

Geom. GABRIELLA SALA

25122 – BRESCIA – Via Marsala n. 31/c - Tel.:+039.333 217 2424
e mail – gabri.geom@tin.it / gabriella.sala@geopec.it
P.IVA: 01659440174 - C.F.: SLA GRL 59M62 L411R

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 466/2018

- OMISSIS -

contro

- OMISSIS

Giudice dell'esecuzione : dott. Alessandro Pernigotto



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 466/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Alessandro Pernigotto

CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

INTERVENTO: - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

ESECUTATO : - OMISSIS -

ESPERTO INCARICATO : GEOM. GABRIELLA SALA

Via Marsala n. 31/c – 25122 Brescia (BS) - Tel.: + 39 333 217 2424

C.F.: SLA GRL 59M62 L411R - P.IVA: 01659440174

Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia n°3120/1982

Albo Consulenti Tecnici Tribunale di Brescia cat. VII^ n. 177/03

Pec : gabriella.sala@geopec.it



DATE :

Nomina dell'esperto :	02.08.2018
Conferimento di incarico di stima e giuramento :	11.10.2018
Data udienza per determinazione modalità di vendita :	27.02.2019
Richiesta proroga di giorni 60 :	21.01.2019
Concessa proroga in data :	23.01.2019
Rinvio udienza :	12.04.2019

RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :

Lotti:	UNO
Descrizione sintetica :	Trattasi di alloggio distribuito al piano rialzato/primo, con locali accessori al seminterrato. e corte esclusiva della profondità di circa 4,00 metri Completa la proprietà un piccolo locale deposito al piano seminterrato e un piccolo appezzamento di terreno, in prosecuzione con la corte esclusiva
Ubicazione immobili :	Comune di Tavernole sul Mella (BS) via Moronella n. 5
Proprietà :	- OMISSIS -
Quote di proprietà :	quota intera della piena proprietà
Divisibilità degli immobili	NO
Identificativi catastali :	Catasto Fabbricati NCT fg. 16 – mapp. 112 NCT fg. 16 – mapp. 114 sub. 1 Catasto terreni Fg. 16 map.113



Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà

LOTTO 1

NCT fg. 16 – mapp. 112

NCT fg. 16 – mapp. 114 sub. 1

Fg. 16 map.113

Complessivamente € **60.000,00**

A cui andranno detratti i costi di sanatoria pari a € 1.800,00

€ **58.200,00**

* * * * *

DUE DILIGENCE :

Conformità edilizia SI **NO**

Conformità catastale **SI** NO

Conformità titolarità **SI** NO

Immobile occupato **SI** NO

Spese condominiali arretrate SI **NO**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami SI **NO**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici **SI** NO

* * * * *



PREMESSE

La sottoscritta Geom. Gabriella Sala, nata a Trezzo Sull'Adda (MI) il 22.08.1959, libera professionista residente in Brescia (BS) Via Marsala n. 31/c, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n°3120 dal 1982 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Brescia nella categoria VII^ al n. 177/03, è stata nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott.ssa Simonetta Bruno con ordinanza di nomina datata 2 agosto 2018, esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 466/2018, promossa da - **OMISSIS** - e con l'intervento di - **OMISSIS** - contro la signora - **OMISSIS** -.

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 27 febbraio 2019.

Per il giorno 11 ottobre 2018 la sottoscritta veniva convocata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia per sottoscrivere il verbale di conferimento di incarico di stima contenente il seguente

* * * * *



QUESITO

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c., evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene jure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre, se non già agli atti e ove necessario :
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza e del regolamento di condominio, ove esistente.

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle



persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

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

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78 conv. In L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della



relativa spesa ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene, indicando in ogni caso i costi necessari da sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo jure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione del documento di identità).

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo



lo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario, ove già nominato, o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

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

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueran-



no a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

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

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

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di compe-



tenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

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

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (ove necessario prima del 1942), in caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito **sia sanabile** ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ai artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura



dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

Nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al G.E. prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati la effettiva rispondenza



degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modificazioni ed integrazioni, e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento del bene al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

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

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se gli stessi siano divisibili in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del GE;

proceda in caso di indivisibilità alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quan-



to disposto dall' art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727, 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla destinazione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

- G-

Valore del bene e costi

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

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in



ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile;

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale);

- l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

- il valore d'uso dell'edificio.

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al



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

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate nell'art.173 bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto della legge n. 83/2015”.

* * * * *

Con lettera del 04.01.2019, trasmessa a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato e al Legale del Procedente a mezzo pec, la sottoscritta informava che il successivo 14 gennaio avrebbe eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa (v. lettera – Allegato n. 1).

Durante il sopralluogo veniva eseguito un sommario sopralluogo della porzione al piano rialzato del fabbricato e del sottotetto, mentre non era possibile eseguire la visita al piano seminterrato ed alle corti per la presenza dei cani.

La sottoscritta informava allora la proprietaria che, in occasione di un prossimo accesso al Comune di Tavernole per la presa visione agli atti, avrebbe effettuato altro sopralluogo chiedendo di poter visionare tutto il



fabbricato anche per le necessarie operazioni di rilievo.

Infatti con lettera raccomandata del 13.02.2019 comunicava la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 28 febbraio 2019 v. Lettera – Allegato n. 2).

