggetto di perizia, sub.4,



da Via della Chiesa n°3; l'accesso ai box, subb.1 e 2, avviene da Via della Chiesa n°1. Complessivamente i fabbricati si presentano in insufficienti condizioni di manutenzione, soprattutto per quanto riguarda le finiture esterne, come si può notare dal rilievo fotografico.

Sub.4

L'appartamento al piano primo si presenta completamente arredato e costituito da corridoio d'ingresso, cucina abitabile, soggiorno, due camere, disimpegno, ripostiglio dotato di vaschetta e attacco per lavatrice, bagno dotato di vasca, doccia, water, bidet e lavabo e terrazzo esterno all'unità con accesso dal pianerottolo del vano scala.

Le finiture interne presentano porte interne alcune in legno ed altre in legno e vetro, pavimenti e rivestimenti in ceramica di colore chiaro, pareti interne intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, terrazzo in calcestruzzo con muretto in c.a. rivestito in pietra e ringhiera in ferro, presenza di due fioriere in muratura, portoncino d'ingresso in legno, serramenti in legno pitturato di colore grigio chiaro, vetro semplice e tapparelle in legno di colore verde.

L'unità è dotata dei seguenti impianti tecnologici: riscaldamento centralizzato con caldaia a metano posta al piano interrato attualmente non funzionante e radiatori in ghisa; sistema di produzione dell'acqua calda sanitaria, istantanea alimentato da caldaia murale a gas metano di rete; impianto elettrico con salvavita, impianto idrico-sanitario con elementi correnti.

Dal punto di vista manutentivo l'unità immobiliare visionata si presenta in cattive condizioni e necessita di interventi di manutenzione: gli impianti di



riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente non sono funzionanti, l'impianto elettrico necessita di controlli e verifiche, i serramenti interni ed esterni sono completamente da sostituire, così come i sanitari del bagno e la tinteggiatura delle pareti è da rifare completamente.

Sub.1

Il box, non visibile all'interno, presenta porta di accesso in ferro di colore marrone.

Sub.2

Il box, non visibile all'interno, presenta porta di accesso in ferro di colore marrone.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili in oggetto sono così censiti nel Catasto Fabbricati:

- Sez. NCT, Foglio 38, mapp. 193, **sub. 4**, Zona Cens.3, Via della Chiesa n. 3, p.1, Cat A/2, classe 2, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale Totale 122 mq e Totale escluse aree scoperte 120 mq, Rendita € 303,68;
- Sez. NCT, Foglio 38, mapp. 194, **sub.1**, Zona Cens.3, Via della Chiesa n.1, p.T, Cat C/6, classe 4, Consistenza 12 mq,, Rendita € 18,59;
- Sez. NCT, Foglio 38, mapp. 194, **sub.2**, Zona Cens.3, Via della Chiesa n.1, p.T, Cat C/6, classe 4, Consistenza 14 mq, Rendita € 21,69.

Con proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni del fabbricato, identificate al Fg.38 mapp. 193, sub.10, 11, 13, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.



Si precisa che per i subb.1 e 2 non risulta depositata in Catasto la relativa planimetria catastale.

Nello specifico, le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e Catasto Fabbricati, di seguito riportati:

- **Sub. 4:** a nord sub.7, a sud beni comuni non censibili subb.10 e 11, ad est Via della Chiesa, ad ovest, vuoto su beni comuni non censibili subb.10 e 11;
- **Sub. 1 e 2** (non identificati in quanto non presente la planimetria catastale)

Mapp. 194 (costituito dai subb.1 e 2)

a nord mapp.66, a sud Via della Chiesa, ad est mapp.66, ad ovest mapp.461.

In seguito ad una approfondita ricerca si precisa inoltre che:

- le unità immobiliari subb.1 e 2 erano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sezione Urbana URA, Fg.3, mapp.3020 subb. 1 e 2 ed, a seguito di variazione per modifica identificativo-allineamento mappe, in data 6 aprile 2007 protocollo n. BS0174038, le stesse unità immobiliari sono state modificate nell'attuale accatastamento;
- l'unità immobiliare sub.4 era censita al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia Sezione Urbana URA, Fg.3, mapp.418 sub. 4 ed, a seguito di variazione per modifica identificativo-allineamento mappe, in data 28 marzo 2007 protocollo n. BS0158466, la stessa unità immobiliare é stata modificata nell'attuale accatastamento.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

Riguardo alla proprietà, già descritta ed identificata, risulta quanto segue:



