

Pietro Bonezzi
ingegnere
Via Tito Speri 52/A – 25082 BOTTICINO (BS)
Tel. 030 2693785 / Fax 030 2693626 e-mail studio@ingbonezzi.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 706/2018

PROMOSSA DA

- OMISSIS .

- OMISSIS -

contro

- OMISSIS -

Giudice dell'esecuzione : dott. Alessandro Pernigotto



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 706/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Alessandro Pernigotto

* * * * *

CREDITORE PROCEDENTE : - OMISSIS -

RAPPRESENTATO DA : - OMISSIS -

ESECUTATO : - OMISSIS -

ESPERTO INCARICATO : Ing Pietro Bonezzi

Via Tito Speri n. 52/a – Botticino (BS)

C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z - P.IVA: 01714250170

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n° 1558/1977

Tel.: 030.2693785

Mail : studio@ingbonezzi.it

Pec : pietro.bonezzi@ingpec.eu

* * * * *

DATE :

Nomina dell'esperto :	04/10/2018
Conferimento di incarico di stima e giuramento :	15/11/2018
Richiesta proroga :	13/02/2019
Concessa proroga 60 gg :	26/02/2019
Data udienza :	29/03/2019
Data consegna relazione di stima :	29/04/2019



RIEPILOGO

IDENTIFICAZIONE LOTTI :

Lotti: **UNO**

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento distribuito su due piani fuori terra
Il tutto compreso in una villa bifamiliare con locali accessori nel sottotetto e porzione di corte esclusiva. Al piano seminterrato il locale caldaia e la lavanderia

Ubicazione immobili : Comune di Salò (BS)
via Renzano n. 5

Proprietà : - OMISSIS -

Quote di proprietà : quota intera della piena proprietà

Divisibilità degli immobili **NO**

LOTTO UNICO

Identificativi catastali : Comune di Salò (BS)
- **SAL fg. 12 – mapp. 5080 sub. 10**
derivante dalla soppressione dell'unità distinta al catasto Fabbricati di Salò
- SAL fg. 11 mapp. 5080 sub, 10 – mapp. 8483 sub. 5

Più probabile valore di mercato della quota intera della piena proprietà



LOTTO UNICO

- SAL fg. 12 – mapp. 5080 sub. 10

Valore stimato **€. 397.360,00**

All'importo stimato andranno detratti i costi per sanare l'immobile, pari ad

€. 8.000,00

* * * * *

DUE DILIGENCE :

Conformità edilizia	SI	NO
Conformità catastale	SI	NO
Conformità titolarità	SI	NO
Immobile occupato	SI (dal proprietario sino alla data del decesso avvenuto il giorno 16/11/2018)	
Spese condominiali arretrate	SI	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	SI	NO
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	SI	NO

* * * * *

PREMESSE

Il sottoscritto **ing. Pietro Bonezzi**, nato a Guastalla (RE) il 14.09.1950 -
C.F.: BNZ PTR 50P14 E253Z, libero professionista in Botticino Sera (BS) in
Via Tito Speri n, 52/a, Tel. 030.2693785, iscritto all'Ordine degli Ingegneri del-
la Provincia di Brescia al n°1558 dal 1977, è stato nominato dall'Ill.mo Sig.
Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia dott. Alessandro Pernigotto
con decreto di nomina del 05.10.2018, quale esperto per la stima degli immobi-
li pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 706/2018, promossa da



- OMISSIS - contro - OMISSIS -

Nella circostanza veniva pure fissata l'udienza per la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita per il successivo 29 marzo 2019.

Per il giorno 15 novembre 2018 il sottoscritto veniva convocato 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 even-



tuali 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 alleggi 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 pertinenti 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 presunti-



vi.

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 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 continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e



quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, 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 competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista 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 com-



pletamento 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 verificati 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.



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 quanto 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 vi-



gore 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 abu-



siva (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”.

* * * * *



RELAZIONE

- A -

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

1) Il sottoscritto, prima di svolgere ogni attività, ha preso atto della presenza in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto, della “Certificazione Notarile Ventennale” attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del - OMISSIS - , Notaio - OMISSIS -, datato 26 settembre 2018.

2) Il sottoscritto allega alla presente relazione copia della nota di trascrizione dell'atto di provenienza, con cui il signor - OMISSIS - acquistava la piena proprietà di una porzione di fabbricato con sottotetto e corte esclusiva, iscritto l NCEU del Comune di Salò al Fg. 11 SAL mapp. 5080 sub. 10 – 8483 sub. 5 (graffati).

Trattasi dell'atto di compravendita Notaio - OMISSIS - n. rep. 67508, del 01.02.1999 (v. Allegato n. 1).

3) Come richiesto, si allega certificato di estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui emerge che - OMISSIS - ha contratto matrimonio in Salò (BS) in data 21 ottobre 1957 con - OMISSIS - (v. Allegato n. 2).

Nell'atto sono riportate due annotazioni riguardanti :

la prima per la stipula di convenzione matrimoniale;

la seconda per la costituzione di un fondo patrimoniale.

Nell'occasione, il sottoscritto veniva informato che il signor - OMISSIS - in data 16 novembre 2018, era deceduto (v. certificato – Allegato n. 3).



Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Per quanto emerge dagli atti della procedura esecutiva, trattasi di una abitazione che si sviluppa al piano primo, con annessi locali al piano sottotetto (secondo).

Al piano terreno oltre all'ingresso dal vano scale esclusivo è presente un'area scoperta di proprietà.

Il tutto è posto in via Renzano, in comune di **Salò (BS)**, iscritta al Catasto Fabbricati nel seguente modo:

- **SAL Fg. 11 - mapp. 5080 sub. 10 – mapp. 8483 sub. 5 (graffati)** — via Comunale per Renzano n. 5 – cat. A/7 – vani 8,5.

Di fatto però oggi l'immobile, a seguito di variazione per modifica di identificativo prot. n. BS0248021 del 08/10/2014, (v. visura - Allegato n. 4) è iscritto al Catasto Fabbricati del **Comune di Salò (BS)** nel seguente modo :

- **SAL Fg. 12 - mapp. 5080 sub. 10** — via Comunale per Renzano n. 5 – z.c. 2 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 8,5 – sup. catastale mq. 240,00 - R.C. €. 877,98.