A quella data però nessuno si presentava all'appuntamento impedendo quindi il completamento delle operazioni di rilievo dell'edificio di proprietà della signora - OMISSIS -.

La sottoscritta lasciava, nella cassetta della posta, una comunicazione, sul retro della raccomandata, in cui chiedeva di essere urgentemente contattata prima di procedere con la sostituzione del custode.

Richiamata dalla signora - OMISSIS -, le operazioni peritali venivano concluse in giorno 7 marzo u.s.

* * * * *

RELAZIONE

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Prima di svolgere ogni attività, la sottoscritta ha preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, della "Certificazione Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 657 secondo comma C.p.c.)", a firma del Dott. - OMISSIS -, datato 07 giugno 2018.

Sono anche presenti l'estratto di mappa e la nota di trascrizione del pignoramento.



2) La sottoscritta allega alla presente relazione le note degli atti di provenienza, con cui la Signora - OMISSIS - acquistava dal signor - OMISSIS - gli immobili in Tavernole sul Mella.

Trattasi di atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 40242, n. racc. 5691 del 05.11.1999 (v. nota - Allegato n. 4) e atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 28216, n. racc. 10585 del 29.03.2002 (v. nota – Allegato n. 5).

3/a) In ottemperanza a quanto richiesto dall'Ill.mo G.E. si allega certificato per estratto di matrimonio, da cui emerge che la signora - OMISSIS - ha contratto matrimonio con il signor - OMISSIS - in data 11 ottobre 1980.

Nel documento **non** sono riportate annotazioni, confermato anche dall'atto di matrimonio (v. certificati – Allegato n. 6).

Risulta tuttavia che in data 14 luglio 1998 con verbale di separazione consensuale, omologato in data 25.07.1998, la signora - OMISSIS - e il signor - OMISSIS - proseguono nell'istanza di separazione personale, consensuale.

Nell'occasione la signora - OMISSIS - trasferiva la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 degli immobili a lei intestati, posti in via Grumello a Tavernole sul Mella, al marito - OMISSIS - (v. nota – Allegato n. 7).

Immobili estranei alla presente procedura.

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di una unità immobiliare destinata alla residenza distribuita su due livelli, con



locali accessori al piano seminterrato e porzioni di corte esclusiva su lati contrapposti, est e ovest.

E' anche compresa una porzione di deposito / cantina, limitrofa verso meridione alla porzione principale, al piano seminterrato.

Completa la consistenza un piccolo terreno facente parte della corte esclusiva in lato est, di pertinenza dell'unità immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano iscritti al Catasto Fabbricati del Comune amministrativo e censuario di Tavernole sul Mella (BS), nel seguente modo:

- **NCT Fg. 16 - mapp. 112** – via Moronella n. 5 – p. S1, T, 1 - cat. A3 – cl. 4 - vani 5,5 – superficie catastale mq. 130 – R.C. € 156,23 (v. visura storica catastale – Allegato n. 8).

- **NCT Fg. 16 - mapp. 114 sub. 1** – via Piazza n. 15 – p. S1 - cat. C/2 – cl. 2 - consistenza mq. 20 - superficie catastale mq. 36 – R.C. € 5,78 (v. visura storica catastale – Allegato n. 9).

Catasto Terreni del Comune di Tavernole sul Mella (BS)

- **Fg. 16 – mapp. 113** – Prato – cl. 2 – ha. 0.00.64 – R.D. € 0,18 – R.A. € 0,17. - (v. visura storica catastale – Allegato n. 10).

Le unità iscritte al catasto fabbricati, sopra elencate derivano, la prima dal mapp. 786, la seconda dalla particella 795 Fg. 3 CIM.

La particella mapp. 112 ha avuto origine dalla variazione per modifica di identificativo per allineamento mappe prot. n. 4970.1/2006 e dalla successiva variazione per diversa distribuzione degli spazi interni prot. BS0032041 del 10.02.2012.

Il mappale 114 sub.1 deriva dalla variazione per modifica di identificativo



per allineamento mappe n. 4973.1/2006.

In precedenza l'originaria unità Fg. 3 CIM mapp. 795 veniva frazionata per trasferimento di diritti, con variazione protocollo n. 337880 del 24.11.2003, dando origine al mapp. 795 sub. 1 e quindi al 114 sub. 1.

La piena proprietà dei beni sopra indicati compete alla signora Micheli Gisella per quota intera.

Per il terreno mapp. 113 è specificato in visura che la piena proprietà che compere alla esecutata è in regime di separazione dei beni.

La sottoscritta ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che le particelle in parola occupano la porzione settentrionale di un più ampio edificio, costituito da due corpi di fabbrica tra loro adiacenti, ubicato nella frazione Cimmo di Tavernole sul Mella, tra le vie Moronella e via Don Giacomo Zeneri.

La proprietà della signora - OMISSIS - risulta accessibile dal civico n. 5 di via Moronella, nonché da un passo pedonale posto in lato nord della proprietà, per consentire l'ingresso ai vani accessori seminterrati e alla corte.

Per quanto riguarda i confini, questi vengono di seguito individuati partendo da nord e procedendo in senso orario :

Mapp. 112 SUB. :

nord : strada di collegamento tra via Zeneri e via Moronella;

est : corte esclusiva mapp. 113 - stessa proprietà;

sud: mapp. 114;

ovest: via Moronella.

