



**TRIBUNALE DI BRESCIA**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 308/2024**

Giudice dell'esecuzione: **Dr. ALESSANDRO PERNIGOTTO**



Creditore  
Procedente: **OMISSIS**



Rappresentato  
dall'avvocato: **OMISSIS**

Debitore Esecutato: **OMISSIS**

**LOTTO UNICO:** Quota di 1/1 di proprietà

Custode giudiziario  
avvocato: **OMISSIS**



Esperto incaricato  
architetto: **Dott.ssa Raffaella Pasqua**



pec: [raffaella.pasqua@archiworldpec.it](mailto:raffaella.pasqua@archiworldpec.it)



### **Cronistoria:**

Nomina dell'esperto:	02/09/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento:	13/09/2024
Data dei sopralluoghi:	01/10/2024 30/10/2024
Deposito della relazione peritale:	05/12/2024
L'udienza per la determinazione delle modalità di vendita:	07/01/2025

### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO UNICO**

- APPARTAMENTO IN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE PRIVATA sito in Gambarà (Bs) via Mazzini 14/A.  
Catasto Fabbricati, Foglio 38, mappale 3378, subalterno 1.
- LAVANDERIA CON BAGNO in fabbricato distinto.  
Catasto Fabbricati, Foglio 38, mappale 3378, subalterno 2.
- La corte interna privata ha uno stallo auto.

PROPRIETÀ: **OMISSIS**  
Quota di 1/1 di proprietà

Il valore stimato del **LOTTO** in piena proprietà, in condizioni di **VENDITA FORZATA** e con le decurtazioni, arrotondato è pari a: € **220.900,00** ( Euro duecentoventimilanovecento/00)

**Premessa:**

Il G. E. sottopone i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis, così in sintesi:

**- Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc.** L'esperto prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

Acquisisca copia del titolo di acquisto; estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto o visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia persona giuridica.

**- Identificazione e descrizione attuale dei beni**, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali indicando eventuali pertinenze, accessori, parti comuni o condominiali, anche con specifico esame in merito al titolo di provenienza, allegando planimetrie, rappresentazione fotografica, eventuale regolamento condominiale ove esistente. Per i terreni pignorati e aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani, allegare gli estratti mappa e il certificato di destinazione urbanistica depositandolo in originale;

**Identificazione progressa dei beni** e delle pertinenze confrontata con la documentazione prodotta in atti dal creditore al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario, evidenziando eventuali difformità.

**- Lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se libero o occupato, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Verifichi se risultano registrati contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate le relative imposte. Determini il valore locativo del bene.

**- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di ogni tipo e natura** anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc e i relativi oneri e tasse di cancellazione.

**- Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene** nonché l'esistenza della Dichiarazione di Agibilità dello stesso previa acquisizione di copia presso l'ufficio comunale. Verifica della destinazione d'uso dell'immobile specificando se è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico; verifica dei titoli autorizzativi rilasciati. In caso di costruzione realizzata in violazione delle normative edilizie si descrivono le opere e gli abusi riscontrati, se siano sanabili, e i costi necessari per la sanatoria o per i lavori di ripristino.

**- Formazione di lotti.** Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.

**- Valore del bene e costi.** Determini il valore commerciale degli immobili considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima indicandole singolarmente ed analiticamente.



**Elenco documentazione allegata**

---

**DOCUMENTAZIONE TECNICA**

1 Documentazione fotografica

**DOCUMENTAZIONE NOTARILE E IPOTECARIA**

2 Atto di compravendita immobiliare

3 Relazione ipotecaria ventennale

4 Ispezioni ipotecarie

**DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA**

5 Estratti da PGT

6 Pratiche edilizie

**DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

7 Estratto mappa catastale

8 Visura catastale

9 Elenco subalterni

10 Planimetrie

11 Rilievo



### **Verifica della completezza dei documenti di cui art. 567 cpc**

Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto.

L'appuntamento per le operazioni peritali viene fissato in data 01/10/2024 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Gambara (Bs) via Mazzini, 14/A.

Sono presenti: il custode giudiziario Omissis, Omissis e Omissis.

