

Ud. 14.12.2018

TRIBUNALE CIVILE DI BRESCIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 239/2018

promossa da

-omissis-

contro la sig.ra

-omissis-

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Ufficio Esecuzioni Civili

NOTA INTRODUTTIVA

In base al numero dei beni oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Orzinuovi –BS-, la perizia viene suddivisa nei seguenti n. 3 distinti lotti:

LOTTO 1: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo n. -omissis-, (pag. 4).
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi –BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43, particella -omissis-, sub. -omissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 1, vani 8, sup.cat. 212 mq, totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 1.032,91.

LOTTO 2: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo n. -omissis-, (pag. 18).
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi –BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43, particella -omissis- sub.-omissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 3, vani 15, sup.cat. 471 mq, totale escluse aree scoperte 460 mq, rendita euro 2.672,66.

LOTTO 3: VILLA unifamiliare, Via Pietro Bembo n. -omissis-, (pag. 35).
Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi –BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43, particella -omissis- sub-omissis-, piano T-1, cat.A/8, classe 1, vani 8, sup.cat. 211

mq, totale escluse aree scoperte 199 mq, rendita euro 1.032,91.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto arch. Roberto De Giorgis, con studio in Palazzolo sull'Oglio (BS), Viale Italia n. 2, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 1835 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con comunicazione del 05.06.2018 veniva nominato esperto per la valutazione degli immobili oggetto di esecuzione.

In data 11.07.2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito:

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

B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;

C. Stato di possesso;

D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;

E. Regolarità edilizia ed urbanistica;

F. Formazione dei lotti;

G. Valore del bene e costi.

In data 10.06.2018 avevano inizio le operazioni peritali attraverso l'acquisizione di copia degli atti di causa e l'avvio dell'esame degli stessi.

In data 17.06.2018 venivano richieste agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia le visure, le planimetrie relative agli immobili oggetto di esecuzione.

In data 17.06.2018 erano contattati gli Uffici Locali delle Entrate per rilevare eventuali contratti registrati di locazione intestati alla esecutata. In data 17.06.2018 veniva contattato il Comune di Orzinuovi per richiedere la documentazione



amministrativa riguardante gli immobili.

In data 18.06.2018 era inviata lettera raccomandata alla esecutata fissando la data del sopralluogo e restando a disposizione per ogni comunicazione. La raccomandata non veniva ritirata e in data 25.06.2018 veniva contattato l'avvocato del procedente per avere un recapito telefonico di riferimento. Veniva contattato il coniuge separato il quale riferiva l'impossibilità sia di fornire recapito telefonico dell'esecutata che di consentire il sopralluogo a causa dell'assenza della esecutata. Il giorno successivo ricevevo telefonata dell'esecutata che richiedeva un rinvio del sopralluogo, comunicando le date disponibili. Veniva fissata una nuova data, concordata via mail con l'esecutata, per il giorno 09.07.2018. In data 06.07.2018 l'esecutata chiedeva un ulteriore rinvio del sopralluogo che veniva fissato per il giorno 13.07.2018.

In data 13.07.2018 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili in Comune di Orzinuovi, senza la presenza dell'esecutata e in presenza del coniuge separato sig. -omissis-, della figlia sig.ra -omissis- e dell'avvocato dell'esecutata Avv. -omissis-.

Procedo quindi nei giorni successivi a stesura definitiva della presente relazione.

Come da procedura, la perizia era quindi inviata telematicamente presso la Cancelleria. Copie della stessa erano contestualmente inviate al procedente e all'esecutata per via telematica.

Le operazioni peritali sono state condotte con riguardo delle norme e consuetudini che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio, secondo il seguente ordine:

- assunzione di ogni elemento di fatto, reperibile ai fini del lavoro peritale;



- analisi e interpretazione del materiale raccolto in funzione del Quesito;
- organizzazione e esposizione delle conclusioni raggiunte nella relazione che segue.