Mapp. 114 SUB. 1 :



nord : mapp. 112, stessa proprietà;

est : mapp. 185 – altra proprietà;

sud: mapp. 115, altra proprietà;

ovest: mapp. 115, altra proprietà.

Mapp. 113 :

nord : strada di collegamento tra via Zeneri e via Moronella;

est : Civica via Zeneri;

sud: mapp. 185, altra proprietà;

ovest: mapp. 112 e 114, stessa proprietà.

(v. estratto mappa – Allegato n. 11).

Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni in parola, è posto nel nucleo storico della frazione di Cimmo (BS), in una zona decisamente acclive.

Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1



Estratto mappa Fg.16

Figura n. 2



La zona a carattere prettamente rurale è costituita da fabbricati a destinazione residenziale, ma sono anche presenti alcune unità commerciali e di ristorazione (v. Figure 1 e 2 sopra riportate).

Come detto, le unità della signora - OMISSIS - , tra loro accorpate, consistono in un appartamento destinato alla residenza, articolato su due livelli, piano rialzato e sottotetto, tra loro comunicanti per mezzo di una scala interna; al piano seminterrato, con stessa proiezione delle muraure perimetrali, sono presenti alcuni locali accessori.

Occupava una superficie di circa mq. 60,00 per piano. (v. planimetria catastale - Allegato n. 12).



Al piano seminterrato, con accesso dalla corte esclusiva in lato est e sottostante altra unità immobiliare, di diversa proprietà, una porzione di cantina di circa 35,00 mq. identificato con il mapp. 114 sub. 1 (v. planimetria catastale - Allegato n. 13).

Il tutto è completato dalle corti esclusive di complessivi 49,00 mq.

In prosecuzione con la corte esclusiva ubicata ad oriente, di cui ne diventa parte integrante è posto il terreno mapp. 113 di 64,00 mq. catastali, destinato a giardino (v. estratto mappa – Allegato n. 11).

Questo a quota superiore rispetto alla via pubblica è contornato per due lato da un muretto in pietra con soprastante recinzione metallica.

Mentre la parte abitabile presenta un sufficiente grado di conservazione, cantine e spazi scoperti sono in un pessimo stato di manutenzione.

Nei locali accessori mancano, perché fortemente usurati parte dei pavimenti, una volta in battuto di cemento.

I locali al piano seminterrato, a differenza della parte abitabile, non sono mai stati sistemati e si trovano in pessimo stato di conservazione; non è dato neppure a sapere quali siano stati gli interventi posti in atto per il recupero del fabbricato, né se sono stati realizzati interventi strutturali, non visibili dalle porzioni seminterrate.

La documentazione fotografica che segue rende conto della situazione.

* * * * *



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1

Vista da est su via Don Zeneri



Strada di collegamento tra
via Zeneri e via Maronella

Foto n. 2



Terreno mapp. 113, fa-
cente parte della corte
esclusiva del fabbricato



Foto n. 3

Vista nord – ovest da via Maronella



Ingresso da via Maronella
5 - mapp. 112

Strada di collegamento tra
via Zeneri e via Maronella

Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Fg. 16 NCT - mapp. 112

Strada di collegamento tra via Zeneri e via Maronella



Foto n. 7



Fg. 16 - mapp. 113

Foto n. 8



Muretto di contenimento
accesso alle cantine



Interni

Piano rialzato mapp. 112

Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

Sottotetto



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19

Locali cantina



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22

NCT fg. 16 mapp. 114

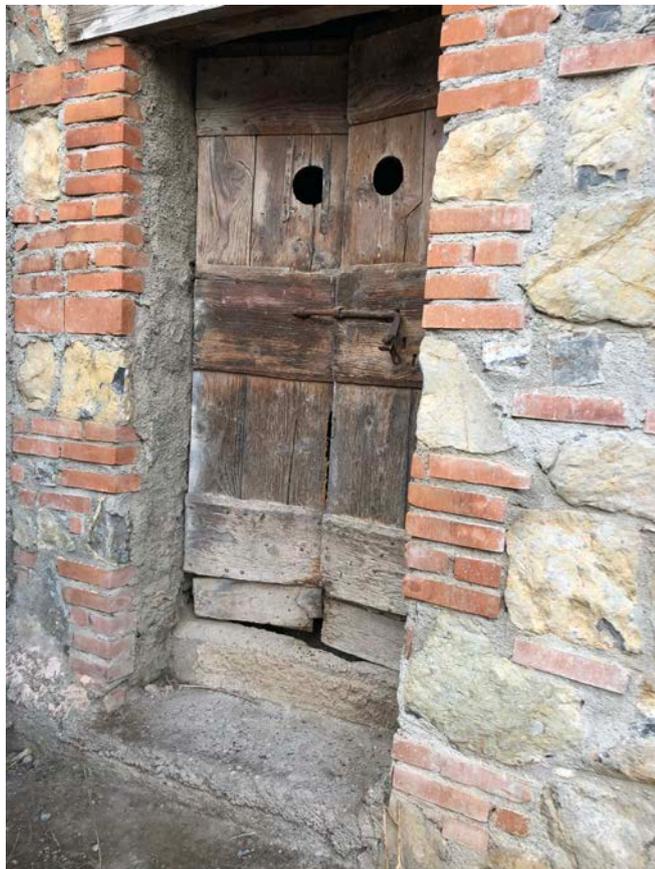


Foto n. 23



Foto n. 24



Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola è stata determinata misurando la Superficie Esterna Lorda; nel caso di murature a confine o di separazione con altra proprietà si è conteggiato il 50% dello spessore della stessa.

