

TRIBUNALE DI BRESCIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura immobiliare: n. 240/2022

Promossa da: LOCAP S.R.L. in Liquidazione

Contro: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Gianluigi Canali**

Custode Giudiziario: **Avv. Giorgio Tremacere**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dal Pozzolo, nato a Brescia il 26 marzo 1951, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1053, con ordinanza di nomina in data 03 ottobre 2022 del G.O.T. dell'esecuzione delegato Dott. Marco Marullo è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva di cui sopra, ed ha prestato giuramento in data 13 ottobre 2022.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è allegato alla presente relazione come **Allegato 1**.

Si specifica che la relazione di stima sotto riportata fa espresso riferimento al quesito del G.E. seguendo nel suo sviluppo il medesimo schema identificativo dei capitoli tematici e dei relativi sottopunti o commi.

RELAZIONE DI STIMA

“A”

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

- 1) La documentazione agli atti di cui all'art 567, 2° comma cpc risulta completa;
- 2) Come rilevabile dalla relazione notarile allegata (Allegato 2) i beni oggetto della presente relazione sono stati acquisiti a seguito di successione apertasi in data 11 dicembre 2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Chiari (BS) il

07 giugno 2002 al n. 412 Vol. 28, non trascritta (dati desunti da indagine catastale), con la quale la prede [REDACTED]
gennaio 1969, codice fiscale [REDACTED] aveva i mappali 380 e 536 del Catasto Terreni e gli originali mappali 212-1.827-1.828 (graffati del foglio 14 del Catasto Fabbricati, dal [REDACTED]

[REDACTED] **quota ¼ di nuda proprietà.**

“B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il primo accesso ai beni pignorati del sottoscritto è avvenuto in compagnia del Geom. Begotti Giacomo in rappresentanza del Curatore Giudiziario, in data 22 novembre 2022 alle ore 15,30. In seguito il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per completare la visita in data 03 gennaio 2023 alle ore 14,15. L'identificazione dei beni pignorati è avvenuta a mezzo di sopralluogo ed acquisendo i dati catastali disponibili (**allegato 3 – estratto mappa, planimetrie catastali, visure storiche**)

Premessa: le unità immobiliari in esame sono in comune di Rudiano (BS), e fanno parte di un edificio a corte in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso deposito /agricolo a cui sono da aggiungere due mappali contigui destinati ad orto e coltivazione di piante da frutto.

Il complesso del comparto è perimetrato in parte con il muro dell'edificio su via Castello, in parte con muri di confine con le attigue proprietà e per le parti a terreno da muri in calcestruzzo con soprastante rete metallica. L'accesso è garantito dal portone di ingresso su via Castello. (**allegato 4 – foto satellitare**).

Confini

Confini dei mappali 114-115-116 (graffati) che corrispondono alle unità residenziali e deposito/rustico: a nord con via Castello e in parte con edifici

adiacenti, a est con via Castello, a sud con muri di confine con edifici adiacenti e a ovest con i mappali 380 e 536.

Confini del mappale 380: a nord con il mappale 536, a est con il mappale 569, a sud con il mappale 212, a ovest con i mappali 209 e 378.

Confini del mappale 536: a nord con il mappale 535, a est con i mappali 114,115 e 116, a sud con il mappale 380 e a ovest con il mappale 378.

Identificazione catastale (Allegato 3)

Edificio Residenziale: Comune di Rudiano (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 7, Particella: 114, 115, 116, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale totale 244 mq (escluse aree scoperte 222 mq), rendita € 228,27, nuda proprietà 1/4

di Allegati 3.1, 3.2, 3.3).

Catasto terreni: Comune di Rudiano (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 7, Particella: 380, Bosco ceduo di classe U, superficie 250 mq, Reddito domenicale € 0,65, reddito agrario € 0,08, nuda proprietà di Allegati 3.1, 3.4).

Catasto terreni: Comune di Rudiano (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 7, Particella: 536, Seminativo irriguo di classe 01, superficie 150 mq, Reddito domenicale € 1,43, reddito agrario € 1,63, nuda proprietà 1/4

(vedi Allegati 3.1, 3.5).

Generalità:

Edifici residenziali: Di seguito vengono descritti gli edifici presenti.

- 1) L'edificio collocato sulla sinistra rispetto al portone di accesso è da considerare l'abitazione principale.
- 2) L'edificio collocato sulla destra rispetto al portone di accesso è da considerare un deposito/agricolo.