(v. visura catastale – Allegato n. 5).

* * * * *

Il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto ed ha constatato che i beni pignorati costituiscono una villa bifamiliare articolata su tre piani fuori terra e uno seminterrato, con ampio giardino che la circonda su tutti i lati.

L'unità immobiliare in parola occupa i piani più alti; ha accesso dal civico n. 5 di via Renzano ed ha in pertinenza la porzione settentrionale della corte. (v. Planimetria Catastale – Allegato n. 6).



Dalla strada privata, che lambisce a sud il lotto e a quota decisamente più bassa rispetto alla comunale, è possibile l'accesso all'appartamento posto al piano rialzato ed al box autorimessa, non oggetto della presente perizia di stima e di proprietà della signora - OMISSIS -.

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

mapp. 5080

nord : strada comunale per Renzano;

est : mapp. 5385 - altra proprietà;

sud: strada privata;

ovest: mapp. 5378 e mapp. 5102 - altra proprietà.

(v. estratto mappa – Allegato n. 7).

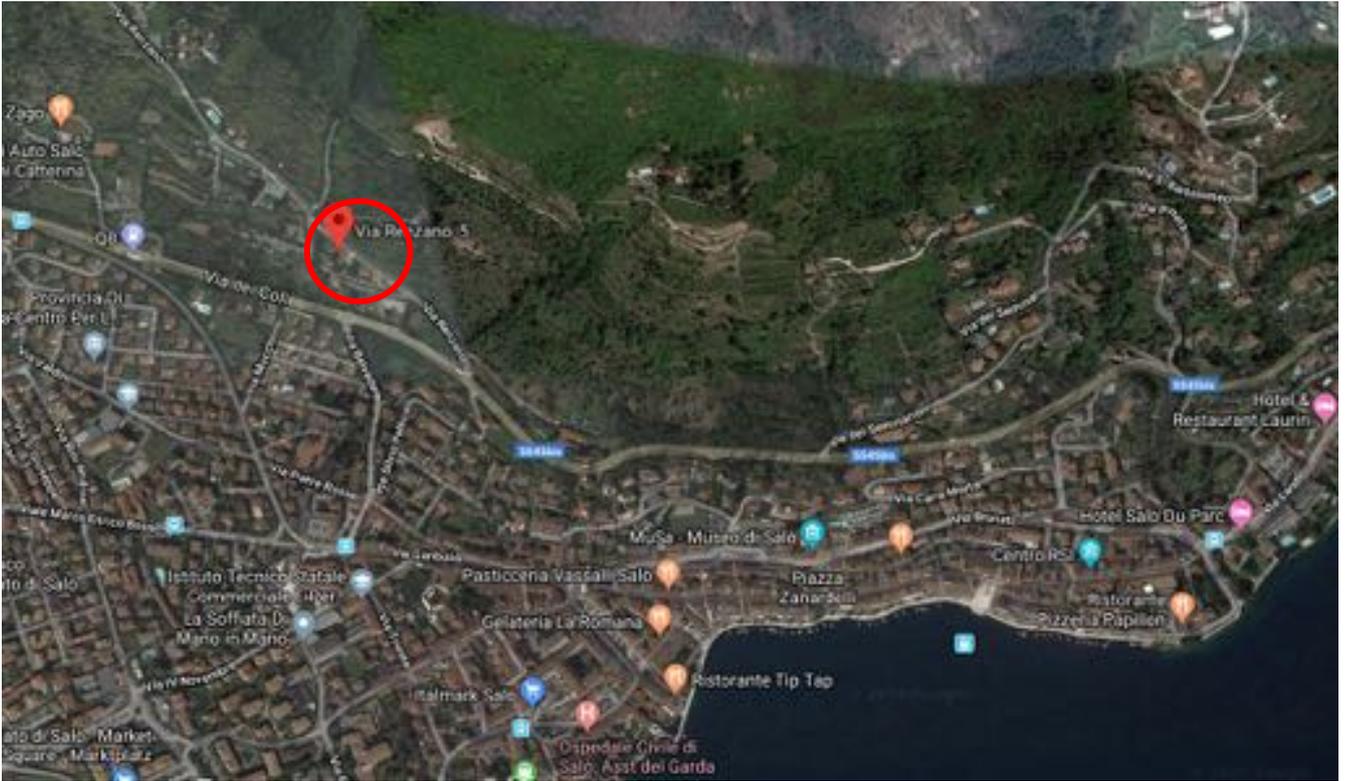
Il complesso immobiliare, di cui fa parte il bene in parola, è posto a nord dell'abitato di Salò, oltre al SS 45 bis, lungo la Comunale che porta al nucleo antico di Renzano.

Posto in una zona collinare, alle pendici dei rilievi circostanti il lago di Garda, è stato realizzato su un lotto di terreno decisamente acclive (v. figure 1 e 2 sottostanti).