Sono stati applicati coefficienti di comparazione per le superfici accessorie.

A seguito della verifica delle planimetrie catastali, reperite presso i competenti Uffici Pubblici, con esecuzione di rilievo metrico dei locali con strumento al laser, si riportano le relative elaborazioni :

NCT Fg. 16 Mapp. 112

Appartamento al piano rialzato e primo, con locali accessori al piano seminterrato e porzioni contrapposte di corte di uso esclusivo

- Appartamento

ml. (6,80 x 8,80)	= mq. 59,84	(piano rialzato)
ml. (6,80 x 8,60)	= mq. 58,48	(piano primo-sottotetto)

Totale mq. 118,32

- Locali seminterrati

ml. (6,80 x 9,20) = mq. 62,56 x 0,20 = mq. 12,51

- Corte esclusiva lato est

ml. (6,60 x 2,00) = mq. 13,20 x 0,05 = mq. 0,66

- Corte esclusiva lato ovest

ml. (6,60 x 3,80) = mq. 25,08 x 0,05 = mq. 1,25

Totale mq. 132,74



NCT Fg. 16 mapp. 114 sub. 1

- Locali seminterrati

$$\text{ml. } (7,90 \times 4,50) = \text{mq. } 35,55 \times 0,15 = \text{mq. } 5,33$$

porzione di corte esclusiva in proseguimento in lato est

$$\text{ml. } (2,70 \times 0,75) + (3,10 \times 2,80) = \text{mq. } 10,70 \times 0,05 = \text{mq. } 0,54$$

Totale

mq. 5,87

Fg. 16 mapp. 113

Giardino esclusivo

$$\text{mq. } 64,00 \text{ catastali} \times 0,05 = \text{mq. } 3,20$$

TOTALE Superficie commerciale

mq. 141,80

2) In considerazione della natura e delle dimensioni dei beni pignorati non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Di fatto l'intero complesso immobiliare è inserito dallo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Tavernole sul Mella, con riferimento al Piano delle Regole, in zona "A – Nuclei antichi".

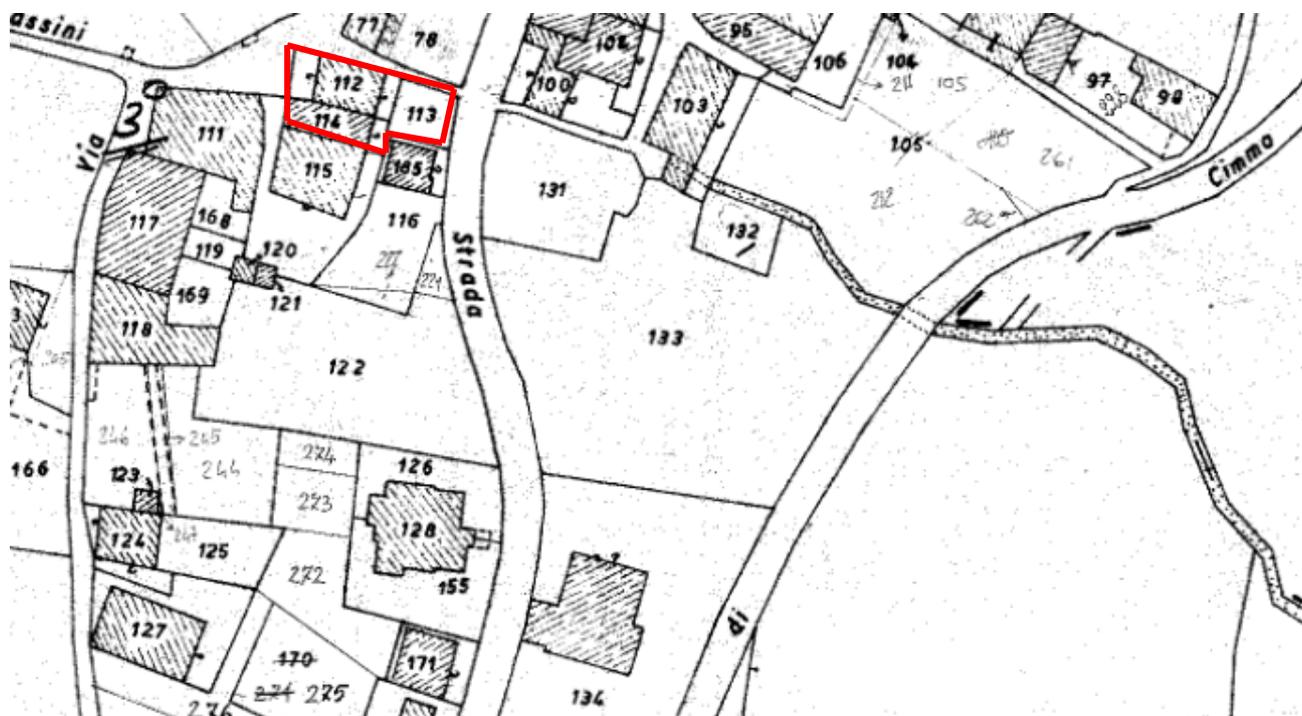
Per quanto riguarda le classi di sensibilità paesistica definite dal PGT, la località Cimmo è inserita in classe 4 – sensibilità paesistica elevata.