Si segnala fin da ora che è presente in lato sud del cortiletto un modesto edificio monopiano, adibito a bagno e lavanderia, delle dimensioni di circa 1,20-1,30 x

4,50/5,00 che non è rappresentato nelle planimetrie catastali e che non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rudiano.

Analogamente dicasi di un edificio monopiano adibito a pollaio, collocato sul mappale terreni n. 536, delle dimensioni di 6,00 x 3,00 mt che non è rappresentato nelle planimetrie catastali e che non risulta essere stato oggetto di alcuna pratica edilizia presso il Comune di Rudiano.

L'edificio denominato 1) è stato oggetto di una pratica edilizia (come acquisito in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Rudiano) datata 1982 e conclusasi nel 1984. L'intervento è consistito nella demolizione quasi totale dell'edificio e nella sua ricostruzione con le tecnologie di quel periodo.

L'edificio è costituito da un piano terra e da un piano primo oltre ad un sottotetto non praticabile. Al piano terra trovano posto a ridosso del portone di accesso un vano portico parcheggio/anticamera dotato di elemento in lato est di elemento scorrevole a veranda. In adiacenza è collocato un locale a veranda avente pareti vetrate in lato sud ed est, ove è collocata la scala di accesso al primo piano.

In lato ovest del portico è presente una sala da pranzo, mentre in lato ovest della veranda è collocata la cucina. Al primo piano è presente un corridoio che dà accesso a due camere collocate in lato ovest (di cui la seconda è dotata di uno sgabuzzino cieco) e a due camere collocate in lato est. Al termine del corridoio è presente il bagno (lato sud).

L'edificio denominato 2) è stato oggetto di una pratica edilizia (come acquisito in occasione dell'accesso agli atti presso il Comune di Rudiano) datata 1992 che non ha poi avuto seguito. Nel 1998 è stata presentata una DIA per sostituzione di tetto in legno e solaio intermedio in legno (DIA 2383/1998). L'edificio è costituito a piano terra da un locale deposito e da un attiguo garage. Sempre al piano terra una scala conduce al piano primo ed una seconda scala in discesa porta al locale interrato ad uso rimessa e contemporaneamente da accesso ai mappali di terreno (mapp. 380 e 536).

Il primo piano di detto edificio è considerarsi una loggia che priva di serramenti sul lato ovest e presenta finiture al rustico.

Si segnala che sulle planimetrie catastali non sono rappresentati i piani interrato ed il piano primo (datate 1984)

Descrizione attuale del bene: (allegato 5 – fotografie)

Edificio 1: L'edificio è stato oggetto di intervento di ristrutturazione negli anni 1982-1984. A seguito del sopralluogo, non essendo stato possibile reperire presso il comune di Rudiano le tavole della progettazione strutturale ma solo il Certificato di Collaudo Statico si ricava che l'edificio è stato realizzato su tre lati con muratura portante in laterizio. Il quarto lato ed internamente esistono pilastri in cemento armato su cui poggiano due travi in c.a. I solai del primo piano e del sottotetto sono di tipo misto in laterocemento opportunamente armati, Le scale risultano realizzate in cemento armato.

I tamponamenti perimetrali esterni, sono di grosso spessore e verosimilmente realizzati per la parte preesistente in laterizio pieno e per la parte nuova mediante forati dello spessore di 30 cm. I divisori interni sono dello spessore complessivo di 10 cm costituite da forati di spessore 8/12 cm e strato di intonaco da 1,0 cm per parte.

Tutte le pareti, interne ed esterne sono intonacate con finitura a civile.

Le pareti esterne dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. Non sono emersi nel corso del sopralluogo indicatori di problematiche strutturali generali (fessurazioni, crepe, distacchi, cedimenti differenziali, ecc), né di problematiche igienico sanitarie quali, infiltrazioni, macchie di umidità, presenza di muffe. L'interno della unità immobiliare in esame manifesta un buon grado di manutenzione ordinaria. Si ritiene che le finiture interne, i serramenti, gli impianti, il bagno ed i relativi apparecchi sanitari e rubinetterie siano riferibili alla data di costruzione dell'edificio. La descrizione a seguire riporta pertanto lo stato di fatto conseguente la visita effettuata.

Intonaci:

finitura al civile per tutti i locali di civile abitazione in buono stato di conservazione.

Pavimentazioni:

- i locali di piano terra sono tutti realizzati con ceramica monocottura (vedi foto). I locali di primo piano sono anch'essi realizzati con ceramica monocottura, bagno compreso, ma, fanno eccezione le due camere posizionate a destra e a sinistra del bagno che hanno una pavimentazione in parquet.