LOTTO 1**VILLA UNIFAMILIARE in ORZINUOVI (BS), VIA P. BEMBO n. –omissis–****QUESITO “A”***Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.***RISPOSTA**

Dall’esame della documentazione risultano presenti: estratti catastali, certificazione notarile ventennale.

Titolo di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del –omissis–

Trascrizione in atti dal –omissis– Repertorio n.: –omissis– Rogante: TRIBUNALE

Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE

CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. –omissis–)

Stato civile esecutato: L’esecutata risulta legalmente separata.

~

QUESITO “B”*Identificazione e descrizione attuale dei beni***RISPOSTA**

L’unità, alla quale si accede con cancello carrale autonomo dalla via P. Bembo n. –omissis–, è articolata su due piani ed è costituita al piano terra da atrio, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno con antibagno (catastalmente censito come ripostiglio), due portici. Dal vano scala esclusivo interno si accede al piano primo composto da: disimpegno, tre camere, un bagno, una cabina armadio, una terrazza



ed un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all'utilizzo del cortile-giardino comune (sub. *–omissis–*).

Sistemi costruttivi e finiture: l'edificio appare costruito con struttura portante in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livello generale: pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serramenti in legno laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas. Impianto di aspirazione centralizzato. Esternamente: il fabbricato è rivestito con intonaco civile con finitura in stabilitura di calce, ante e serramenti in legno, la copertura è costruita in muricci e tavelloni con getto in calcestruzzo e manto in coppi antichi, lattoneria in rame a sezione circolare. Si rilevano principi di deterioramento nelle persiane di chiusura e nell'intonaco in alcuni punti delle facciate.

Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

DATI CATASTALI:

Confini: l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (sub. *–omissis–*) che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale: canale irriguo, canale irriguo, canale irriguo, mapp. *–omissis–*.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi –BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43, particella *–omissis–*, sub. *–omissis–*, piano T-1, cat. A/8, classe 1, vani 8, sup.cat. 212 mq, totale escluse aree scoperte 200 mq, rendita euro 1.032,91. Con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di



cui al mappale *–omissis–* sub. *–omissis–* (che identifica cortile, camminamenti e giardino al piano terra comuni ai sub. *–omissis–*). Dati derivanti da VARIAZIONE del *–omissis–* protocollo n. *–omissis–* in atti dal *–omissis–* ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. *–omissis–*)

Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla certificazione notarile in allegato.

Intestati catastali:

–omissis– nata a *–omissis–*, il *–omissis–*, *–omissis–*, Proprietà per 1/1. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del *–omissis–*, Trascrizione in atti dal *–omissis–* Repertorio n.: *–omissis–*, Rogante: TRIBUNALE Sede: BRESCIA, Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. *–omissis–*).

Identificazione pregressa dei beni

RISPOSTA

L'unità appare sostanzialmente conforme ai documenti catastali in atti (si segnala al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato come ripostiglio). In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa. Riguardo alla documentazione amministrativa si evidenzia la mancata realizzazione di variante a originario titolo edilizio e la sospensione del riconoscimento dell'agibilità per mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

~

QUESITO "C"

Stato di possesso



RISPOSTA

In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del –omissis- l'unità appartiene alla signora:

–omissis- nata a –omissis- il –omissis-, –omissis-, Proprieta` per 1/1.

L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia della sig.ra –omissis-, figlia dell'esecutata.

Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene oggetto di esecuzione, contratto di locazione n. –omissis- serie 3T registrato il –omissis- presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti rinvenuti (consultabili in allegato):

- Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data –omissis- e registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data –omissis- al n. –omissis-, parte proprietaria: –omissis- c.f. –omissis-, parte conduttrice: –omissis- (figlia) c.f. –omissis-, durata anni 30 (trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mapp. –omissis- foglio 43 attualmente accorpati nel mapp. –omissis- (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso agricolo alla sig.ra –omissis- che si obbliga ad esercitare attività agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del contratto.