Un secondo appuntamento per le opportune verifiche è stato fissato in data 30/10/2024 alle ore 14:30. Sono presenti: il custode giudiziario Omissis e Omissis.

Nel contempo si provvede alle verifiche necessarie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambara (Bs); si acquisisce copia dell'atto di compravendita presso l'archivio notarile di Brescia; si consultano gli operatori del settore immobiliare locale per conoscere i valori immobiliari di mercato praticati nella zona e per immobili analoghi così da assumere ogni informazione utile per rispondere ai quesiti richiesti. Tutto ciò premesso si relaziona come segue:

## **LOTTO UNICO**

### **Proprietà e titolo di acquisto.**

- **APPARTAMENTO IN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE PRIVATA** sito in Gambara (Bs) via Mazzini 14/A.

L'immobile si sviluppa su due livelli; a piano terra vi sono due ingressi distinti A e B  
Ingresso A conduce ad un bilocale composto da: soggiorno, camera, corridoio, bagno, cucinotto.

Ingresso B conduce ad un locale disimpegno a piano terra e tramite scala interna al piano primo composto da: tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e bagno.

**Il tutto identificato catastalmente: Catasto Fabbricati, Foglio 38, mappale 3378, subalterno 1.**

- **LAVANDERIA CON BAGNO** in fabbricato distinto.

**Il tutto identificato catastalmente: Catasto Fabbricati, Foglio 38, mappale 3378, subalterno 2.**

- La corte interna ha uno stallo auto e aiuole fuori terra.

### Titolarità del bene:

I beni risultano intestati alla signora Omissis

Stato del possesso dei beni: risultano abitati Omissis.

**LOTTO UNICO:** Quota di 1/1 di proprietà.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Provenienza del bene:

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- **Dichiarazione di successione**, devoluta per testamento (Testamento Olografo per Notaio Omissis, registrato a Verolanuova il 05/02/2013 n. 57/9990 – non trascritto) presentata all'ufficio del registro di Brescia il 07/02/2013 al n. 57/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 02/05/2013 al n. 10775 di formalità; favore: Omissis per i diritti di 1 /2 di piena proprietà; contro: Omissis per i diritti di 1 /2 di piena proprietà.  
(Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità a rogito Omissis del 08/01/2013 rep. 5636/4707, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 15/01/2013 al n. 1368 di formalità).
- **Atto di compravendita** n. rep. 13220/2980 del 22/03/1971 del Omissis, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 08/04/1971 al n. 4917 di formalità, da Omissis a Omissis e Omissis ciascuno per i diritti di 1 /2 di piena proprietà per i beni oggetto di relazione.

#### **Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali**

**APPARTAMENTO IN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON CORTE PRIVATA** sito in 6  
Gambara (Bs) via Mazzini 14/A.

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati: Foglio 38 Particella 3378 Subalterno 1.

Classamento:

Rendita: Euro 252,03.

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani.

Piano T - 1.

Dati di superficie. Totale: 127 mq. Totale escluse aree scoperte: 127 mq.

Storia catastale:

Variazione del 10/12/1991 in atti dal 03/04/2000 fraz. Ampl. Piano straordinario 1998/99 n. 18459.1/1991).

Variazione toponomastica del 01/08/2014 pratica n. BS0173551 in atti dal 01/08/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 62342.1/2014).

Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario. Notifica in corso di protocollo n. 229997 del 18/06/2002.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/1991, protocollo n. 18459.

**LAVANDERIA** con bagno in fabbricato distinto sito in Gambara (Bs) via Mazzini 14/A.

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati: Foglio 38 Particella 3378 Subalterno 2.

Classamento:

Rendita: Euro 15,44.

Categoria C/6, Classe 2. Consistenza 13 mq.

Piano T.

Dati di superficie. Totale: 13 mq.

Storia catastale:

Variazione del 10/12/1991 in atti dal 03/04/2000 Fraz. Ampl. Piano straordinario 1998/99 n. 18459.1/1991).

Variazione toponomastica del 01/08/2014 pratica n. BS0173552 in atti dal 01/08/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 62343.1/2014).

Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario. Notifica in corso di protocollo n. 229998 del 18/06/2002.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/12/1991, protocollo n. 18459.