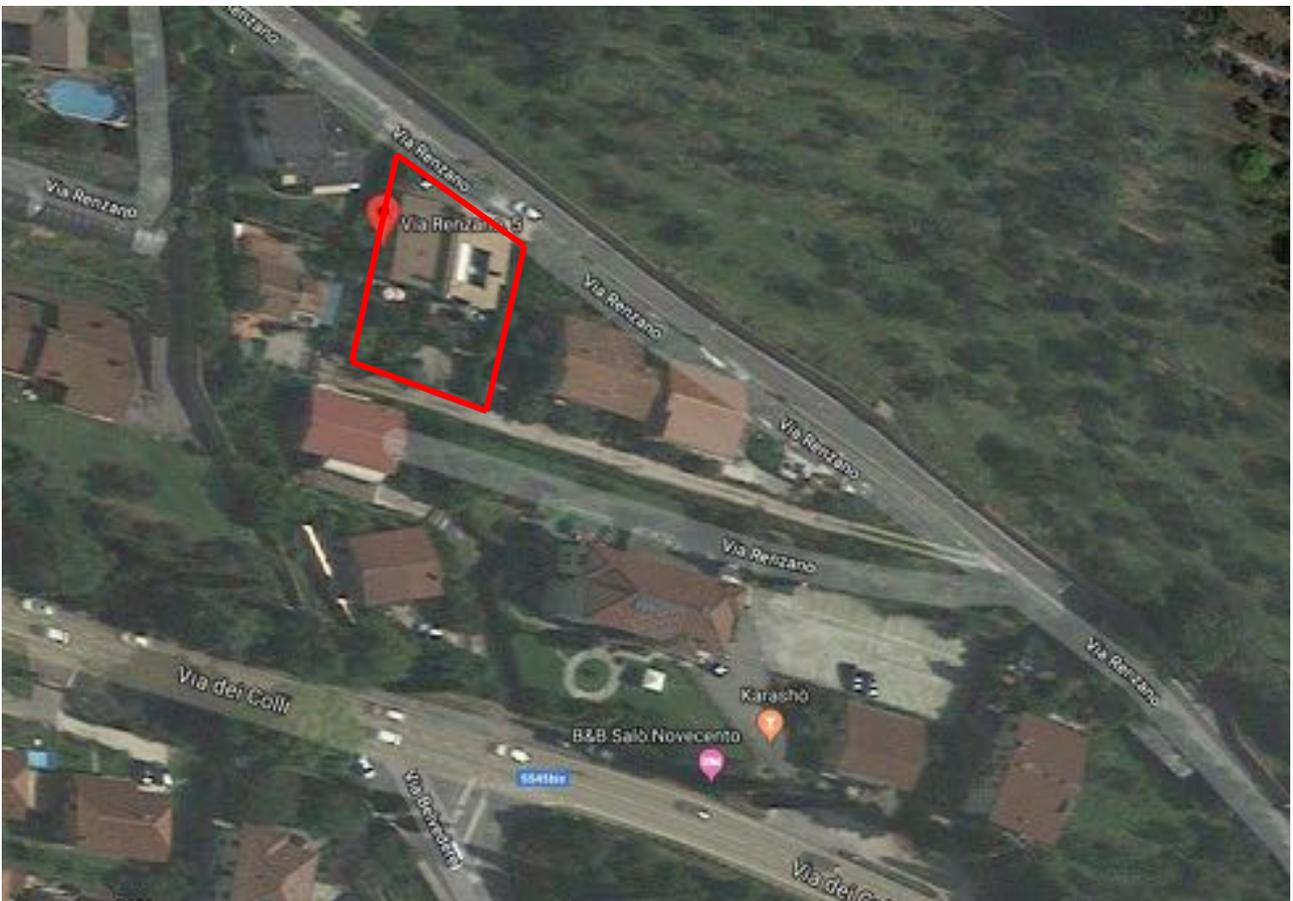
Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 1



Fotografia aerea di inquadramento

Figura n. 2



La zona è a carattere prevalentemente residenziale, dove sono ubicate ville mono o bifamiliari aventi caratteristiche simili ed utilizzate per lo più nei periodi di vacanza.

* * * * *

Il sottoscritto, in ottemperanza all'incarico ricevuto, con lettere raccomandate A/R trasmesse alle Parti ed ai loro Consulenti, fissava un primo sopralluogo ai luoghi di causa per il giorno 13 dicembre 2018, alle ore 9,30 ed un successivo per il 19 dicembre 2018, alle opere 9,00, in entrambi i casi, senza però poter accedere all'immobile da stimare per eseguire le necessarie verifiche.

Come detto, durante un accesso agli uffici comunali, il sottoscritto veniva a conoscenza che il signor - OMISSIS - era deceduto in data 16 novembre 2018 (v. certificato – Allegato n. 3).

In data 20 dicembre 2018, impossibilitato a visionare il fabbricato con le relative pertinenze, il sottoscritto presentava istanza per la sostituzione del custode.

In considerazione poi dell'allungarsi dei tempi in data 13 febbraio u.s., dopo aver informato il Legale della parte procedente, inviava istanza di proroga dei tempi per il deposito dell'elaborato peritale, che chiedeva di giorni 60 e che veniva concessa dall'Ill.mo G.E. il successivo 26 febbraio (v. Allegato n. 8).

In data 19 marzo 2019, in accordo con il nuovo custode, veniva programmato un sopralluogo, durante il quale si effettuava rilievo metrico delle porzioni di fabbricato oggetto della presente procedura e si scattava una copiosa serie di fotografie dei luoghi.

Durante la visita agli immobili il sottoscritto ha constatato che l'unità di che trattasi individua un appartamento distribuito su due livelli, facente parte di una villa bifamiliare.



L'appartamento ha accesso dalla corte esclusiva posta in lato nord, prospiciente la pubblica via per Renzano, e quindi dalla scala esclusiva che porta ai piani primo e secondo e al piano seminterrato dove sono presenti il locale caldaia e un piccola lavanderia, ricavata nel sottoscala (v. foto n. 48).

L'alloggio occupa una superficie di circa 150,00 mq e comprende cucina, soggiorno, tre camere con un servizio e ripostiglio.

Il lato sud prospetta con una stupenda vista verso il lago ed il golfo di Salò, per mezzo di un loggiato e di un balcone di complessivi 12,00 mq. circa.

Quest'ultimo era collegato per mezzo di una scala esterna alla corte sottostante, ora di altra proprietà e quindi è stata interrotta con un arredo removibile (v. foto n. 23).

Sempre per mezzo della scala interna, esclusiva, si raggiunge il piano sottotetto, che comprende, oltre a due locali destinati a solaio di ridotta altezza e con superficie complessiva di circa 56,00 mq., alcuni locali attualmente destinati alla residenza di complessivi 50,00 mq.

Questi ultimi ancorché non rispondenti ai requisiti igienico – sanitari sono dotati di impianti.

La porzione nord del solaio contiene il quadro elettrico ed alcune tubazioni per lo smaltimento dei fumi delle apparecchiature in opera e di scarico.

L'angolo sud-est è destinato all'ampia terrazza, che ancora prospetta verso il lago, con una superficie di 40,00 mq. circa.

Questa individua una “tasca” nella copertura, che la contorna su tutti i lati

Al piano strada, a nord, è presente la corte esclusiva, pavimentata, con accesso carraio e pedonale, separati, che occupa una superficie di circa 130,00 mq., su cui è anche possibile la sosta di due autovetture (v. planimetria – Allegato n. 6).