- Contratto di locazione di fondo rustico stipulato in data *–omissis–* registrato all’Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il *–omissis–* al n. *–omissis–* serie 3T, parte proprietaria: *–omissis–* c.f. *–omissis–* e *–omissis–* (esecutata) c.f. *–omissis–*, parte conduttrice: *–omissis–* (figlia) c.f. *–omissis–*, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli altri, il terreno di cui al mapp. *–omissis–* foglio 43 (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola dei fondi e autorizzazione all’abitazione delle unità oggetto di esecuzione.

- Contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data *–omissis–* registrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il *–omissis–* al n. *–omissis–* serie 3, parte comodante: *–omissis–* c.f. *–omissis–*, parte comodataria: *–omissis–* c.f. *–omissis–*, durata anni 15 (quindici) riguardante l’unità abitativa Via Bembo n. *–omissis–* foglio 43 mapp. *–omissis–* sub *–omissis–* (lotto *–omissis–* oggetto di esecuzione); ulteriore comodatario: *–omissis–* c.f. *–omissis–*, durata anni 15 (quindici) riguardante l’unità abitativa Via Bembo n. *–omissis–* foglio 43 mapp. *–omissis–* sub *–omissis–* (lotto 2 oggetto di esecuzione).

QUESITO “D”***Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale*****RISPOSTA**

Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assunte dall’aggiudicatario a norma dell’art. 508 c.p.c.):

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data *–omissis–* ai nn. –

omissis– a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino

S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto

di mutuo in data *–omissis–* di repertorio notaio Giuseppe Annarumma, per

la somma capitale di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero)

durata anni venti sino alla concorrenza di euro 1.350.000,00 (un milione

trecentocinquantamila virgola zero zero), gravante tra l'altro, la piena

proprietà dell'area di cui al mappale *–omissis–*, contro *–omissis–*; si precisa

che il predetto atto di mutuo è stato successivamente modificato con

atto in data *–omissis–* di repertorio notaio Roberto Santarpia, annotato a

marginella della predetta formalità in data *–omissis–* ai nn. *–omissis–*;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data *–omissis–* ai nn. –

omissis– a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone

(BS), cod. fosc. 00283510170, di cui al contratto di mutuo fondiario in data

–omissis– di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma capitale di

euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata dodici anni,

sino alla concorrenza di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola

zero zero), gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al

foglio 43/NCT mappale *–omissis–*, contro *–omissis–*, quale terzo datore di

ipoteca e contro la società “*–omissis–*” con sede in *–omissis–*, cod. fisc. –

omissis– quale “debitore non datore di ipoteca”;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data *–omissis–* ai nn. –

omissis– a favore della società *–omissis–* con sede in *–omissis–*, cod.fisc. –

omissis–, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia

in data *–omissis–* n. *–omissis–* di repertorio, iscritta per la somma capitale

di euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta)

sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero)

gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro –
omissis–.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data

–*omissis*– ai nn. –*omissis*– a favore della società –*omissis*– con sede in –

omissis–, cod.fisc. –*omissis*–, emesso dalla corte d’Appello di Brescia in
data –*omissis*– di repertorio gravante la piena proprietà delle unità

immobiliari in oggetto, contro –*omissis*–.

N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell’aggiudicatario:

1) N.B.: Come esposto nel paragrafo “Quesito C, Stato di possesso” sono stati registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –*omissis*–) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti atti di vincolo alla non edificabilità:



- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *–omissis–* n. *–omissis–* di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *–omissis–* ai *–omissis–* gravante, per quanto qui compete, l'area di cui al mappale *–omissis–*.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *–omissis–* n. *–omissis–* di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *–omissis–* ai nn. *–omissis–* gravante, per quanto qui compete, l'area di cui ai mappali *–omissis–*.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *–omissis–* n. *–omissis–* di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *–omissis–* ai nn. *–omissis–* gravante, per quanto qui compete, ai mappali *–omissis–*.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *–omissis–* n. *–omissis–* di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *–omissis–* ai nn. *–omissis–* gravante, per quanto qui compete, ai mappali *–omissis–*.