Le pedate delle scale sono realizzate in granito.

Rivestimenti:

- bagni: rivestimento in ceramica monocottura 20x30 cm di colore chiaro ed h 200 per tutte le pareti verticali;
- cucina: parziale rivestimento in ceramica monocottura di colore chiaro 20x20 cm in corrispondenza delle zone di cottura, lavoro e lavaggio;

Serramenti

- Scuri esterni: ante in legno cieche di colore scuro in buone condizioni;
- Serramenti esterni: telaio in legno di spessore pari a circa 6 cm colore scuro con vetro camera e maniglie in ottone;
- Porte interne: telaio in legno di colore scuro in massello di legno, alcune con parziale tamponamento in vetro, maniglie in ottone di buona qualità;
- Serramenti delle porzioni a veranda al piano terra caratterizzati da telaio in alluminio, tamponamento inferiore cieco e per la parte superiore in vetro semplice
- Apparecchi sanitari e rubinetterie: apparecchi di colore bianco di modello recente, rubinetterie lavabo e bidet del tipo a miscelatore, doccia con relativo box con gruppo miscelatore manuale, il tutto in buono stato di manutenzione.
- Produzione acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas con preparazione istantanea.

- Impianto gas: impianto a gas metano con contatore autonomo per uso riscaldamento e cottura;
- Impianto di riscaldamento: L'impianto è di tipo autonomo e la caldaia a gas di recente sostituzione (anno 2021), di tipo murale a servizio dell'appartamento è collocata nel sottoscala al piano terra, i corpi scaldanti sono a colonne di ghisa verniciate e dotate di valvole e detentori di regolazione; la regolazione della temperatura ambiente è controllata da un termostato campione,
- Impianto elettrico: l'unità residenziale è dotata di propria linea di alimentazione elettrica (utenza autonoma). I frutti di comando e le prese distribuite nelle varie stanze sono di buona qualità e tutte riferibili alla data di costruzione dell'edificio; l'impianto è dotato di centralino di comando con protezione differenziale;
- L'appartamento è dotato di impianto di citofono e apertura elettrica dell'ingresso pedonale;
- Il portone d'ingresso è dotato di impianto automatico di apertura di tipo a scorrimento;
- Per gli impianti in genere non sono state reperite presso il Comune le rispettive certificazioni di conformità rilasciate dagli installatori;

Edificio 2: L'edificio è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 1998. Non essendo stato possibile reperire presso il comune di Rudiano le tavole della progettazione strutturale e neppure il Certificato di Collaudo Statico si desume dal titolo della DIA 2383/1998 che si è trattato della "sostituzione del tetto in legno e del solaio intermedio in legno". Lo stato odierno conferma i lavori eseguiti oltre alla realizzazione di due vani finestra in corrispondenza del primo piano in lato ovest e al riordino degli intonaci per tutto l'edificio.

Le pareti esterne dell'edificio si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non sono emersi nel corso del sopralluogo indicatori di problematiche strutturali generali (fessurazioni, crepe, distacchi, cedimenti

differenziali, ecc). Per quanto sia stato possibile verificare visto l'ingombro delle cose depositate, l'interno della unità immobiliare in esame manifesta un discreto buon grado di manutenzione ordinaria. La descrizione a seguire riporta pertanto lo stato di fatto conseguente la visita effettuata.

Pavimentazioni:

- i locali di piano terra sono tutti realizzati con ceramica monocottura (vedi foto). I locali di primo piano non sono stati visitati, per i motivi di cui sopra.

Il vano posto all'interrato è ad uso stalla e non è stato possibile valutarlo

Rivestimenti:

- realizzati in monocottura parzialmente per il vano di piano terra posto a destra sul prospetto est

- bagni: non presente

- cucina: parziale rivestimento in ceramica monocottura di colore chiaro 20x20 cm in corrispondenza delle zone di cottura, lavoro e lavaggio;

Serramenti

- Scuri esterni: non presenti;

- Serramenti esterni: telaio in legno scuro con vetro semplice;

Porte interne/esterne:

- Per il vano di piano terra posto a destra sul prospetto est porta il alluminio e vetro;

- Serranda garage di tipo basculante

Impianti:

Le utenze di cui all'edificio 1 sono state utilizzate anche per l'edificio 2.