Confini:

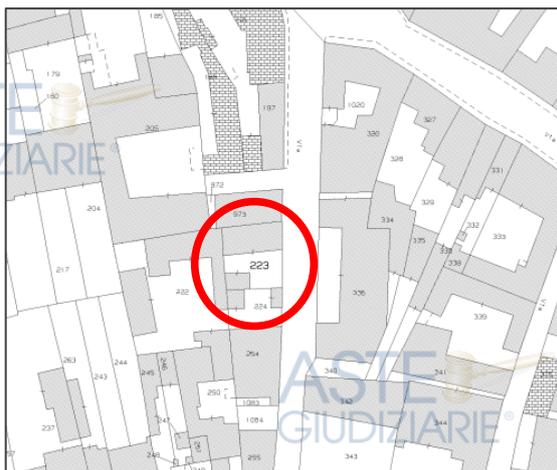
Nord: altra proprietà.

Sud: altra proprietà.

Est: via Mazzini.

Ovest: altra proprietà.

*Estratto Mappa*



*Estratto da Google Earth*



Rispondenza catastale:

Tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

**Fabbricato principale uso residenziale.**

Catasto Fabbricati: Foglio 38 Particella 3378 Subalterno 1.

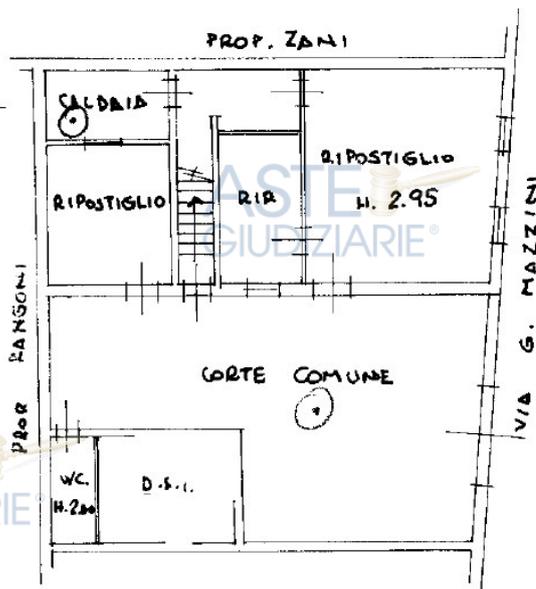
- Variazioni nella suddivisione dei locali interni, loro destinazione d'uso e sviluppo scala.
- Variazione della posizione dell'ingresso carraio.

**Fabbricato secondario uso lavanderia.**

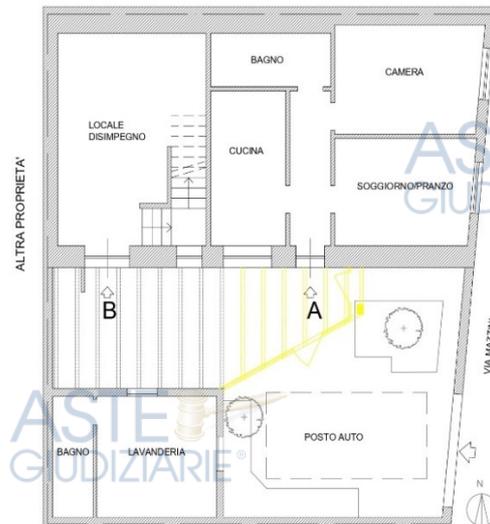
Catasto Fabbricati: Foglio 38 Particella 3378 Subalterno 2.

- Cambio d'uso a piano terra da garage a lavanderia; a piano primo da fienile a locale ripostiglio.
- La posizione e dimensione aperture.

Scheda catastale.



Rilievo.



**Descrizione attuale dei beni**

**APPARTAMENTO** in fabbricato unifamiliare con corte privata sito in Gambara (Bs) via Mazzini 14/A.

L'immobile si sviluppa su due livelli; a piano terra vi sono due ingressi distinti A e B:

**Ingresso A** conduce ad un bilocale composto da: soggiorno, camera, corridoio, bagno, cucinotto.

**Ingresso B** conduce ad un locale disimpegno a piano terra e tramite scala interna al piano primo suddiviso in: tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e bagno.