3) Inoltre a carico dell'esecutata si segnala la seguente sentenza del Consiglio di Stato (avverso la quale l'esecutata ha inoltrato ricorso al Presidente della Repubblica):

Affare n. *–omissis–*, del Consiglio di Stato, spedizione del *–omissis–* n. *–omissis–*, riguardo impugnazione GD/mg/*–omissis–* del *–omissis–* del Comune di Orzinuovi con cui è stato comunicato il contributo di costruzione pari ad euro 70.013,57 nonché il provvedimento protocollo n.GD/mg/*–omissis–* del *–omissis–* del Comune di Orzinuovi con cui è stato confermato l'obbligo di pagare il contributo di costruzione che è stato rideterminato nella somma di euro 72.512,46 (riferita all'insieme dei lotti oggetto della presente procedura) di cui imputabili al singolo



lotto 1: euro 13.968,71.

Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI) viene rilevata per un ammontare complessivo di euro 7.808,00. Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi non prescritti.

In conseguenza delle differenti interpretazioni in merito alla opponibilità all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti, pari a complessivi euro 21.776,71, essi verranno in via precauzionale considerati a carico dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi detratti dal valore di mercato stimato.

4) Si segnala una incongruenza catastale al piano terra, il locale accatastato come ripostiglio risulta essere nello stato di fatto un bagno con antibagno. Ove l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata distribuzione interna si evidenzia necessità di adeguamento catastale. Parimenti dicesi per eventuale regolarizzazione amministrativa e catastale del deposito in legno in lato nord, per la quota attribuibile al lotto 1. Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui al punto 4 viene stimata una cifra forfettaria orientativa complessiva di euro 1.000,00.

Le persone presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in vigore alcuna amministrazione condominiale né regolamento.

Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:
-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro



262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;

-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;

-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.

~

QUESITO "E"

Regolarità edilizia ed urbanistica

RISPOSTA

L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona: Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA (vedasi in allegato).

Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici

Comunali:

- P.d.C. n. *-omissis-* P.E. n. *-omissis-*;

- P.d.C. n. *-omissis-* P.E. *-omissis-*;

- Variante al P.d.C. n. *-omissis-* e n. *-omissis-* prot.n. *-omissis-* del *-omissis-* P.E. n. *-omissis-*. Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono state realizzate e il titolo risulta decaduto.

E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

Si segnala al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato come ripostiglio.

Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso



amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi par. quesito “D”) sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-urbanistica del bene.

~

QUESITO “F”***Formazione dei lotti*****RISPOSTA**

L’abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Considerato il mercato locale e la collocazione del bene si valuta l’attuale tipologia e taglio dell’alloggio come i più adeguati alla commerciabilità.

QUESITO “G”***Valore del bene e costi*****RISPOSTA**

N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo “Quesito D, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell’aggiudicatario” Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data *–omissis–*) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto



“sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.

Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati nell'area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona e alle caratteristiche dell'edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.

Valore locativo: il valore locativo orientativo si stima in Euro 700,00/mese.

Ai fini del calcolo delle superfici dell'unità sarà considerata la superficie reale, verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall'estratto mappa catastale.

Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 210 circa;

portici e terrazze: mq 72 circa;

Quota di corte comune: mq 1.950 circa;

Superficie commerciale:

$\text{mq } 210 \times 1 = \text{mq } 210$

$\text{mq } 72 \times 0,3 = \text{mq } 21,6$

$\text{mq } 1950 \times 0,05 = \text{mq } 97,5$

totale superficie commerciale: mq 329,10



Coefficienti correttivi:

tipologia – 1,00

prevalenza esposizione – 1,00

affaccio – 1,00

prevalenza vista – 1,00

stato conservativo interno – 1,00

stato conservativo esterno – 0,95

altezza soffitti – 1,00

prodotto dei coefficienti: 0,95

Superficie virtuale = superficie commerciale x coefficiente globale di
differenziazione = $329,10 \times 0,95 =$ mq 312,65