L'angolo nord-ovest è occupato da una piccola costruzione precaria destinata a deposito attrezzi.

Il tutto, come detto, è individuato dalla particella mapp. 5080 sub. 10 del foglio 12 SAL; realizzato ante 1 settembre 1967, ha subito alcune sistemazioni e ristrutturazioni nella seconda metà degli anni '80, presenta un buon grado di manutenzione, sia con riferimento agli spazi interni che esterni.

Le finiture sono tipiche dell'originaria costruzione e sono rappresentate da pavimenti in marmette per la zona giorno e in parquet per quella notte, le pareti sono tinteggiate; quelle di bagno e cucina sono invece rivestite con elementi in ceramica.

I serramenti interni sono in legno con riquadrature in vetro per la zona giorno e cieche per quella notte.

I serramenti esterni, evidentemente di più recente sostituzione, sono in legno con vetro – camera.

I serramenti della porzione abitabile nel sottotetto sono stati rimossi, ampliando così il vano coperto verso la terrazza con una veranda, avente copertura posticcia in lamiera grecata.

La componente impiantistica è completa e comprende l'impianto elettrico sotto traccia, quello idrico con caldaia autonoma; il tutto con relativi allacci alle reti comunali.

Si riferisce anche la presenza di una importante infiltrazione di acqua nel locale soggiorno, proveniente dalla soprastante terrazza.

Questa, infatti, si presenta in cattivo stato di manutenzione, per il sollevamento e lo sfaldamento, dovuti presumibilmente agli agenti atmosferici, delle piastrelle che la rivestono.



Fenomeni di infiltrazione sono stati rilevati anche sulle murature perimetrali contro terra del vano scale al piano interrato (v. documentazione fotografica sotto riportata).

* * * * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n. 1
Accesso pedonale e carroia da via per Renzano