La **corte privata** ha uno stallo auto e aiuole fuori terra.

All'interno della corte vi è un **fabbricato di servizio ad uso lavanderia**.

L'immobile principale è in posizione centrale rispetto al paese in area di interesse paesistico e ambientale; ha un cortile interno delimitato da un muro perimetrale. L'accesso è con cancello elettrificato carrabile.

All'interno della corte è possibile il parcheggio non coperto di un'automobile. Vi sono aiuole fuori terra. All'interno della corte in lato sud-ovest, vi è un fabbricato di servizio su due livelli ad uso lavanderia con copertura a travi in legno e manto di copertura in coppi. Tra questo edificio e quello principale è stato realizzato un pergolato con travi in legno lamellare.

Attualmente gli immobili comprendono parti edificate non regolari sul piano edilizio e urbanistico: il pergolato è stato autorizzato con P.E. 33/2013 fino al limitare dell'edificio lavanderia. Il restante pergolato poggiante su trave e pilastro attualmente esistente non è autorizzato come si evince dalla Tavola allegata. Si prevede la rimozione: di parte del pergolato non autorizzato, del solaio sovrastante tutto il pergolato, dei travi, del pilastro e di quanto presente e facente parte del terrazzo, nonché la vetrata a chiusura a piano terra.

L'edificio principale è stato oggetto d'intervento nel 1971 con la trasformazione da barchessa in edificio residenziale. Sono seguiti interventi autorizzati dall'ufficio tecnico comunale che hanno comportato modifiche delle aperture sul prospetto su via Mazzini e successivamente il rifacimento del tetto, la posa del cappotto isolante perimetrale, sostituzione di lattoneria e serramenti esterni, la posa di un pergolato, modifiche delle partizioni interne, dei collegamenti verticali e delle finiture.

La copertura del fabbricato principale è a falde con manto di copertura in coppi e gronde in laterocemento; vi sono posizionati i pannelli fotovoltaici. La lattoneria è in lamiera preverniciata di colore scuro. Le murature perimetrali sono finite con intonaco al civile del colore delle terre.

I serramenti esterni sono tutti in PVC di colore chiaro. A piano terra su fronte strada le finestre hanno le veneziane e le inferriate fisse in ferro verniciato di colore chiaro con zanzariere. Le finestre a piano primo e su prospetto interno corte hanno le tapparelle con cassonetto esterno muro. Tutte le finestre hanno le zanzariere. Le banchine e le soglie sono in conglomerato effetto pietra. La pavimentazione esterna della corte è in piastrelle effetto anticato. L'ingresso alla corte è con cancello carrabile scorrevole elettrificato con pannello cieco verniciato; vi è il videocitofono.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia esterna a gas metano e radiatori in ghisa. Si rileva che l'impianto di riscaldamento non è stato completato durante i lavori di ristrutturazione e che un radiatore non risulta collegato alla rete. L'impianto necessita di un controllo generale con opere di manutenzione straordinaria. I contatori di gas e di acqua sono comuni per l'intero fabbricato.

L'impianto fotovoltaico non risulta in funzione.

L'impianto elettrico necessita di opere di manutenzione straordinaria. E' presente l'impianto di condizionamento/raffrescamento. E' presente l'impianto esterno perimetrale antintrusione.

Edificio principale residenziale. A piano terra vi sono due ingressi distinti A e B.

L'ingresso A conduce ad un bilocale composto da: soggiorno, camera, corridoio, bagno, cucinotto. L' altezza interna è di m 2.95.

Le pareti divisorie sono in cartongesso tinteggiate con colori chiari, la pavimentazione è con doghe in laminato effetto legno con battiscopa in legno; la pavimentazione del cucinotto e del bagno con rivestimento è in piastrelle di ceramica. Una camera ha, lungo due pareti, la boiserie. I serramenti interni sono in legno con riquadrature. La porta d'ingresso è in PVC con serratura del tipo comune. Il bagno è controsoffittato, ha sanitari del tipo sospeso in ceramica bianca con sciacquone a incasso e piatto doccia con box, il lavabo è del tipo a semincasso con mobile a terra. I miscelatori sono con finitura in acciaio lucido. Il bagno ha la ventilazione forzata.