Stima = Euro 1.570,00 x mq 312,65 = Euro 490.860,50

A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato attuale,
assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto oggetto di
esecuzione, salvo vizi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro 490.860,50, da cui
si sottraggano forfettariamente euro 23.000,00 per regolarizzazioni amministrativo-
catastali sopra esposte, per una valutazione approssimata per eccesso di:

Euro 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00)

Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del bene, da
scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:



1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 444.600,00 (quattrocentoquarantaquattromilaseicento/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)

2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di euro:

Euro 374.400,00 (trecentosettantaquattromilaquattrocento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 284.544,00 (duecentottantaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00)



3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cifra di euro:

Euro 210.600,00 (duecentodiecimilaseicento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 200.070,00 (duecentomilasettanta/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 160.056,00 (centosessantamilacinquantasei/00)

~

LOTTO 2

VILLA UNIFAMILIARE in ORZINUOVI (BS), VIA PIETRO BEMBO omissis-

QUESITO "A"

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

RISPOSTA

Dall'esame della documentazione risultano presenti: estratti catastali, certificazione notarile ventennale.

Titolo di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del ***-omissis-***



Trascrizione in atti dal –*omissis*- Repertorio n.: –*omissis*- Rogante: TRIBUNALE

Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE

CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. –*omissis*-)

Stato civile esecutato: L'esecutata risulta legalmente separata.

~

QUESITO “B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

RISPOSTA

L'unità alla quale si accede con cancello autonomo dalla via P. Bembo n. –*omissis*- è articolata su due piani ed è costituita al piano terra da atrio, ripostiglio, bagno, disimpegno, vano ascensore (sola predisposizione, cabina e impianto non esistenti), altro disimpegno, sala da pranzo, soggiorno, cucina, lavanderia, altro soggiorno, studio, quattro portici, quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli. Tali ultimi locali censiti come accessori ad utilizzo agricolo sono tuttavia dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di utilizzo civile-residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia). Dal vano scale esclusivo interno si accede al piano primo composto da: disimpegno, vano ascensore (senza ascensore), quattro camere, un bagno, una cabina armadio, un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all'utilizzo del cortile-giardino comune (sub. –*omissis*-).

Sistemi costruttivi e finiture: l'edificio appare costruito con struttura portante in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livello generale: pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serramenti in legno



laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas.

Esternamente: il fabbricato è rivestito con intonaco civile con finitura in stabilitura

di calce, ante e serramenti in legno, la copertura è costruita in muricci e tavelloni

con getto in calcestruzzo e manto in coppi antichi, lattoneria in rame a sezione

circolare. Si rilevano principi di deterioramento nelle persiane di chiusura e

nell'intonaco in alcuni punti delle facciate, con assenza delle persiane in una

portafinestra. In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera,

destinata a sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né

nelle pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità,

non verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.

Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

DATI CATASTALI:

Confini: l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (sub. *-omissis-*)

che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa

catastale: canale irriguo, canale irriguo, canale irriguo, mapp. *-omissis-*.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi -BS-, sez.NCT sez. urbana, foglio 43,

particella *-omissis-* sub. *-omissis-*, piano T-1, cat.A/8, classe3, vani 15, sup.cat.

471 mq, totale escluse aree scoperte 460 mq, rendita euro 2.672,66. Con diritto

proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per

provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di

cui al mappale *-omissis-* sub. *-omissis-* (che identifica cortile, camminamenti e

giardino al piano terra comuni ai sub-*-omissis-*). Dati derivanti da VARIAZIONE

di CLASSAMENTO in AUTOTUTELA del *-omissis-* protocollo n. *-omissis-* in

atti dal *–omissis–* istanza prot. n. *–omissis–* del (n. *–omissis–*).

Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla certificazione notarile in allegato.

Intestati catastali:

–omissis– nata a *–omissis–* il *–omissis–* *–omissis–* Proprietà per 1/1. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del *–omissis–* Trascrizione in atti dal *–omissis–* Repertorio n.: *–omissis–* Rogante: TRIBUNALE Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. *–omissis–*).