- anteriormente al 21 dicembre 1997 gli immobili appartenevano al Sig. Giuseppe Ronchi, nato a Brescia il 26 febbraio 1920;
- per successione in seguito alla morte del Sig. Giuseppe Ronchi, deceduto il 18 ottobre 1987 e tramite denuncia di successione trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia in data 19 novembre 1990 ai nn.32015/22036, i beni passavano per legge alla Sig.ra Domenica Galleri, nata a Brescia il 27 aprile 1922, per la quota di 5/15, alla Sig.ra Maria Ronchi, nata a Brescia il 21 dicembre 1947, per la quota di 5/15, al Sig. Giovanni Ronchi, nato a Brescia il 31 agosto 1951, per la quota di 5/15;
- con atto di compravendita e divisione in data 5 novembre 1992 n.57044 di repertorio Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, trascritto nei Registri Immobiliari di Brescia in data 19 novembre 1992 ai nn. 31289/20703 ed ai nn.31290/20704, gli immobili venivano venduti, per la quota di 5/15 di proprietà del Sig. Giovanni Ronchi alla Sig.ra Maria Ronchi, per la quota di 3/15, e al Sig. Ruggero Ghidinelli, nato a Brescia il 27 giugno 1947, per la quota di 2/15 e assegnati a titolo divisionale ai Sigg. Maria Ronchi e Ruggero Omissis per la quota di 1/2ciascuno;
- per successione in morte del Sig.ra Maria Ronchi, deceduta il 28 dicembre 1994 (denuncia di successione trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia in data 29 gennaio 2004 ai nn.4565/3067) i beni passavano per legge ai Sigg. Ruggero Ghidinelli, per la quota di 1/4 e quindi complessivamente pieno proprietario della quota 3/4, e Omissis, nato a Brescia il 4 ottobre 1973, per la quota di 1/4;



- per successione in morte del Sig. Ruggero Ghidinelli, deceduto il 9 aprile 2011, denuncia di successione trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia il 24 aprile 2014 ai nn. 13314/9074 (accettazione tacita di eredità trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia il 23 aprile 2014 ai nn. 13240/9012) i beni in oggetto passavano, per legge, al Sig. Omissis, attuale proprietario.

Si precisa che, in riferimento alle successioni in morte del Sig. Giuseppe Ronchi e della Sig.ra Maria Ronchi, non risulta alcuna trascrizione nei Registri Immobiliari di Brescia in merito all'accettazione dell'eredità da parte degli eredi citati.

Inoltre, in forza di atto di compravendita e divisione del 5 novembre 1992 n.57044 di repertorio Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, si è costituita servitù di passaggio per accedere dal vano scala comune al locale caldaia posto al piano interrato da esercitarsi sul locale cantina posto al medesimo piano individuato con parte del mappale 418, sub.3.

In data 12 luglio 1993 n.59695 di repertorio Notaio Luigi Grasso Biondi, trascritto nei Registri Immobiliari di Brescia in data 21 luglio 1993 ai nn.18956/13724, è stato stipulato atto di identificazione catastale degli immobili in oggetto.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è emerso che le proprietà, site nel Comune di Brescia, oggetto della presente perizia, presentano la seguente trascrizione pregiudizievole:



TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare Reg.Part. 34719 Reg.Gen. 56964 trascritto il 21/12/2017, Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte di Appello di Brescia Repertorio 14342 del 01/12/2017 a favore di "A2A Calore & Servizi s.r.l. con sede in Brescia ed a carico di Omissis.

Si riferisce, per quanto riguarda il **sub. 4** la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e non del tutto della planimetria catastale. La lieve difformità della planimetria catastale comunque non pregiudica l'esatta identificazione del bene.

Si riferisce inoltre la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

Si riferisce, per quanto riguarda i **subb.1 e 2**, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali mentre non è possibile riferirlo per quanto riguarda le planimetrie catastali in quanto non risultano depositate in Catasto.

Si riferisce la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

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

C) STATO DI POSSESSO

1) In base alle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà in oggetto risulta attualmente essere libera.

Il Sig. Omissis, in virtù di successione in morte della Sig.ra Maria Ronchi, denuncia trascitta nei Registri Immobiliari di Brescia il 29 gennaio 2004 ai nn.4565/3067 e, per successione in morte del Sig. Ruggero Ghidinelli,



denuncia trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia il 24 aprile 2014 ai nn.13314/9074 (accettazione tacita di eredità trascritta nei Registri Immobiliari di Brescia il 23 aprile 2014 ai nn. 13240/9012), è divenuto l'attuale proprietario degli immobili in oggetto.

Ciò è avvenuto anteriormente la trascrizione dei pignoramenti immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia avvenuta in data 21 dicembre 2017.

2) Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, in data 27 giugno 2018 ore 10, è emerso che non risultano registrati contratti di locazione.

3) VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE:

Si è valutato di applicare, ai valori di commerciali finali dei rispettivi lotti (vedere paragrafo G) Valore del bene e costi), la percentuale relativa al valore locativo pari a circa il 4,6%.

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

Sub. 4

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 91.940,00€ x 4,6% = € 4.229,24

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 4.229,24: 12 mesi = € x mese 352,44

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO	€ x mese 350,00
-------------------------------------	------------------------

Sub. 1

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 4.440 € x 4,6% = € 204,24



VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 204,24: 12 mesi = € x mese 17,02

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO	€ x mese 20,00
-------------------------------------	-----------------------

Sub. 2

VALORE LOCATIVO ANNUO

€ 5.180 € x 4,6% = € 238,28

VALORE LOCATIVO MENSILE

€ 238,28: 12 mesi = € x mese 19,86

VALORE LOCATIVO MENSILE ARROTONDATO	€ x mese 20,00
-------------------------------------	-----------------------

TOTALE VALORE LOCATIVO MENSILE: € x mese 390,00

TOTALE VALORE LOCATIVO ANNUALE: € x anno 4.680,00

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

1) Il mappale 194 in oggetto ricade all'interno di zone soggette a vincoli derivanti dalla Fascia di rispetto del Reticolo idrico.

Inoltre, in forza di atto di compravendita e divisione del 5 novembre 1992 n.57044 di repertorio Notaio Luigi Grasso Biondi di Brescia, si è costituita servitù di passaggio per accedere dal vano scala comune al locale caldaia posto al piano interrato da esercitarsi sul locale cantina posto al medesimo piano individuato con parte del mappale 418, sub.3.

2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e vincoli di destinazione.

3) Il fabbricato è privo di amministratore condominiale e le spese condominiali ordinarie riguardano le parti comuni.



E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti le proprietà site nel Comune di Brescia, contenuti nello strumento urbanistico Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato ai sensi dell'art.13 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 PG 44571 del 09/02/2016 (BURL n.24 del 15/06/2016) e successive varianti approvate, si evince che i mappali su cui insistono le unità immobiliari in oggetto sono classificati nel modo seguente:

- **Piano delle Regole:** R-Tessuto a prevalente destinazione residenziale (N.T.A. art.81);
- **Indice:** 0,60 mq/mq;
- **Sensibilità Paesaggistica:** Classe 3;
- **Vincoli:** Fascia di Rispetto del Reticolo Idrico (mapp.194);
- **Componente Geologica:** Fattibilità geologica: Classe 1a- Z4a cat.B- Variante Idrogeologica (in salvaguardia) Classe 2a - Z4a cat.B.

Trattasi delle parti della città di recente formazione, sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo.

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono ammessi altresì interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Nel tessuto a prevalente destinazione residenziale la destinazione d'uso prevalente è la residenza. Sono ammesse anche le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di



produzione di beni immateriali e i servizi (con l'esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri, servizi per lo sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, servizi cimiteriali), le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Sono escluse anche le "Attività agricole" e le Attività manifatturiere".

PRATICHE EDILIZIE

In seguito ad approfondite ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune Brescia non si sono reperite Pratiche Edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di perizia. Da una relazione depositata presso l'Ufficio Tecnico si evince che il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare sub.4 è stato edificato con Licenza di Costruzione n°20824=3627 del 7/08/1959 e che il corpo di fabbrica annesso in cui si trovano i box è di epoca successiva.

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

- l'unità immobiliare di cui al mapp. 193 **sub.4** ha destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. Non è possibile riferire la conformità o meno alle Concessioni Amministrative in quanto non si sono reperite le Pratiche Edilizie inerenti l'unità immobiliare.

La planimetria catastale non è del tutto conforme al costruito e ciò, anche se non pregiudica l'esatta identificazione del bene, è sistemabile tramite presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di un Permesso di



Costruire in Sanatoria e conseguente rifacimento della pratica catastale.

- le unità immobiliari di cui al mapp. 193 **subb.1** e **2** hanno destinazione residenziale, compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e con quella censita in catasto. Non è possibile riferire la conformità o meno alle Concessioni Amministrative in quanto non si sono reperite le Pratiche Edilizie inerenti le unità immobiliari e non è possibile riferire la conformità o meno alle planimetrie catastali in quanto non risultano depositate in Catasto.

Ciò è sistemabile tramite richiesta di “*rasterizzazione*” delle planimetrie catastali per la ricerca di esse ed eventuale successivo rifacimento delle planimetrie catastali.