Mentre le limitazioni paesistico collocano il nucleo di Cimmo all'interno della perimetrazione dei "Contesti di rilevanza storico – testimoniale" ed in particolare è classificata "Nuclei antichi" (v. estratti PGT – Allegato n. 18).



- B2 -

Identificazione progressiva dei beni

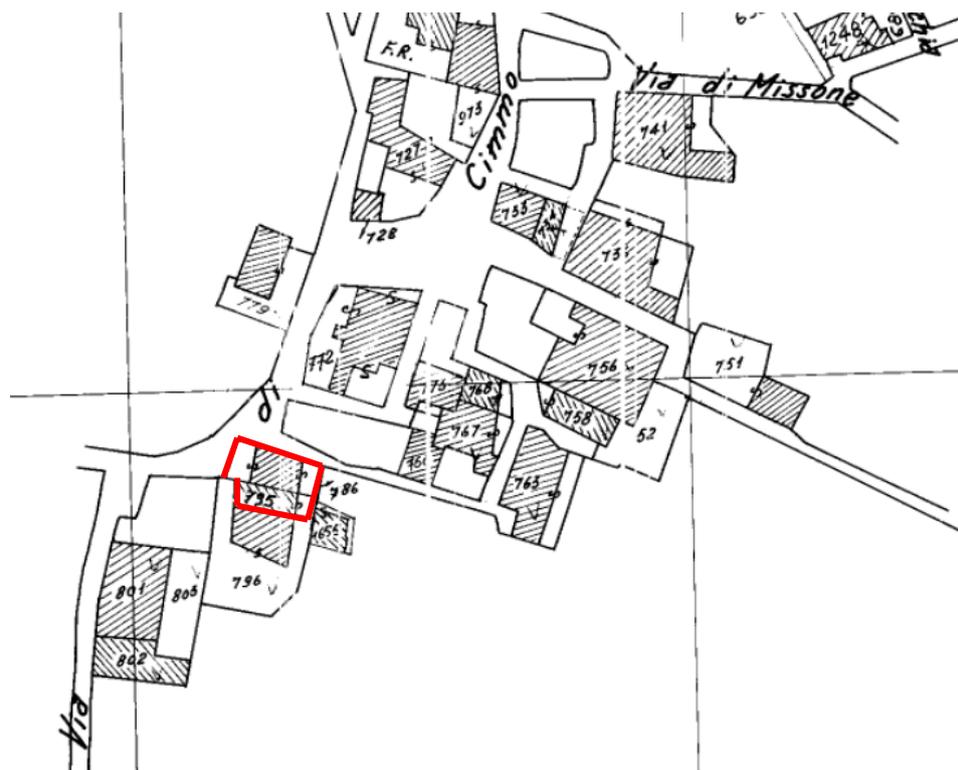


Estratto CTR Fg. 16 - Comune di Tavernole sul Mella

Figura n. 3

Estratto NCEU Fg. 3 - Comune di Tavernole sul Mella

Figura n. 4



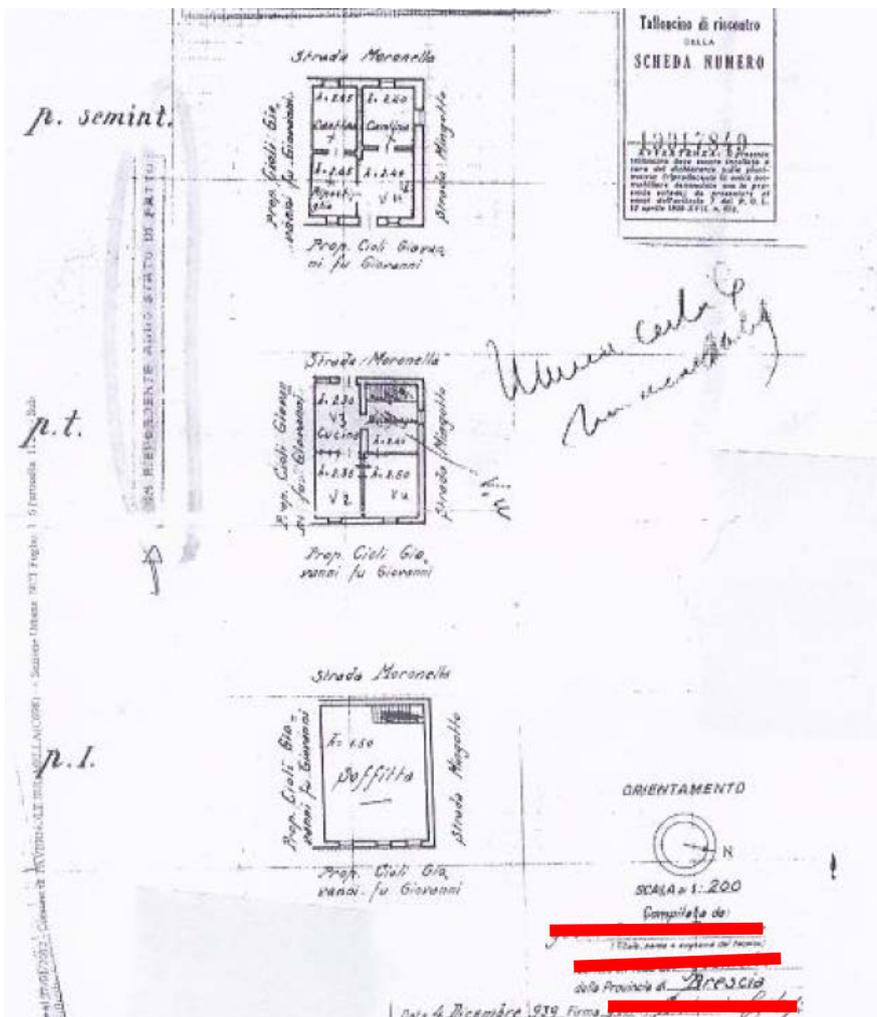
1) Il complesso di che trattasi è sicuramente stato realizzato con la consistenza attuale fin dall'origine.