Identificazione pregressa dei beni

RISPOSTA

L'unità appare sostanzialmente conforme ai documenti catastali in atti. Si segnala tuttavia:

-al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.

-I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di uso civile-residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).

-In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa.

-In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non



verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.

-Riguardo alla documentazione amministrativa si evidenzia la mancata realizzazione di variante a originario titolo edilizio e la sospensione del riconoscimento dell'agibilità per mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

~

QUESITO "C"

Stato di possesso

RISPOSTA

In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del *-omissis-* l'unità appartiene alla signora:

-omissis- nata a *-omissis-* il *-omissis-* *-omissis-* Proprietà per 1/1.

L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia dell'esecutata.

Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene oggetto di esecuzione, contratto di locazione n. *-omissis-* serie 3T registrato il *-omissis-* presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti rinvenuti (consultabili in allegato):

- Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data *-omissis-* e registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data *-omissis-* al n. *-omissis-*, parte proprietaria: *-omissis-* c.f. *-omissis-*,



parte conduttrice *-omissis-* (figlia) c.f. *-omissis-*, durata anni 30 (trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mapp. *-omissis-* foglio 43 attualmente accorpati nel mapp. *-omissis-* (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso agricolo alla sig.ra *-omissis-* che si obbliga ad esercitare attività agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del contratto.

- Contratto di locazione di fondo rustico stipulato in data *-omissis-* registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il *-omissis-* al n. *-omissis-* serie 3T, parte proprietaria: *-omissis-* c.f. *-omissis-* e *-omissis-* (esecutata) c.f. *-omissis-*, parte conduttrice *-omissis-* (figlia) c.f. *-omissis-*, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli altri, il terreno di cui al mapp. *-omissis-* foglio 43 (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola dei fondi e autorizzazione all'abitazione delle unità oggetto di esecuzione.

- Contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data *-omissis-* registrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il *-omissis-* al n. *-omissis-* serie 3, parte comodante: *-omissis-* c.f. *-omissis-*, parte comodataria: *-omissis-* c.f. *-omissis-*, durata anni 15 (quindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo n. *-omissis-* foglio *-omissis-* mapp. *-omissis-* sub *-omissis-* (lotto 1 oggetto di esecuzione); ulteriore comodatario: *-omissis-* c.f. *-omissis-*, durata anni 15 (quindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo n. *-omissis-* foglio 43 mapp. *-omissis-* sub *-omissis-* (lotto 2 oggetto di esecuzione).



~

QUESITO “D”*Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale***RISPOSTA**

Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.):

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data *omissis* ai nn. *omissis* a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto di mutuo in data *omissis* n. *omissis* di repertorio notaio Giuseppe Annarumma, per la somma capitale di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) durata anni venti sino alla concorrenza di euro 1.350.000,00 (un milione trecentocinquantamila virgola zero zero), gravante tra l'altro, la piena proprietà dell'area di cui al mappale *omissis*, contro *omissis*; si precisa che il predetto atto di mutuo è stato successivamente modificato con atto in data *omissis* di repertorio notaio Roberto Santarpia, annotato a margine della predetta formalità in data *omissis* ai nn. *omissis*;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data *omissis* ai nn. *omissis* a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), cod. fosc. *omissis*, di cui al contratto di mutuo fondiario in data *omissis* n. *omissis* di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma capitale di euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata dodici anni, sino alla concorrenza di euro 460.000,00



(quattrocentosessantamila virgola zero zero), gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al foglio 43/NCT mappale –omissis- sub. –omissis-, contro –omissis-, quale terzo datore di ipoteca e contro la società “–omissis-” con sede in –omissis- , cod. fisc. –omissis- quale “debitore non datore di ipoteca”;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data –omissis- ai nn. –omissis- a favore della società –omissis- con sede in –omissis-, cod.fisc. –omissis-, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data –omissis- n.–omissis- di repertorio, iscritta per la somma capitale di euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta) sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro –omissis-.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data –omissis- ai nn. –omissis- a favore della società –omissis- con sede in –omissis-, cod.fisc. –omissis- ,emesso dalla corte d'Appello di Brescia in data –omissis- n. –omissis- di repertorio gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro –omissis-.