L'ingresso B conduce ad un locale disimpegno, scala interna e al piano primo.

Il piano primo è suddiviso in: tre camere da letto, soggiorno, disimpegno e bagno. L' altezza interna è di m 2.98. Dal piano primo si accede ad un terrazzo che non essendo stato autorizzato deve essere rimosso. Il locale disimpegno a piano terra è controsoffittato, ha pavimentazione in ceramica e le pareti sono tinteggiate. Attualmente vi è una cucina e una stufa a pellet. Il locale ad uso cucina non ha i rapporti di aero illuminazione a norma di legge. La scala interna è rivestita con piastrelle in ceramica.

Tutto il piano primo compreso il bagno ha pavimentazione con doghe in laminato effetto legno con battiscopa in legno. I rivestimenti del bagno sono in pannelli, la doccia ha rivestimento in piastrelle e piatto doccia in resina. Le pareti delle camere sono tinteggiate con vari colori. Il bagno ha sanitari del tipo a terra di ceramica bianca con sciacquone a incasso, lavabo modello a incasso con mobile a terra, la rubinetteria è in ottone opaco. Vi è il box doccia. Sia il bagno che il disimpegno hanno una piccola finestra a vasistas per l'aerazione naturale.

La superficie lorda dell'intero immobile è di mq 192,00 a cui si aggiunge la superficie della corte di mq 75,00.

La corte è interamente pavimentata, ha due grandi aiuole fuori terra, è presente l'erogazione acqua e un camino sotto il pergolato. Vi è posto per un'auto.

**Il fabbricato di servizio ad uso lavanderia** ha una superficie lorda di mq 21,60 comprensiva del locale bagno e altezza interna ml 2,10. Ha una finestra con serramento in PVC a vasistas, porta di ingresso in PVC. Il pavimento è in ceramica e le pareti intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto elettrico esterno muro. Vi è un boiler per l'acqua calda sanitaria, un lavatoio e attacco/scarico lavatrice. Il bagno ha sanitari del tipo a terra in ceramica bianca con sciacquone esterno muro, lavabo a colonna, box doccia e un condizionatore.

Difformità lavanderia: Nelle pratiche edilizie presentate e autorizzate non è presente la lavanderia ma un garage con apertura adeguata in lato est. Allo stato dei luoghi non risultano corrette le aperture per dimensione e posizione.

Il corpo di fabbrica ha un piano primo, accessibile dal terrazzo, ad uso ripostiglio con copertura a travi a vista. Considerata la prevista rimozione del terrazzo il locale non sarà più accessibile.

Lo stato manutentivo del fabbricato è in discrete condizioni di conservazione, non sono presenti manifestazioni di degrado visibili e tali che richiedano interventi di manutenzione ordinaria urgenti specifici. Si rileva una perdita d'acqua dal terrazzo che dovrà, comunque, essere rimosso.

Lo stato manutentivo dell'immobile è in discrete condizioni di conservazione, le finiture interne per tipologia e qualità dei materiali impiegati possono considerarsi di tipo medio in relazione all'epoca di costruzione. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Non è possibile verificare la resa degli impianti.

La funzionalità dell'immobile è discreta in quanto non tutti i vani sono dimensionati nelle dimensioni minime di legge: il locale cucina in prossimità della scala non ha i requisiti REI. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto.

L'esposizione prevalente dell'immobile rispetto ai punti cardinali è corretta in quanto ha un orientamento favorevole in relazione all'area geografica in cui insiste; sotto l'aspetto della luminosità è in classe media in quanto gli ambienti principali hanno illuminazione naturale.

Le caratteristiche del contesto ambientale l'immobile è inserito in una zona residenziale, in posizione tranquilla e poco distante dalla viabilità principale.

### **Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale n. 392 del 02/02/2015** favore: Omissis, contro Omissis per Euro 60.000,00 di cui Euro 44.356,46 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Mantova in data 19/12/2014 rep. 2456/2014.
- **Pignoramento immobiliare n. 25372 del 02/08/2024** favore: Omissis contro: Omissis, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia in data 11/07/2024 rep. 6367.

### **ONERI**

Non sono presenti oneri condominiali.