Foto n. 2



Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8

INTERNI

Piano Primo



Foto n. 9



Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n 24

PIANO
SOTTOTETTO



Foto n. 25



Foto n. 26



Foto n. 27



Foto n. 28



Foto n. 29



Foto n. 30



Foto n. 31



Foto n. 32



Foto n. 33



Foto n. 34



Foto n. 35

SOLAIO verso terrazza



Foto n. 36

SOLAIO zona nord fabbricato



Foto n. 37



Foto n. 38



Foto n. 39



Foto n. 40

TERRAZZA

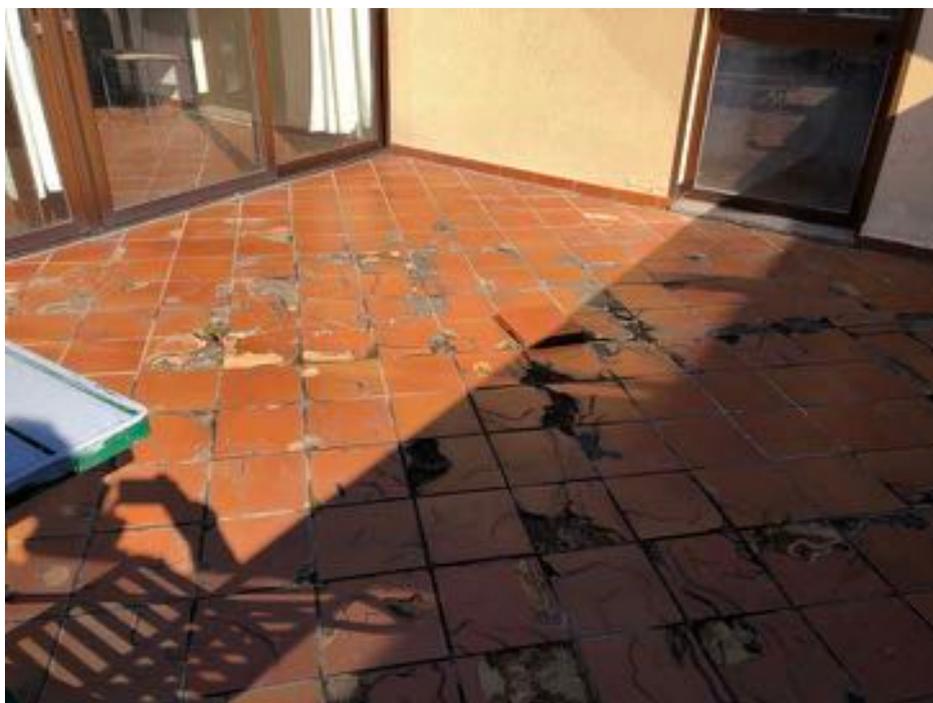


Foto n. 41



Foto n. 42



Foto n. 43

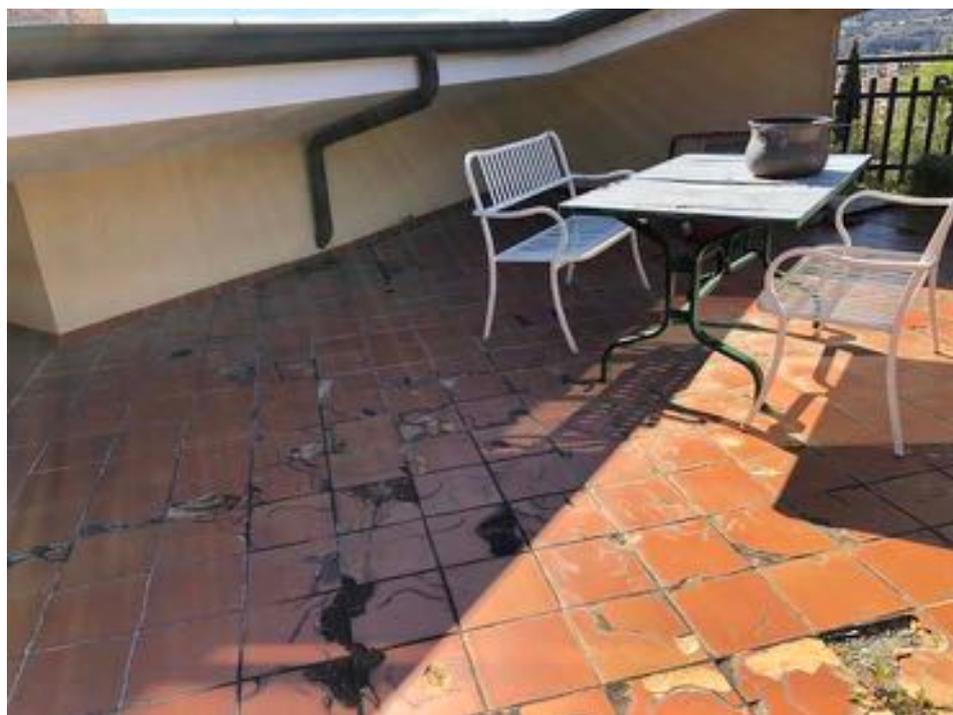


Foto n. 44



Foto n. 45

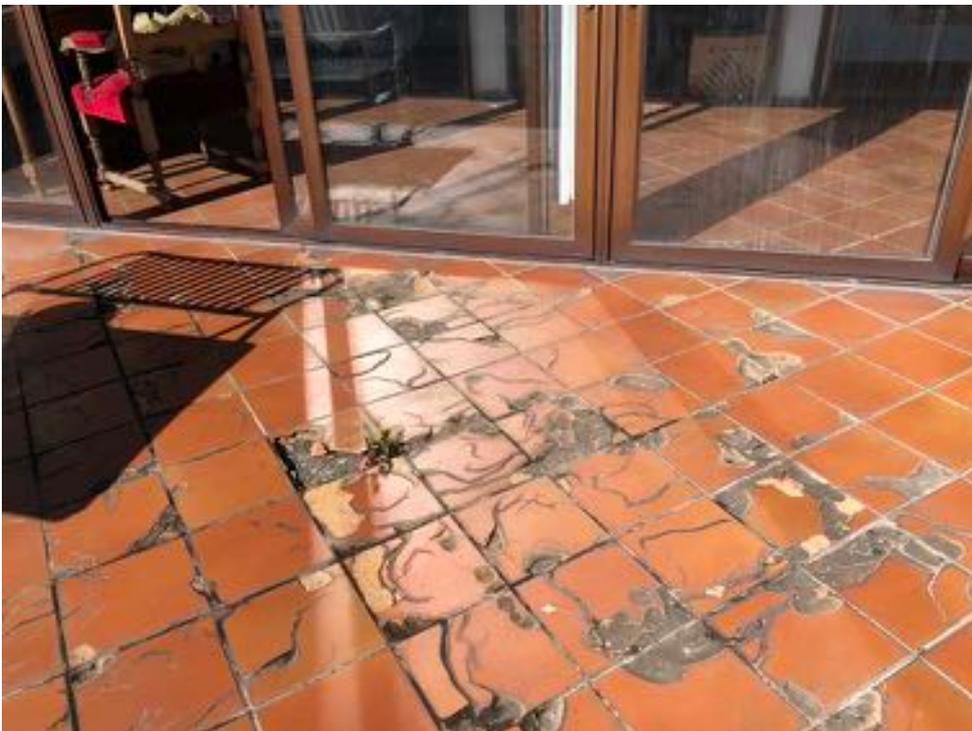


Foto n. 46



Foto n. 47

SOTTOSCALA



Foto n. 48



Foto n. 49



* * * * *

Determinazione delle superfici :

La superficie commerciale delle unità immobiliari in parola sono state determinata misurando la Superficie Esterna Lorda.

Per la determinazione della superficie commerciale lorda verranno poi applicati coefficienti di raffronto alle superfici accessorie.

A seguito di rilievo metrico in sito per la verifica degli elaborati grafici reperiti presso i competenti Uffici Pubblici, si riportano le relative elaborazioni.

- **SAL fg. 12 mapp. 5080** – Appartamento al piano primo e secondo/sottotetto con corte esclusiva di mq. catastali 240,00.

PIANO PRIMO

$$9,40 \times 4,05 = \text{mq. } 38,07$$

$$1,60 \times 10,90 = \text{mq. } 17,44$$

$$7,80 \times 11,60 = \text{mq. } 90,48$$

$$0,95 \times 7,50 = \text{mq. } 7,12$$

mq. 153,11

Loggetta / portico

$$1,60 \times 4,30 = \text{mq. } 6,88$$

Balcone

$$1,00 \times 5,00 = \text{mq. } 5,00$$

$$\text{mq. } 11,88 \times 0,25 = \text{mq. } 2,97$$

PIANO PRIMO

Solaio

$$4,40 \times 4,70 = \text{mq. } 20,68$$

$$4,40 \times 4,70 = \text{mq. } 20,68$$



$$\begin{array}{rcl}
2,50 \times 7,00 & = & \text{mq. } 17,50 \\
1,90 \times 1,60 & = & \text{mq. } 3,04 \\
\hline
& & \text{mq. } 41,22 \times 0,20 = \text{mq. } 8,24
\end{array}$$

Zona utilizzata ai fini abitativi

In considerazione delle limitate altezze e della presenza degli impianti elettrico, di riscaldamento, di smaltimento delle acque nere, ecc, si ritiene di considerare detta superficie all'80%

$$\begin{array}{rcl}
4,40 \times 4,20 & = & \text{mq. } 18,48 \\
9,00 \times 3,40 & = & \text{mq. } 30,60 \\
0,60 \times 1,80 & = & \text{mq. } 1,08 \\
\hline
& & \text{mq. } 50,16 \times 0,80 = \text{mq. } 40,13
\end{array}$$

Veranda

$$3,10 \times 7,80 = \text{mq. } 24,18 \times 0,60 = \text{mq. } 14,50$$

Terrazza

$$\begin{array}{rcl}
4,70 \times 7,50 & = & \text{mq. } 35,25 \\
3,10 \times 0,95 & = & \text{mq. } 2,95 \\
\hline
& & \text{mq. } 38,20 \times 0,25 = \text{mq. } 9,55
\end{array}$$

SOMMANO **mq. 228,50**

Centrale termica

$$1,60 \times 2,80 = \text{mq. } 4,48 \times 0,25 = \text{mq. } 1,12$$

Porzione di corte

$$(1,25 + 8,45)/2 \times 21,30 = \text{mq. } 103,30$$

$$(1,20 \times 26,80) + (0,90 \times 5,60) + (1,20 \times 0,90) = \text{mq. } 38,28$$

$$\begin{array}{rcl}
& & \text{mq. } 141,58 \times 0,10 = \text{mq. } 14,16 \\
\hline
\end{array}$$

SOMMANO **mq. 243,78**



2) In considerazione della natura del bene pignorato non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato in oggetto risulta comunque inserito con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Salò (BS) in zona definita “verde di connessione VC”, normato dall’art. 26 delle NTA (v. figura n. 3).