Ne sono riprova le soprastanti figure n. 3 e 4 che evidenziano il fabbricato nella stessa consistenza e forma, identificato al CT e al catasto Urbano con i mapp. 786 e 795; in quest'ultimo estratto non è riportato il mapp. 113 perché rappresentato solo al catasto terreni.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta è stata reperita l'originaria planimetria catastali del mapp. 786, datata 4 dicembre 1939, che riproduce la consistenza attuale, ma diversa distribuzione degli spazi interni (v. Allegati n. 12 e 17 – v. figura n. 5).

Planimetria catastale del 4 dicembre 1939

Figura n. 5



La proprietà era una volta unica, e veniva solo in seguito frazionata.

La signora - OMISSIS -, acquistava infatti nel 1999 i mappali 786 e 795 NCEU Fg. 3 CIM, da cui derivano rispettivamente gli attuali mapp. 112 e 114.

Per il fabbricato nell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS - del 05.11.1999 si dichiarava che lo stesso era stato realizzato ante 1 settembre 1967.

Durante gli accessi ai competenti Uffici Comunali non si sono reperiti atti autorizzativi successivi.

Gli immobili CIM fg. 3 mapp. 786 e 795 erano presenti nei registri catastali sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Come detto l'unità Fg. 3 CIM mapp. 795 veniva frazionata per trasferimento di diritti, con variazione protocollo n. 337880 del 24.11.2003, dando origine al mapp. 795 sub. 1 e quindi al 114 sub. 1 NCT fg. 16, con variazione del 27.01.2006 protocollo BS0024087 per modifica di identificativo – Allineamento mappe.

Il mapp. 786 Fg. 3 CIM diventerà NCT fg. 16 mapp. 112 con variazione protocollo BS0024060 del 27.01.2006.

Con la presentazione della pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni protocollo BS0032041 del 10.02.2012 l'unità prendeva le caratteristiche distributive e planimetriche attuali.

Dalle verifiche e dai rilievi effettuati si riscontra corrispondenza tra quanto rilevato e le schede catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate.

Come sopra riportato non è stato possibile verificare la corrispondenza



con atti autorizzativi perché presso gli Uffici Comunali non sono state trovate pratiche relative all'immobile di che trattasi.

- C -

Stato di possesso

1) L'attuale proprietaria signora - OMISSIS -, acquistava dal signor - OMISSIS -, per procura - OMISSIS - la quota intera della piena proprietà delle unità immobiliari in Tavernole sul Mella (BS) iscritte al Catasto Fabbricai NCEU fg. 3 mapp. 786 e 795, con atto compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 40242, n. racc. 5691 del 05.11.1999, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia al numero particolare 26509 del 1999.

Il valore complessivo della compravendita era dichiarato di £.70.000.000.

All'atto era riportato che "la signora - OMISSIS - era coniugata in regime di separazione dei beni" e che "il fabbricato costruito ante 1967 era stato oggetto di Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) prot. 159 del 13.09.1998".

Di fatto però presso i competenti uffici comunali non sono stati rinvenuti atti autorizzativi, neppure con il protocollo sopra citato.

Per quanto riguarda invece il regime patrimoniale, nell'atto di matrimonio non sono riportate annotazioni (v. allegato n. 6), mentre presso la conservatoria dei registri immobiliari è presente il verbale di separazione personale omologato presso il Tribunale di Brescia in data 14.07.1998 (v. Allegato n. 7).

Il terreno mapp. 113 del Fg. 16 di ha. 0.00.64 perveniva invece alla si-



gnora - OMISSIS - con atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 28216, n. racc. 10585 del 29.03.2002, trascritto alla ex conservatoria dei registri immobiliari di Brescia al numero particolare 9339 del 2002.

Nell'atto la signora interveniva ancora come "coniugata in regime di separazione dei beni".

Il valore della compravendita era dichiarato di € 2.600,00.

Con atto Notaio - OMISSIS -, n. rep. 54774, n. racc. 9302 del 20.02.2004, trascritto alla ex conservatoria dei registri immobiliari di Brescia al numero particolare 7338 del 2004, l'attuale esecutata vendeva la porzione fuori terra del mapp. 795 sub. 2 fg. 3 CIM (ora mapp. 114), al figlio - OMISSIS -.