### **SERVITU'**

Non sono note servitù apparenti.

### **Audit documentale e Due Diligence**

L'immobile ricade in zona, definita dal PGT, "Nucleo di antica formazione" del Piano delle regole. Per tali ambiti territoriali individuati valgono le specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegata al Piano delle Regole art 38. L'edificio principale rientra nella tipologia: Edifici di interesse paesistico e ambientale.



### SISTEMA INSEDIATIVO

AMBITI DELLA CITTA' ANTICA

 Nuclei di antica formazione

 Piani di recupero a volumetria definita soggetti a progettazione unitaria

 Edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione

Il complesso edilizio è stato realizzato e trasformato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione n. 315/1971- TRASFORMAZIONE DEI PORTICI ESISTENTI IN LOCALI DI ABITAZIONE.
- Concessione n. 5/1983 - SERVIZI.
- Autorizzazione n. 19/1999 - Riquadro tetto.
- Autorizzazione n. 35/1996 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.
- Concessione n. 162/1999 - VARIAZIONE PROSPETTO - REALIZZAZIONE DI DUE NUOVE FINESTRE.
- SCIA n. 16/2013 - RIMOZIONE COPERTURA ETERNIT IN AMIANTO E SOSTITUZIONE CON ALTRA COPERTURA.
- SCIA n. 21/2013 - OPERE DIVERSE A CIVILE ABITAZIONE.
- SCIA n. 33/2013 - OPERE DIVERSE A CIVILE ABITAZIONE - RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA.
- NULLA OSTA n. 62/2013 - TINTEGGIATURA FRONTE VIA MAZZINI COME DA CAMPIONE COLORE.
- COMUNICAZIONE n. 65/2013 - PRATICA FERC 1376 - 18/02/13 - NON INTEGRATO AL TETTO EDIFICIO KW 5.4 - MQ 37.00 -

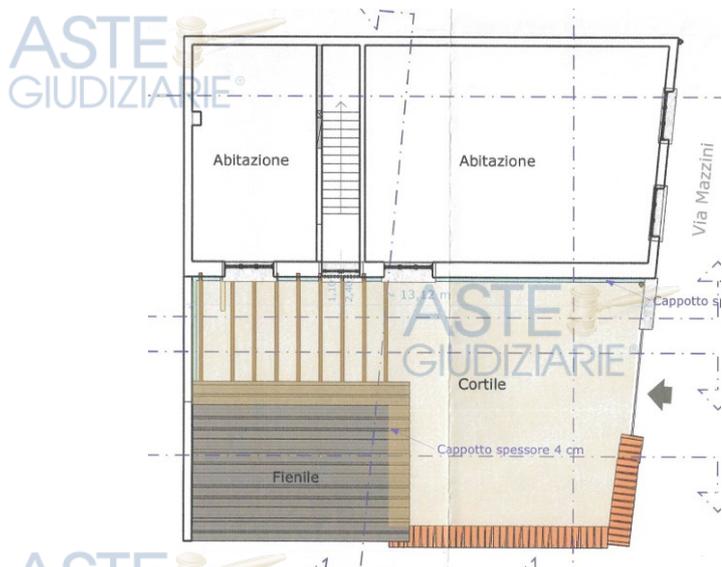
Secondo le attuali norme di PGT non è possibile il posizionamento di pannelli fotovoltaici quando visibili da spazi pubblici. La comunicazione n.65/2013 è stata depositata ma non potranno essere apportate modifiche.

Non sono presenti i Certificati di Conformità di Esecuzione a regola d'arte degli Impianti.

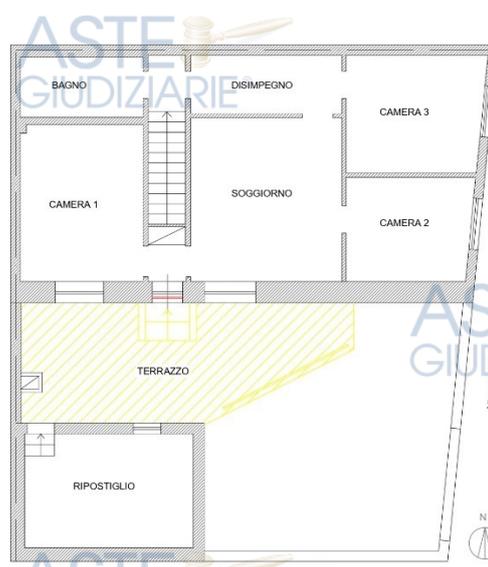
Non è presente il Certificato di Abitabilità'.