Estratto PGT

Figura n. 3

mapp. 5080



Con riferimento alla tavola del “Sistema dei Vincoli” il fabbricato non evidenzia alcuna perimetrazione.

E’ posto nelle immediate vicinanze di un corso d’acqua sottoposto a vincolo.





Si ricorda comunque che l'intero territorio del Comune di Salò è sottoposto a Vincolo Ambientale.

- B2 -

Identificazione progressa dei beni

1) Dalla documentazione reperita presso i Pubblici Uffici emerge che il fabbricato originario è stato realizzato ante 1 settembre 1967 ed in seguito ha subito variazioni, che sono state condonate o denunciate a partire dalla seconda metà degli anni '80.

Le schede depositate al nuovo catasto edilizio urbano nel 1985 riportano la situazione originale dell'edificio, costituito dal piano rialzato e da quello seminterrato.

La conformazione planimetrica rispecchia quanto rilevato durante i sopralluoghi, ad eccezione di qualche modifica nella distribuzione interna degli spazi del

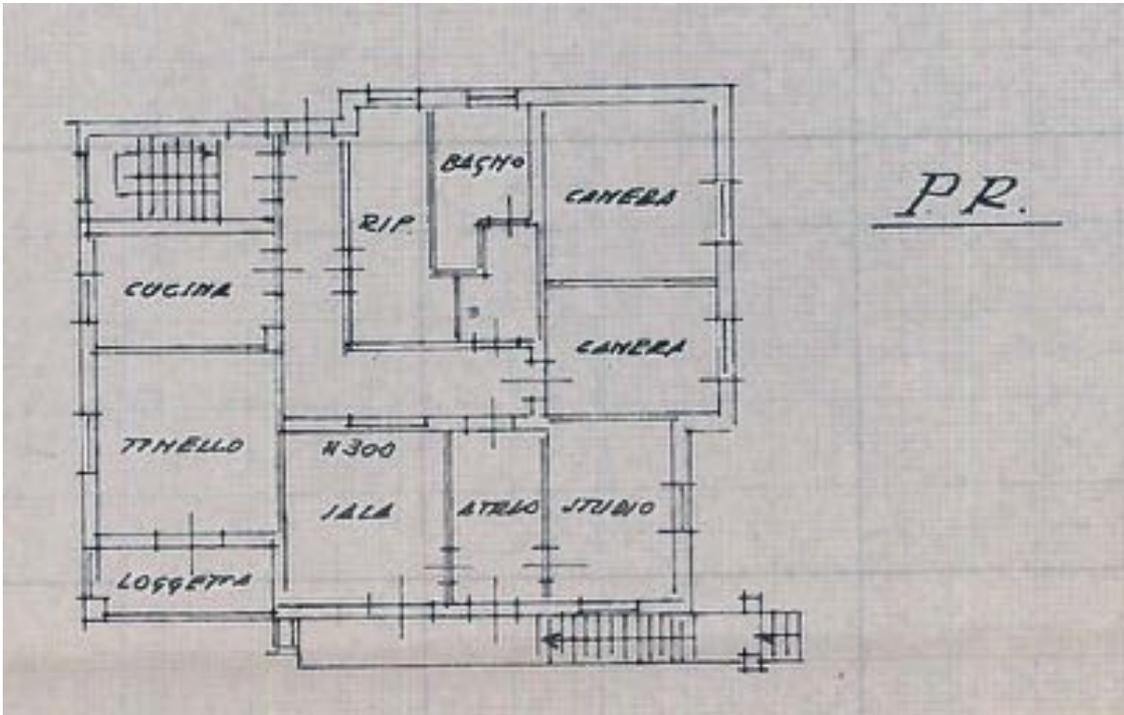


piano rialzato (ora primo).

Estratto scheda del 16.09.1985

mapp.5080 sub. 1

Figura n. 5

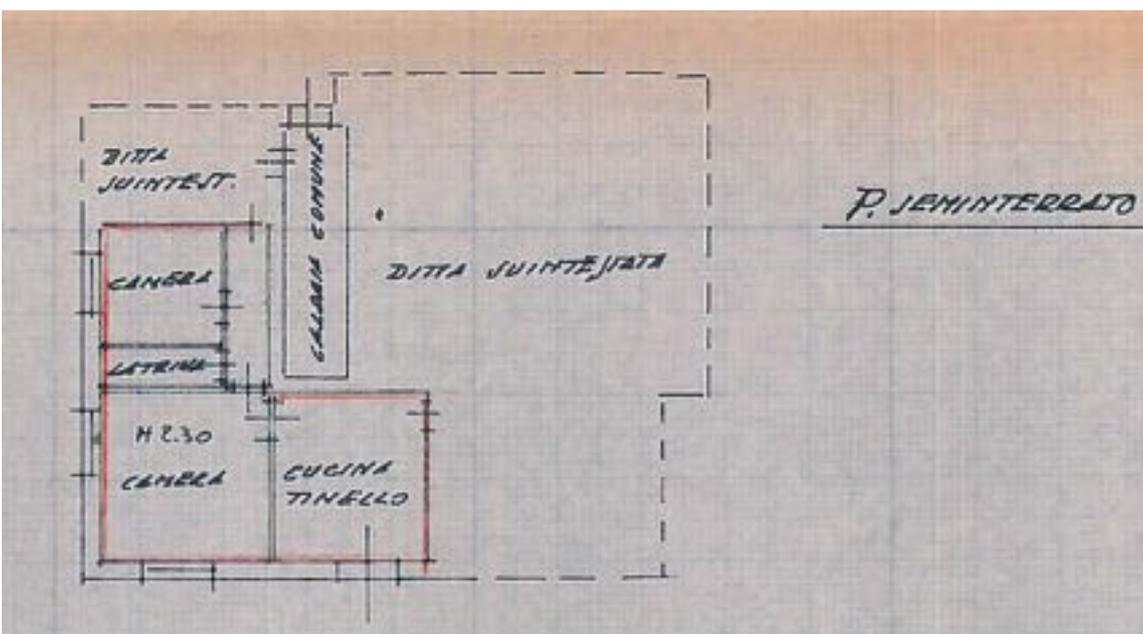


Il piano seminterrato, con medesima proiezione in pianta, comprendeva alcuni locali cantina di pertinenza, ed un piccolo alloggio identificato con il sub. 2.