2) Durante i sopralluoghi effettuati presso i luoghi di causa si è riscontrato che attualmente l'immobile è occupato dalla stessa proprietaria.

3) Da indagini esperite, dai conteggi effettuati, si ritiene che gli immobili possono esser affittati con i seguenti importi:

A)	NCT Fg. 16 Mapp. 112	(appartamento)
	NCT Fg. 16 mapp. 114 sub. 1	(cantina)
	Fg. 16 mapp. 113	(corte con giardino)

complessivamente

mq. 141,80 x €/mese/mq. 2,00 = **€/mese 280,00.**

(Euro/mese duecentoottanta/00).



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) non risultano gravare sulle porzioni immobiliari in parola diritti reali o personali.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia - si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità:

- Iscrizione Atto Notarile pubblico Notaio - OMISSIS - rep. 45511/16930 del 14.02.2012, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per la somma complessiva di € 200.000,00 della durata di 55 anni, presentata con nota n. 18 del 17.02.2012, registro generale 6110, registro particolare 865, a favore di - OMISSIS -

- Iscrizione Atto Giudiziario, Tribunale di Brescia, rep. 4193/2016 del 28.06.2016, Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, presentata con nota n. 121 del 21.02.2018, registro generale 7645, registro particolare 1096, per un importo complessivo di € 20.000,00, a favore di - OMISSIS -

- Trascrizione Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia, rep. 3490 del 10.04.20187, Atto esecutivo o cautelate, derivante da verbale di pignoramento immobili, presentata dall'Avv. - OMISSIS - con nota n. 159 del 01.06.2018, registro generale 23744, registro particolare 15294, a favore - OMISSIS -

(v. note – Allegato n. 14).



2) In considerazione della consistenza e disposizione degli immobili, dalla verifica delle proprietà, trattasi di porzione di fabbricato unifamiliare, non è quindi mai stato costituito condominio.

3) Si conferma la mancata costituzione del condominio.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Per quanto emerge dalle indagini esperite il fabbricato era sicuramente edificato prima del 4 dicembre 1939; la sottoscritta ha infatti recuperato le originarie schede catastali (v. Allegato n. 17).

Durante i sopralluoghi si sono però riscontrati alcuni lavori, di relativamente recente realizzazione (v. documentazione fotografica sopra riportata).

Nell'atto di compravendita notaio Luigi - OMISSIS - del 05.11.1999, con cui la signora - OMISSIS - acquistava la porzione di fabbricato in oggetto, viene indicata la presentazione di una D.I.A. prot. 159 del 13.09.98, mentre nelle visure catastali è inserita una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 10.02.2012 (evidentemente presentata in funzione dell'atto di cessione di una parte al figlio).

Tuttavia dalle diverse ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tavernole sul Mella non sono state reperite autorizzazioni di sorta.

La ricerca veniva dapprima richiesta sulla base del protocollo indicato in atto, con il nominativo dell'attuale proprietaria, con il nominativo del proprietario precedente.



A seguito di ulteriori verifiche e ricerche condotte dalla sottoscritta, veniva richiesto ai funzionari comunali, nuova ricerca utilizzando il nominativo della possibile impresa di costruzioni, e del suo titolare, persona che interviene tra l'altro negli atti, in vece del precedente proprietario signor - OMISSIS -.

L'indagine è stata richiesta con la verifica di Licenze di costruzione, Concessioni edilizie, Permessi a costruire, Dichiarazioni di Inizio attività. Condoni, sanatorie, ecc.

La sottoscritta ha anche contattato due tecnici operanti sul territorio di Tavernole, ma in entrambi i casi non sono emerse posizioni con riferimento all'edificio dei che trattasi.

L'amministrazione Comunale rispondeva alle richieste della sottoscritta con lettere del 22 gennaio 2019 prot. 6341/2018 e del 02 aprile 2019 prot. 1744/2019, in cui informava che "... la ricerca effettuata sulla base delle vostre indicazioni non ha fornito esito positivo. Non sono state trovate pratiche relative a quanto richiesto" (v. Allagati n. 15 e 16).

2) Non si sono riscontrate violazioni alle norme edilizie, né alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale di Tavernole in quanto l'edificio realizzato ante 4 dicembre 1939, non è mai stato ampliato, non ha mai subito variazioni planimetriche o altimetriche.

3) Comunque per la sistemazione della difformità rilevate si dovrà presentare una domanda in sanatoria per la regolarizzazioni delle sistemazioni interne e recupero del sottotetto.

Si riportano di seguito i conteggi per la regolarizzazione degli immobili



pignorati.

a) Pratica edilizia in sanatoria da presentarsi presso gli Uffici Comunali, per regolarizzazione edilizia della difformità di costruzione per nuova distribuzione degli spazi interni, con recupero del sottotetto, rilievo, predisposizione progetto, richiesta abitabilità, comprese spese, sanzioni, ecc.

€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00).

4) Come sopra specificato, per il complesso immobiliare di che trattasi e per la sua natura, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

5) Presso i competenti uffici comunali non sono stati trovati documenti che attestino interventi edilizi sul fabbricato.

- F -

Formazione dei lotti

1) In considerazione della conformazione e della posizione delle unità immobiliari in parola, degli accessi, si ritiene di formare un unico lotto.