- L'utenza gas è stata portata il vano di piano terra posto a destra sul prospetto est porta ed alimenta un apparecchio di cottura;

- Gli impianti elettrici sono derivati dall'edificio 1 e quindi sottesi alla medesima protezione differenziale.

Mappali 380 e 536: I terreni sono stati oggetto di Concessione edilizia a titolo gratuito con protocollo 2480/1999 (CE n.16/99 del 01/06/1999) per la formazione di muri di sostegno ad uso muro di sostegno.

Le opere sono state eseguite ed al momento della visita risultano realizzati n° 4 muri di sostegno ortogonali all'andamento della pendenza naturale del declivio il primo in corrispondenza del confine a Est della proprietà, il secondo ed il terzo intermedi all'interno dei mappali in oggetto ed il quarto in corrispondenza del confine ovest della proprietà. Sono stati inoltre realizzati i muri di confine paralleli all'andamento della pendenza naturale del declivio.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto fra l'immobile visionato in sede di sopralluogo ed i relativi elementi documentali catastali acquisiti in corso di indagine non sono emerse difformità rispetto alla documentazione prodotta in atti dal creditore (fatto salvo la segnalazione che sulle planimetrie catastali non sono rappresentati i piani interrato ed il piano primo (datate 1984) dell'edificio 2), sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, sia di eventuali intervenute modificazioni urbanistiche, sia al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.

Si è accertata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali e la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

“C” Stato di possesso

I beni oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo che è avvenuto accompagnato dall'incaricato del Custode Giudiziario Geom. Begotti Giacomo risultano occupati dalla sig. [REDACTED] maria 1/1 e proprietaria ½. L'immobile è completo di arredamento ed anche le parti a rustico/deposito sono ingombri di vari materiali.

Non risultano esistenti contratti di locazione di alcun tipo.

1) Determinazione del valore locativo. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI (Allegato 7) si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile normale) avente una superficie netta di calpestio pari a circa Edificio 1 198,00 mq, accatastato in categoria A3, di non recente costruzione ed in normale stato di conservazione, e l'Edificio 2 comprendente il box auto, un locale deposito, la loggia aperta e l'interrato pari ad una superficie netta di circa 150,00 mq, debba essere stimato pari a:

- Edificio 1: 594,00 €/mese (3,000 €/mq*mese).
- Edificio 2: 150,00 €/mese (1,00 €/mq*mese)
- Totale complessivo: 744,00 €/mese

“D”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) A seguito delle indagini svolte l'immobile di cui trattasi risulta libero da formalità, vincoli ed oneri di ogni natura, all'infuori delle seguenti formalità:

- Sequestro conservativo trascritto a Brescia, in data 29 gennaio 2014 ai n.ri 2.927/1.970;
a favore: della società “LOCAP SRL”, con sede in Rudiano (BS), codice fiscale n. 02117920989, in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Brescia (BS) in data 14 gennaio 2014 rep. n. 298;

[REDACTED]
grava: ¼ della nuda proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

- Pignoramento Immobiliare trascritto, a Brescia, in data 30 maggio 2022 ai n.ri 24.456/16.514 a favore della società “LOCAP S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Salerano sul Lambro (LO), codice fiscale n. 02117920989, in forza di atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Brescia (BS) in data 28 aprile 2022 rep. n. 398.; il pignoramento colpisce ¼ della nuda proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

- Non esiste alcuna forma di Condominio in quanto la usufruttuaria (1/1) e proprietaria (1/2) dei beni in esame occupa l'intero insieme degli immobili.

“E”

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di accesso presso il Comune di Rudiano, sono stati reperiti i seguenti documenti. Preme precisare che in occasione dell'accesso è stato possibile eseguire le sole fotografie dei documenti. In tale modo non è stato possibile realizzare la composizione delle tavole grafiche (anche se fotografate) e che pertanto non vengono allegate:

Si fa riferimento agli allegati riportati nell'**allegato 6**.

Concessione edilizia n. 1107 del 15 giugno 1983. Edificio 1

Oggetto dei lavori è stata la quasi totale demolizione dell'Edificio 1 e la ricostruzione dello stesso secondo lo schema dell'edificio preesistente per il piano terra e con una nuova distribuzione dei locali per il primo piano. Si allegano:

- Testo Concessione Edilizia (allegato 6.1):
- Rilascio abitabilità (allegato 6.2)
- Collaudo statico (allegato 6.3)
- Foto (allegato 6.4)

Con riferimento alla pratica edilizia citata non sono emerse difformità rispetto alle opere eseguite.