Non è presente il collaudo statico.

L'immobile risulta NON regolare sul piano edilizio e urbanistico.



PIANO PRIMO AUTORIZZATO  
CON P.E. n 33/2013



PIANO PRIMO STATO DI FATTO  
■ RIMOZIONI

Il pergolato è stato autorizzato con P.E. 33/2013 fino al limitare dell'edificio lavanderia. Il restante pergolato poggiante su trave e pilastro attualmente esistente con vetrata chiusa a piano terra non è autorizzato come si evince dalla Tavola depositata in Comune e allegata.

Si prevede la rimozione del terrazzo e vetrata che comporta:

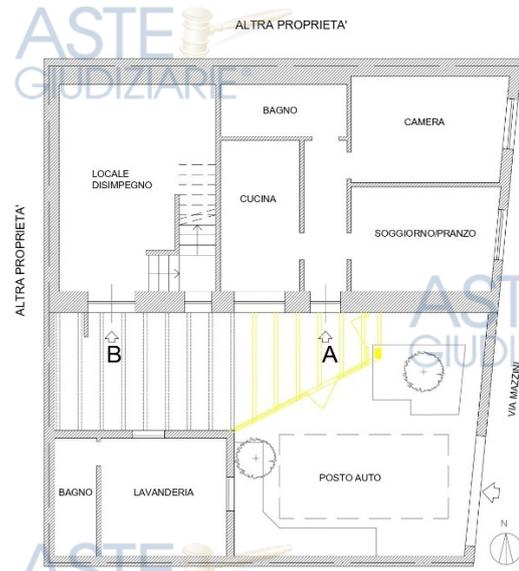
Opere di rimozione e messa in sicurezza: smontaggio, trasporto in cantiere, accatastamento, trasporto e oneri di discarica per lo smaltimento di: -parte del pergolato non autorizzato (n.7 travi in legno sez 12\*20 lunghezza media ml 2,50); -solaio sovrastante tutto il pergolato formato da assito in legno + caldana in cls + guaina (mq 30,00); - n.2 travi ( ml 2.00 e ml 5,00); - n1 pilastro (18\*30 lungh. ml 3,00); - ringhiera (ml 4,50 \*1,00) con recupero parziale; -n.2 gradini in ferro ( 0,60\*1.50); - n.4 fioriere ; - lattoneria (scossalina ml 7, pluviale ml 5 ); - vetrata con struttura sp. 0,5 in ferro verniciato e vetro singolo a chiusura a piano terra ( ml 6,50\*3,00) e tutto quanto non espressamente menzionato e facente parte del terrazzo quale allo stato dei lavori.

Opere di ripristino e messa in sicurezza: chiusura dei fori a seguito della rimozione dei travetti, ripristino di intonaco, materiale isolante e tinteggiatura alle pareti; recupero parziale della ringhiera esistente rimossa con il taglio e posizionamento di nuova ringhiera a protezione della portafinestra, oneri di sicurezza e tutto quanto necessario per una regolare esecuzione a regola d'arte.

Considerato che l'intervento è di piccole dimensioni con lavorazioni diversificate si quantifica il tutto a corpo per un importo complessivo indicativo di € 12.000,00.



PIANO TERRA AUTORIZZATO  
CON P.E. n 33/2013



PIANO TERRA STATO DI FATTO  
RIMOZIONI

Il corpo di fabbrica ad uso lavanderia: nelle pratiche edilizie presentate e autorizzate non è presente la lavanderia ma un garage con apertura adeguata in lato est e un locale bagno. La posizione dell'ingresso carrabile da strada non è corretta. Attualmente non risultano corrette le aperture per dimensione e posizione.