N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

1) N.B.: Come esposto nel paragrafo “Quesito C, Stato di possesso” sono stati registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art.



2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –*omissis*–) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti atti di vincolo alla non edificabilità:

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data –*omissis*– n. –*omissis*– di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data –*omissis*– ai nn. –*omissis*– gravante, per quanto qui compete, l'area di cui al mappale –*omissis*–.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data –*omissis*– n. –*omissis*– di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data –*omissis*– ai nn. –*omissis*– gravante, per quanto qui compete, l'area di cui ai mappali –*omissis*–.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data –*omissis*– n. –*omissis*– di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data –*omissis*– ai nn. –*omissis*– gravante, per quanto qui compete, ai mappali –*omissis*–.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data –*omissis*– n. –*omissis*– di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data –*omissis*– ai nn. –*omissis*– gravante, per quanto qui compete, ai mappali –*omissis*–.

3) Inoltre a carico dell'esecutata si segnala la seguente sentenza del Consiglio di



Stato (avverso la quale l'esecutata ha inoltrato ricorso al Presidente della Repubblica):

Affare *-omissis-*, del Consiglio di Stato spedizione del *-omissis-* n. *-omissis-*, riguardo impugnazione GD/mg/*-omissis-* del *-omissis-* del Comune di Orzinuovi con cui è stato comunicato il contributo di costruzione pari ad euro 70.013,57 nonché il provvedimento protocollo n.GD/mg/*-omissis-* del *-omissis-* del Comune di Orzinuovi con cui è stato confermato l'obbligo di pagare il contributo di costruzione che è stato rideterminato nella somma di euro 72.512,46 (riferita all'insieme dei lotti oggetto della presente procedura)

Di cui imputabili al singolo lotto 2: euro 44.575,04.

Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI) viene rilevata per un ammontare complessivo di euro 11.621,00. Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi non prescritti.

In conseguenza delle differenti interpretazioni, in merito alla opponibilità all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti pari a complessivi euro 56.196,04, essi verranno in via precauzionale considerati a carico dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi detratti dal valore di mercato stimato.

4) Si segnalano le seguenti incongruenze catastali:

-al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.

-I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di uso civile-



residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).

-In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.

-Parimenti dicesi per eventuale regolarizzazione amministrativa e catastale del deposito in legno in lato nord, per la quota attribuibile al lotto 2.

Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui al punto 4 viene stimata una cifra forfettaria orientativa complessiva di euro 1.000,00.

I presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in vigore alcuna amministrazione condominiale né regolamento.

Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:

-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;

-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;

-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.

QUESITO "E"

Regolarità edilizia ed urbanistica



RISPOSTA

L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona: Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA (vedasi in allegato).

Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici Comunali:

- P.d.C. n. *-omissis-* P.E. n. *-omissis-*;

- P.d.C. n. *-omissis-* P.E. *-omissis-*;

- Variante al P.d.C. n. *-omissis-* e n. *-omissis-* prot.n. *-omissis-* del *-omissis-* P.E. n. *-omissis-*. Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono state realizzate e il titolo risulta decaduto.

E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

Si segnalano:

- al piano terra l'assenza dell'ascensore indicato catastalmente con presenza del solo vano adibito allo stesso e utilizzato attualmente come ripostiglio.

- I quattro vani accessori censiti come: deposito prodotti agricoli, deposito attrezzi agricoli, sistemazione attrezzi agricoli e un secondo deposito attrezzi agricoli sono in realtà dotati di finiture che li rendono utilizzabili come locali di utilizzo civile-residenziale o accessorio-residenziale (uno di essi ospita la caldaia).

- In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa.