Pratica edilizia n. 17/92 del 31 marzo 1992 Edificio 2

A detta pratica edilizia non sono stati eseguiti i previsti lavori.

Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 06 marzo 1998 – Prat. Edilizia 2383/1998 Edificio 2.

Oggetto della DIA è la sostituzione del tetto in legno e del solaio intermedio. Lo stato odierno conferma i lavori eseguiti oltre alla realizzazione di due vani finestra in corrispondenza del primo piano in lato ovest e al riordino degli intonaci per tutto l'edificio. Si allegano:

- Copia della DIA del 06 marzo 1998 pratica edilizia 2383/1998 (allegato 6.5);
- Foto ante lavori 1998 (allegato 6.6);

Concessione edilizia titolo gratuito n.16/99 del 01 giugno 1999(allegato 6)

Oggetto della concessione edilizia è stata la realizzazione di muri di sostegno da realizzare sui terreni di cui ai mappali 380 e 536.

Le opere sono state realizzate in conformità ai documenti depositati in Comune. Si allegano:

- Richiesta di concessione edilizia in data 31 marzo 1999 (allegato 6.7);
- Avviso di concessione edilizia in data 01 giugno 1999 (allegato 6.8);
- Concessione gratuita in data 02.06.1999 (allegato 6.9);

Denuncia di inizio Attività (DIA) Pratica edilizia 3491/2009 n° DIA 790/2009

Le opere in oggetto hanno riguardato la manutenzione straordinaria della copertura con sostituzione canali, rifacimento dei camini e installazione di linee vita. Anche in questo caso si omettono osservazioni ed allegati in quanto le opere eseguite sono conformi ai documenti depositati in Comune.

Come evidenziato a pag. 3 e 4 della presente relazione sono presenti sul comparto due modesti edifici che non trovano traccia sia sui documenti catastali che nei documenti presso il comune di Rudiano e seguito degli accessi agli atti.

In data 24 gennaio 2023 l'esperto ha incontrato il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rudiano [REDACTED] per chiarire se esistessero o meno le condizioni urbanistiche per ottenere una autorizzazione in sanatoria per detti edifici. Come riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), essendo i fabbricati in oggetto facenti parte del Nucleo di Antica Formazione (NAF), non è possibile ottenere autorizzazioni in sanatoria e pertanto detti edifici devono essere demoliti. Vedi (**allegato 8**).

E' stato inoltre rilasciato dal Comune di Rudiano il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) che conferma che i mappali del foglio 7 n° 114-115-116

graffati ed i mappali 380 e 536 sono compresi nei Nuclei Di Antica Formazione (NAF) di cui all'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole. **(allegato 9)**

“F”

Formazione dei lotti

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sebbene individuati con autonome classificazioni catastali (residenza e garage) sono di fatto facenti parte di un unico organismo edilizio. Inoltre la separazione dei singoli mappali, compresi i terreni, comporterebbe l'esecuzione di opere e l'istruttoria di una autorizzazione presso il Comune.

Merita poi osservare che l'oggetto della stima è suddiviso su più proprietari di cui la madre è usufruttuaria del 100% dei beni, mentre la proprietà è suddivisa in quote indivise del 50%, 25% e 25%.

In tali condizioni si ritiene non conveniente effettuare la vendita degli immobili suddividendoli in più lotti.

“G”

Valore del bene e costi

Per la stima del bene, oggetto della presente relazione, si è proceduto preliminarmente al calcolo della superficie commerciale dell'immobile, secondo i parametri usuali e l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio, ricavando la seguente tabella:

Descrizione	Superficie lorda reale	coefficiente	Superficie raggugliata
Mappale 115 Edificio 1			
Piano terra e primo.	mq 210,00	1,00	mq 210,00
Balconi piano primo	mq 13,92	0,30	mq 4,18
Mappale 116 Cortile			
Cortile	mq 46,18	0,20	mq 9,23
Mappale 114 Edificio 2			
Deposito/posto auto	mq 160,00	0,4	mq 64,00

Mappali 380 e 356			
assimilati a verde privato	mq 400,00	0,05	mq 20,00
Totale superficie commerciale ragguagliata			mq 307,41

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**Allegato 7**) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa immobiliare (**Allegato 10**).

L'immobile in esame è stato oggetto di pignoramento in ragione di $\frac{1}{4}$ del soggetto esecutato che è proprietario della nuda proprietà.