I costi professionali per la regolarizzazione edilizia e urbanistica riferita alla pratica: SCIA "Opere di demolizione e ripristino dei luoghi secondo quanto autorizzato", cioè: eliminazione del terrazzo e regolarizzazione delle aperture della lavanderia e l'accesso carrabile è indicativamente quantificata in € 6.500,00.

Considerato che gli impianti non risultano completati e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con regolare rilascio dei relativi certificati di regolare esecuzione si ipotizza un importo di € 10.000,00.

Le competenze professionali per il rilascio del Certificato di idoneità statica e la presentazione della pratica edilizia per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità, previa regolarizzazione edilizia e urbanistica, è indicativamente quantificata in € 9.500,00.

I costi professionali per la regolarizzazione catastale è indicativamente quantificata in € 5.000,00.

Nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale esposti nel presente elaborato sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali, ciò detto, in quanto in relazione alla voce oneri e sanzioni compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

**Formazione di lotti.**

**Se possibile vendere i beni pignorati suddividendoli in più lotti.**

Lotto unico non divisibile.

**Valore del bene e costi.**

Per la determinazione del valore reale di mercato del bene si applica il “Procedimento sintetico per comparazione” poiché al valore si giunge con indagini del bene da stimare attraverso la natura, la qualità e la destinazione d’uso.

Viene dunque individuato nella scala dei prezzi di mercato immobiliare della zona il prezzo unitario per unità di superficie desunto dalla media dei prezzi di libero mercato, di contratti già stipulati, di indagini condotte presso le principali agenzie immobiliari e presso gli operatori del settore, delle conoscenze personali del mercato della zona in oggetto.

Sulla base del criterio e del metodo di stima prescelti e con riferimento alla natura, collocazione, stato di conservazione del bene, fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili simili posti in zona, preso atto dei prezzi medi di immobili simili della zona, tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare, della particolarità degli immobili si ritiene di procedere alla valutazione sulla scorta dell'esperienza personale e con l'aggiunta di alcune considerazioni:

La posizione urbanistica in cui è inserito l'immobile; l'essere parte di un complesso residenziale; il sistema infrastrutturale circostante e l'accessibilità.

Le dimensioni, la superficie e tipologia dell'unità.

Lo stato di manutenzione delle finiture interne ed esterne e la qualità dei materiali impiegati.

**Calcolo superfici di proprietà del lotto:**

Destinazione	Superficie Lorda mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq
Appartamento	192,00	100	192,00
Cortile privato con posto auto	75,00	35	26,25
Lavanderia	21,60	50	10,80
<b>Sup. complessiva</b>			<b>229,05</b>

Considerando che il prezzo unitario medio per unità di superficie in zona è di € 1.100,00, e il valore medio OMI per abitazioni civili in discreto stato di conservazione è di 1.300,00, si considera un valore di € 1.200,00 per unità di superficie.

il valore del bene quale UNICO LOTTO considerata la sua superficie commerciale è:

$$\text{mq } 229,05 * € 1.200,00 \text{ €/mq} = € 274.860,00$$

Il valore complessivo arrotondato del bene considerato come unico lotto in **LIBERO MERCATO** è:

€ 274.900,00 (Euro duecentosettantaquattromilanovecento//00)

**ASTE GIUDIZIARIE**  
DECURTAZIONI:

- Dovendo considerare la **VENDITA FORZATA**, in quanto la stessa avviene in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, è ragionevole ipotizzare una diminuzione del valore stesso, operando una riduzione del 4% sul valore, dunque si ha:

$$€ 274.900,00 * 4\% = € 10.996,00$$

$$€ 274.900,00 - € 10.996,00 = € 263.904,00$$

- Decurtazione dovuta alla Regolarizzazione edilizia e urbanistica complessivamente quantificata in € 38.000,00.
- Decurtazione dovuta alla Regolarizzazione catastale quantificata in € 5.000,00.

$$€ 263.904,00 - (€ 38.000,00 + € 5.000,00) = € 220.904,00$$

che arrotondato diventa: **€ 220.900,00** ( Euro duecentoventimilanovecento/00)

Il valore stimato del **LOTTO** in piena proprietà, in condizioni di **VENDITA FORZATA** e con le decurtazioni, arrotondato è pari a: **€ 220.900,00** ( Euro duecentoventimilanovecento/00)