Estratto scheda del 16.09.1985

mapp.5080 sub. 2

Figura n. 6



Il subalterno 3 era invece relativo ad un box autorimessa posizionato nell'angolo sud – est del fabbricato.

Il fabbricato era allora identificato con il mapp- 5080 sub. 1, 2 e 3 del fg 11 SAL

Successivamente vengono richieste autorizzazioni alla ristrutturazione del fabbricato con rifacimento della copertura e realizzazione di una terrazza.

Con la concessione del 1988 in sanatoria, vengono sistemate le lavorazioni eseguite per il sopralzo del tetto di cm. 60.

In data 10.10.1984 vengono variate le schede sopra citate che diventeranno sub. 4, 5 e 6, mapp. 8482, mapp. 8483 utilità comune.

Con la successiva variazione del 12.06.1996, vengono soppressi i sub. 4, 5 e 6 che diventeranno mapp. 5080/7 – 8483/1, mapp. 5080/8 – 8483/2, mapp. 5080/9 – 8483/3.

Con la variazione del 31.10.1998, per “frazionamento per trasferimento di diritti” vengono soppressi le schede precedenti dando origine, tra le altre, al mapp. 5080 sub. 10 – 8483 sub.5, che rispecchia la situazione planimetrica ed altimetrica attuale.

Con la variazione del 08.10.2014 prot. BS0248021, per “modifica di identificativo” l’unità del signor - OMISSIS - viene iscritta definitivamente al catasto fabbricati di Salò come SAL fg. 12 mapp. 5080 sub. 10, assumendo l’odierno identificativo.

Durante i sopralluoghi si è rilevato infatti oltre alla demolizione (o non realizzazione) di alcune tramezze al primo piano, una evidente difformità nella distribuzione e destinazione degli spazi nel sottotetto.



- C -

Stato di possesso

1) Il signor - OMISSIS - acquistava l'unità immobiliare di che trattasi, allora identificata con il FG 11 SAL mapp. 5080 sub. 10 – mapp. 8483 sub. 5, con atto compravendita Notaio - OMISSIS - , rep. 67508 del 02.02.1999, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salò (BS) al numero particolare 694 del 1999.

La parte venditrice garantiva che il bene non era gravato da vincoli, pesi, iscrizioni. Trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali.

Era invece richiamato l'atto Notaio - OMISSIS - del 01.08.31957 rep. N. 7180/3050, trascritto alla ex conservatoria dei registri immobiliari di Salò al numero particolare 1256 del 02.08.1957, in cui si specificava che "... l'accesso al fabbricato avviene oltre che dalla comunale corrente in fregio al confine nord, anche pedonale attraverso la striscia di terreno larga mt. 4,00 sul confine sud, di proprietà degli originari venditori e lungo il confine a sera (ovest) di proprietà Sartorelli (mapp. 2076), per l'accesso dalla Gardesana.

La manutenzione di tale passaggio è posta proporzionalmente a carico dei singoli aventi diritto, essendo il passaggio di uso consortile fra le finitime proprietà.....”.

Le parti convenivano anche che l'accesso carraio sarebbe avvenuto sia dalla comunale per Renzano che dalla strada privata in lato sud larga 4 metri.

2) Il fabbricato era occupato dallo stesso proprietario sino alla data del suo decesso avvenuta il giorno 16.11.2018.

Durante il sopralluogo però si è riscontrato che l'appartamento è disabitato.



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò (BS) si è preso atto che sugli immobili in parola sono state trascritte o iscritte le seguenti formalità (v. elenco note – Allegato n. 9) :

- Iscrizione Atto Notarile Pubblico – Notaio - OMISSIS - n. rep. 103549/35560 del 03.04.2013 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario – per la somma complessiva di €. 480.000,00, della durata di 15 anni, presentata con nota n. 52 del 12.04.2013, numero generale 2152, numero particolare 310 – a favore di - OMISSIS -.

- Nota di Trascrizione Atto Giudiziario rep. 8247 del 05.07.2018, Atto esecutivo cautelare – Verbale pignoramento immobili, presentata da - OMISSIS -, con nota n. 8 del 26.07.2018, registro generale 5148, registro particolare 3721, del a favore di - OMISSIS -.

Si precisa anche che con atto Notaio - OMISSIS - rep. 34558/13277 del 25.08.1981, trascritto all’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò (BS) con il numero particolare 2656 del 1981 veniva stipulata convenzione matrimoniale di separazione dei beni (v. Allegato n. 10).

Mentre, in seguito, con atto Notaio - OMISSIS - rep. 14926/3061 del 07.02.2005, trascritto all’Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salò (BS) al numero particolare 650 del 2005, i coniugi - OMISSIS - costituivano fondo patrimoniale, comprendente tra l’altro l’immobile di che trattasi SAL foglio 11 mapp. 5080/10=8483/5 – graffati (ora SAL Fg 12 mapp. 5080/10) (v. Allegato n. 11).



2) Non emergono vincoli o oneri di natura condominiale essendo il complesso costituita da una villa bifamiliare.

3) Non ci sono quindi spese condominiali.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Per quanto emerge dagli atti visionati, il fabbricato originario è stato realizzato ante 1 settembre 1967 ed in seguito sono state rilasciate i seguenti atti :

- Concessione edilizia in sanatoria – condono n. 10244/85 prot. n. 4 del 07.01.1987, per sanatoria abusi edilizi per trasformazione dei locali accessori al piano terra in un nuovo appartamento, formazione di locale caldaia e due cantine interrato.

- Concessione edilizia per ristrutturazione interna e realizzazione nuova autorimessa R.C. n. 114/87 prot. n. 9464/8 reg. n. 6 del 18.01.1988, con demolizione di una porzione di tetto e formazione di terrazzo scoperto.