LOTTO 1) - Comune di Tavernole sul Mella (BS) – Catasto Fabbricati – **NCT Fg. 16 - mapp. 112** – via Moronella n. 5 – p. S1, T, 1 - cat. A/3 – cl. 4 - vani 5,5 – sup. catastale mq. 130,00 – R.c. € 156,23.

Appartamento al distribuito al piano rialzato e sottotetto, con locali accessori, cantine a quello seminterrato, nonché porzioni di corte esclusiva, come sopra specificato.

NCT Fg. 16 - mapp. 114 sub. 1 – via Piazza n. 15 – p. S1 - cat. C/2 – cl. 2 - consistenza ma. 20,00 – sup. catastale mq. 36,00 – R.c. € 5,78.



Locale destinato a deposito/cantina.

Comune di Tavernole sul Mella (BS) – Catasto Terreni –

NCT Fg. 16 - mapp. 113 – Prato - cl. 2 – ha. 0.00.64 – RD € 0,18 –

RA. € 0,17 – destinato a giardino.

- G -

Valore del bene e costi

Essendo la presente perizia di stima relativa ad una categoria di beni oggetto di transazioni sufficientemente frequenti si ritiene corretto, anche dal punto di vista delle procedure estimative, eseguire la stima con riferimento all'aspetto economico relativo al più probabile valore di mercato - corrispondente quindi al prezzo con cui si potrebbe normalmente vendere gli immobili a terzi - ed in base al criterio dell'ordinarietà, con le correzioni specifiche che le caratteristiche dei beni in parola fanno ritenere opportune.

Si terrà anche conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

Si terrà conto poi delle particolari condizioni in cui si dovrà svolgere la vendita del bene in oggetto, condizioni di vendita forzata, circostanza in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di commercializzazione.

Si utilizzerà il metodo del Market Comparison Approach (MCA), criterio che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani con caratteristiche note e ricadenti nello stesso seg-



mento di mercato dell'immobile da valutare, posti nella stessa zona.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Ciò detto, in considerazione di tutto quanto esposto, dello stato generale dei beni descritti, della loro ubicazione, dei contesti edilizio ed urbano in cui sono posti, delle dimensioni delle unità immobiliari in parola, delle loro caratteristiche, della dotazione degli impianti e del grado di finitura, della vetustà, nonché dello stato di manutenzione, tenuto conto altresì dell'attuale situazione del mercato immobiliare per beni simili e nella stessa zona, accertata personalmente con indagini mirate presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, e dalla ricerca e dall'analisi di beni simili oggetto di recenti compravendite o immobili simili in fase di vendita posti sul mercato, scelti per la comparazione, la sottoscritta procede alla determinazione del valore degli stessi.

Dai conteggi elaborati si ricava un valore unitario pari a **€/mq. 490,00.**

In considerazione poi che la scelta dei comparabili è stata fatta sulla scorta di asking price, non avendo trovato atti recenti di compravendita, si ritiene di abbassare ulteriormente il valore in quanto il periodo di contrattazione non risulta ancora concluso, per spese, ecc.

Dalle considerazioni elaborate, si ricava un valore unitario pari a **€/mq. 420,00.**



CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO 1) (unico) :

Comune di Tavernole sul Mella – Catasto Fabbricati –

NCT Fg. 16 - mapp. 112 – Appartamento

Quota intera della piena proprietà

NCT Fg. 16 - mapp. 114 sub. 1 – Locale deposito - cantina

Quota intera della piena proprietà

Fg. 16 - mapp. 113 – terreno destinato a giardino

Quota intera della piena proprietà

mq. 141,80 x €/mq. 420,00 = € 59.556,00

che si arrotondano in € 60.000,00

a cui andranno dedotti i costi di sanatoria, pertanto

€ 60.000,00 - € 1.800,00 = € **58.200,00**

€ 58.200,00 (Euro cinquantottomiladuecento/00).

* * * * *

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), si riassumono nei punti che seguono:



- minor attività di pubblicità degli immobili ricadenti nel presente procedura esecutiva;
- maggiore difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si collocano i beni in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche dei diversi segmenti di mercato in cui sono inseriti i beni in oggetto (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione dei beni;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che gli immobili possano subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;

Considerati i fattori sopraesposti, si ritiene congruo stabilire il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata pari al più probabile valore di mercato ridotto del **20%**.



LOTTO 1) (unico) :

Comune di Tavernole sul Mella – Catasto Fabbricati –

NCT Fg. 16 - mapp. 112 – Appartamento

Quota intera della piena proprietà

NCT Fg. 16 - mapp. 114 sub. 1 – Locale deposito - cantina

Quota intera della piena proprietà

Fg. 16 - mapp. 113 – terreno destinato a giardino

Quota intera della piena proprietà

€ 60.000,00 x 0,80 = € 48.000,00

a cui andranno dedotti i costi di sanatoria, pertanto

€ 48.000,00 - € 1.800,00 = € **46.200,00**

€ 46.200,00 (Euro quarantaseimiladuecento/00).

* * * * *

Come stabilito nel “Verbale di conferimento di incarico di stima” la sottoscritta ha inviato alle Parti, a mezzo posta elettronica e a mezzo R/A, la presente relazione.

Brescia, 10.04.2019

In fede

Geom. Gabriella Sala