Si procede ad una decurtazione sul prezzo di stima in quanto:

- Sono presenti diritti reali e personali di terzi (usufrutto su tutta la proprietà);
- L'immobile è occupato dall'usufruttuario;
- L'immobile è generalmente conforme dal punto di vista urbanistico fatto salvo i modesti edifici collocati nel cortile (map.116) e nel mappale 536 (Pollaio);
- Non sono emerse in sede di indagine situazioni particolari e gravose circa lo stato di conservazione dell'immobile

Si procede, invece, ad una decurtazione del prezzo di stima in ragione di:

- Del valore della nuda proprietà del $\frac{1}{4}$ in capo al soggetto esecutato;
- Della non conformità dal punto di vista di vista edilizio come sopra riportato;

Sulla scorta di tutti gli elementi emersi in sede di indagine ed in particolare visti:

- a) i documenti in atti e quelli acquisiti nel corso dell'indagine
- b) l'ubicazione
- c) le caratteristiche architettoniche, edilizie e di finitura

- d) la consistenza degli immobili
- e) il listino dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Brescia
- f) i valori reperibili presso l'OMI
- f) i valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona

Considerato che:

a) l'immobile è collocato in una zona centrale del Comune di Rudiano, che l'immobile è collocato in una zona a prevalente utilizzo residenziale, è garantita la possibilità di parcheggio all'interno della proprietà; edificio non è prospiciente strade ad alta percorrenza ed è pertanto protetto dal disturbo acustico generato dal traffico.

b) gli immobili oggetto di perizia, pur di non recente ristrutturazione, nel suo aspetto complessivo attuale, manifesta all'esterno un buon standard manutentivo;

c) L'interno dell'Edificio 1, come specificato nella descrizione è in buone condizioni e non necessita di specifici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

d) assenza di garanzia sui beni venduti;

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile, sia quantificabile come segue in relazione alle più sopra definite superfici commerciali ragguagliate.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Riconciliazione dei valori di stima: nella stima sono stati presi in considerazione due valori commerciali che devono essere riconciliati:

- Il primo (**Allegato 7**) desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Rudiano, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili,

destinazione residenziale, attribuisce per abitazioni civili di stato conservativo “normale” valori minimi e massimi variabili da 850,00 €/mq a 1.100,00 €/mq.

Inoltre, non viene tenuto in considerazione il grado di vetustà dell’immobile.

- Il Listino Immobiliare 2/2022 (**Allegato 10**) riporta per immobili residenziali in Comune di Rudiano (BS) per edificio “Agibilità 1” (vetustà 30/40 anni) valori di riferimento compresi fra 525,00 €/mq e 840,00 €/mq;

- Il dato da “fonti fiduciarie” per destinazione residenziale di analoga dimensione e tipologia, caratteristiche di vetustà, stato manutentivo indica un valore compreso fra da 800,00 €/mq a 1.050,00 €/mq.

Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabili valori unitari di stima possano essere determinati dai valori sopra esposti dato che possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che all’immobile possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dall’analisi dei listini. Dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate si ottiene un valore di:

€/mq $(975,00 + 682,50 + 925,00) / 3 = \text{€/mq } 860,83$.

Il valore di mercato complessivo dell’immobile risulta essere stimato pari a:

$860,83 \text{ €/mq} * 307,41 \text{ mq} = 264.627,75 \text{ €}$.

A detto valore devono essere detratti gli importi relativi agli oneri per la demolizione degli edifici abusivi (edificio bagno nel cortile e pollaio sul mappale 536) di cui si esprime un valore pari a € 5.000,00.

Inoltre deve essere quantificata l’abbattimento del valore dell’immobile per la presenza dell’usufrutto che viene normalmente quantificata in ragione dell’età

anagrafica della beneficiaria, che, nel nostro caso è pari al -30%

Valore dell’immobile per nuda proprietà:

$(\text{€ } 264.627,75 - \text{€ } 5.000,00) * - 30\% = \text{€ } 181.739,42$

Da ultimo deve essere individuata la quota in capo al soggetto esecutato che risulta pari a $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà.

€ 181.739,42 * 0,25 = € 45.434,825

Valore complessivo arrotondato: € 45.500,00

(quarantacinquemilacinquecento/zerozero)

Tanto l'esperto ha rilevato ed accertato, dando qui ogni indicazione in risposta al quesito postogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Gianluigi Canali, fiducioso di aver in tutto assolto all'incarico affidatogli.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale delucidazione o chiarimento.

Brescia, 18 aprile 2023

L'esperto nominato
Dott. Ing. Giovanni Dal Pozzolo