Non sono state denunciate opera al piano intermedio, ma sola al piano terra.

- Variante in corso d'opera del 24.08.1988 RC 114/87 prot. 8914/88 reg. n. 205, totale della copertura con soprizzo della struttura di cm. 20 in lato est e cm. 50 in lato ovest.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 8914/88 del 24.08.1988 – variante in corso d'opera alla C.E. n. 9464 RC 114/87, sanatoria per soprizzo della struttura del tetto di cm. 60.

- seconda variante alla pratica RC 114/87 per realizzazione di due tettucci a protezione degli ingressi di accesso all'immobile.

- Concessione edilizia per costruzione nuova autorimessa rilasciata in data 26.06.1989 n. 12562/88 RC 6872/89 prot. n. 114/87 reg. n. 123.



- Rilascio abitabilità prot. n. 10180 del 20.09.1989.

Nel 2005 con P.E. – T n. 258/05 il signor - OMISSIS - faceva richiesta di contributo per la riparazione dei danni da terremoto (v. Allegato n. 12).

2) Come detto, dalla verifica degli elaborati grafici allegati alle Concessioni con lo stato dei luoghi e con le planimetrie catastali si sono riscontrate alcune difformità.

A) Per quanto riguarda la distribuzione dei locali al primo piano si sono riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, per cui sul luogo risultano demoliti alcuni tratti di tramezze con la realizzazione di ambienti più ampi e l'apertura di una nuova porta della cucina verso il soggiorno.

Non sono state trovate presso gli uffici comunali pratiche che trattavano questo livello del fabbricato.

B) Difformità per quanto riguarda l'ampliamento della veranda al secondo piano rispetto alle autorizzazioni rilasciate.

In prosecuzione con la parte coperta del sottotetto, verso la terrazza in lato est, è stata realizzata una veranda avente profondità complessiva di circa 3,10 metri, con struttura leggera. (v foto n. 33 e 34).

Variazione riportata sulla scheda catastale.

Sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, in considerazione della zona urbanistica in cui è inserito l'edificio, dei vincoli presenti, questi ritiene potenzialmente sanabile la situazione, a seguito di richiesta in sanatoria previo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e della commissione del paesaggio.

3) Si riportano di seguito i conteggi per le regolarizzazioni.



A) Presentazione pratica in sanatoria per nuova distribuzione interna degli spazi al primo piano, compreso rilievo puntuale, verifiche, spese, oneri di sanatoria, ecc.
€. 1.600,00 (Euro milleseicento/00).

Pratica DOCFA per la regolarizzazione delle planimetrie catastali, compreso visure aggiornata, ricerche, spese, verifiche dimensionali, ecc.

€. 600,00 (Euro seicento/00)

B) Presentazione pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione ampliamento veranda al secondo piano, pratica beni ambientali e paesaggio, compreso rilievo puntuale, verifiche, relazioni, spese, oneri in sanatoria, ecc.

€. 3.600,00 (Euro tremilaseicento/00).

Pratica per la verifica sismica e strutturale dell'intero fabbricato

€. 2.200,00 (Euro duemiladuecento/00).

SOMMANO €. 8.000,00 (Euro ottomila/00).

- F -

Formazione dei lotti

1) In considerazione dello stato dei luoghi, della natura dei beni e della zona in cui sono posti, in considerazione che trattasi di unica unità immobiliare con pertinenze nel sottotetto, non facendo parte della proprietà spazi accessori o pertinenziali, in considerazione della già avvenuta divisione in due proprietà con accessi indipendenti, si indicherà un **solo lotto**.

LOTTO UNICO :

- **SAL Fg. 12 - mapp. 5080 sub. 10** – via Comunale per Renzano n. 5 – z.c. 2 – p. T, 1, 2 – cat. A/7 – cl. 4 – vani 8,5 – superficie catastale mq. 240 – R.C. €.
877,98.



2) Gli immobili in parola sono stati pignorati per quota intera della piena proprietà.

3) Gli immobili sopra elencati appartengono tutti alla stessa natura di fabbricato urbano.

- G -

Valore del bene e costi

Preso atto della natura dei beni in parola, in considerazione del loro stato generale, della consistenza e delle destinazioni, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'unità oggetto della presente procedura, del grado di finitura, della sua ubicazione e dei contesti edilizio ed urbano in cui è inserita, del suo grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati assumendo opportune informazioni anche presso operatori del settore e dalla consultazione di pubblicazioni specializzate, scelti gli immobili simili per dimensione, ubicazione, appartenenti allo stesso settore di mercato, per la comparazione, 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 ed in un tempo ragionevolmente breve 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 è anche tenuto conto della grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo, nonché 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.

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.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

VALORE DELLA QUOTA INTERA DELLA PIENA PROPRIETA'

Dalle comparazioni e dai conteggi effettuati, tenuto conto di quanto sopra esposto, il sottoscritto assume, per la zona di che trattasi e per immobili simili, un valore unitario pari a **€/mq. 1.630,00**.

Pertanto :

LOTTO UNICO :

SAL Fg. 12 - mapp. 5080 sub. 10 – via Comunale per Renzano n. 5 – appartamento al primo piano con corte esclusiva e pertinenze al piano secondo/sottotetto e nel seminterrato/terra

Quota intera della piena proprietà.

mq. 243,78 x €/mq. 1.6300,00 = **€. 397.360,00**

A cui vanno detratti i costi per la messa in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione catastale

€. 397.36000 – 8.000,00 = €. 389.360,00

Che si arrotondano in

€. 390.000,00 (Euro trecentonovantamila/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%**.

SAL Fg. 12 - mapp. 5080 sub. 10 – via Comunale per Renzano n. 5 – appartamento al primo piano con corte esclusiva e pertinenze al piano secondo/sottotetto e nel seminterrato/terra

Quota intera della piena proprietà.

€ 397.360,00 x 0,80 = € 317.888,00

A cui vanno detratti i costi per la messa in pristino dei luoghi e per la regolarizzazione catastale

€ 317.888,00 – 8.000,00 = € 309.888,00

Che si arrotondano in

€ 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00).

* * * * *

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

Brescia, 18.04.2019

In fede

Dott. Ing. Pietro Bonezzi