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

Sub.4:

- pratica edilizia in sanatoria :	€ 1.000,00
- marche da bollo e diritti di segreteria:	€ 150,00
- sanzione comunale:	€ 600,00
- nuova planimetria catastale:	€ 300,00
- tributi catastali:	€ 50,00
Totale	€ 2.100,00

Sub.1:

- richiesta rasterizzazione planimetria:	€ 50,00
- nuova planimetria catastale:	€ 250,00
- tributi catastali:	€ 50,00



Totale € 350,00

Sub.2:

- richiesta rasterizzazione planimetria: € 50,00

- nuova planimetria catastale: € 250,00

- tributi catastali: € 50,00

Totale € 350,00

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

1) E' possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto.

2) I beni non sono stati pignorati pro quota.

G) VALORE DEL BENE E COSTI

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

Le unità immobiliari sono collocate nella zona periferica del comune di Brescia, a destinazione prevalentemente residenziale, ben servita da tutti i servizi e posta nelle vicinanze delle tangenziali ovest e sud.

I fabbricati si presentano in insufficienti condizioni di manutenzione per quanto riguarda le finiture esterne. Le unità immobiliari, in particolare l'appartamento identificato con il sub.4, si presenta in cattive condizioni e necessita di interventi di manutenzione: gli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria attualmente non sono funzionanti, l'impianto elettrico necessita di controlli e verifiche, i serramenti interni ed esterni sono completamente da sostituire, così come i sanitari del bagno e la



tinteggiatura delle pareti è da rifare completamente, come ben descritto nel paragrafo B e come si può notare dal rilievo fotografico.

1) Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto corretto eseguire la seguente valutazione delle proprietà oggetto di stima:

- per quanto concerne gli spazi abitativi, appartenenti all'immobile, si è considerato congruo applicare il valore massimo di compravendita al mq del Listino Immobiliare del 2018 (Pro-Brixia N.1 ottobre 2017/aprile 2018) per immobili Agibili 2, pari a circa **740 €/mq**, moltiplicandolo per il 100% della SLP;

- per quanto concerne il terrazzo, appartenenti all'immobile, si è considerato congruo applicare il valore massimo di compravendita al mq del Listino Immobiliare del 2018 (Pro-Brixia N.1 ottobre 2017/aprile 2018) per immobili Agibili 2, pari a circa **740 €/mq**, moltiplicandolo per il 30% della SLP;

- per quanto concerne i box al piano terra, appartenente a fabbricato di pertinenza, si è considerato congruo applicare il valore massimo di compravendita al mq del Listino Immobiliare del 2017 (Pro-Brixia N.1 ottobre 2017/aprile 2018) per immobili Agibili 2, pari a circa **740 €/mq**, moltiplicandolo per il 50% della SLP.

Pertanto, il VALORE DI MERCATO ATTUALE della proprietà in oggetto presenta la seguente quantificazione:

- Unità Immobiliare Fg. 38, mapp. 193, sub.4

mq 119,80 x 740,00 €/mq = € 88.652,00



- terrazzo

mq (14,80 x 30%) x 740,00 €/mq = € 3.285,60

TOTALE € 91.937,60

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO ATTUALE € 91.940,00

Decurtazioni per pratiche edilizie e catastali: € 2.100,00

VALORE COMMERCIALE FINALE € 89.840,00

- Unità Immobiliare Fg. 38, mapp. 194, sub.1

- box

mq (12 x 50%) x 740,00 €/mq = € 4.440,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE € 4.440,00

Decurtazioni per pratiche catastali: € 350,00

VALORE COMMERCIALE FINALE € 4.090,00

- Unità Immobiliare Fg. 38, mapp. 194, sub.2

- box

mq (14 x 50%) x 740,00 €/mq = € 5.180,00

VALORE DI MERCATO ATTUALE € 5.180,00

Decurtazioni per pratiche catastali: € 350,00

VALORE COMMERCIALE FINALE € 4.830,00

TOT. VALORE MERCATO ATTUALE:	€ 101.560,00
TOT. VALORE COMMERCIALE FINALE:	€ 98.760,00

Inoltre la sottoscritta presume che l'eventuale valore degli immobili in oggetto, nell'ottica di immediato realizzo, possa determinarsi diminuendo il valore di commerciale finale del 15% circa. Pertanto il **VALORE COMMERCIALE FINALE NELL'OTTICA DI IMMEDIATO**



REALIZZO della quota immobiliare degli immobili in oggetto presenta la seguente quantificazione:

€ 98.760,00 – (€ 98.760,00 X 15%) = **€ 83.946,00**

Seguono allegati:

- Alla lettera A: Verbale di giuramento e conferimento incarico;
“ B: Estratto mappa, planimetrie catastali elaborato
planimetrico ed elenco subalterni;
“ C: Rilievo fotografico.

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

Brescia, 24.10.2018