- In lato nord si rileva la presenza di una struttura metallica leggera, destinata a sostenere una bassa copertura a telone, non segnalata catastalmente né nelle



pratiche edilizie. Tale struttura, per via della sua eventuale facile removibilità, non verrà considerata necessitante di formale pratica di sanabilità-demolizione.

Ove l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata situazione, si prevede regolarizzazione amministrativa e catastale.

Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi par. quesito "D") sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-urbanistica del bene.

~

QUESITO "F"

Formazione dei lotti

RISPOSTA

L'abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Tuttavia si ritiene che la teorica suddivisione in due o tre alloggi distinti potrebbe potenzialmente produrre tipologia edilizia di più facile commerciabilità. A tale proposito si resta pertanto a disposizione del sig. G.E. per ogni eventuale ulteriore indicazione.

~

QUESITO "G"

Valore del bene e costi

RISPOSTA

N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo "Quesito D, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario" Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente



sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –*omissis*–) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo simili che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.

Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati nell’area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona e alle caratteristiche dell’edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.

Valore locativo: il valore locativo orientativo teorico si stima in Euro 1.200,00/mese.

Ai fini del calcolo delle superfici dell’unità sarà considerata la superficie reale, verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall’estratto mappa catastale.

Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 460 circa;

portici e terrazze: mq 70 circa;

Quota di corte comune: mq 1.950 circa;



Superficie commerciale:

$$\text{mq } 460 \times 1 = \text{mq } 460$$

$$\text{mq } 70 \times 0,3 = \text{mq } 21$$

$$\text{mq } 1950 \times 0,05 = \text{mq } 97,5$$

$$\text{totale superficie commerciale: } \underline{\text{mq } 578,50}$$

Coefficienti correttivi:

tipologia – 1,00

prevalenza esposizione – 1,00

affaccio – 1,00

prevalenza vista – 1,00

stato conservativo interno – 1,00

stato conservativo esterno – 0,95

altezza soffitti – 1,00

prodotto dei coefficienti: 0,95

Superficie virtuale = superficie commerciale x coefficiente globale di differenziazione = $578,50 \times 0,95 = \underline{\text{mq } 549,57}$

$$\underline{\text{Stima}} = \text{Euro } 1.570,00 \times \text{mq } 549,57 = \underline{\text{Euro } 862.832,75}$$

A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato attuale, assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto oggetto di esecuzione, salvo vizi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro 862.832,75, da cui si sottraggano forfettariamente euro 57.196,00 per regolarizzazioni amministrativo-



catastali sopra esposte, per una valutazione approssimata per eccesso di:

Euro 806.000,00 (ottocentoseimila/00)

Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del bene, da scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:

1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 765.700,00 (settecentosessantacinquemilasettecento/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 612.560,00 (seicentododicimilacinquecentosessanta/00)

2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di euro:

Euro 644.800,00 (seicentoquarantaquattromilaottocento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichi il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 612.560,00 (seicentododicimilacinquecentosessanta /00)



Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 490.048,00 (quattrocentonovantamilaquarantotto/00)

3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cifra di euro:

Euro 362.700,00 (trecentosessantaduemilasettecento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichino il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 344.565,00 (trecentoquarantaquattromilacinquecentosessantacinque/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 275.652,00 (duecentosettantacinquemilaseicentocinquantadue/00)

LOTTO 3

VILLA UNIFAMILIARE in ORZINUOVI (BS), VIA PIETRO BEMBO omissis-



QUESITO “A”

Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 c.p.c.

RISPOSTA

Dall’esame della documentazione risultano presenti: estratti catastali, certificazione notarile ventennale.

Titolo di provenienza: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del –omissis-

Trascrizione in atti dal –omissis- Repertorio n.: –omissis- Rogante: TRIBUNALE

Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE

CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. –omissis-).

Stato civile esecutato: L’esecutata risulta legalmente separata.

QUESITO “B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

RISPOSTA

L’unità, alla quale si può accedere con cancello carrale autonomo dalla via P. Bembo n. –omissis-, è articolata su due piani ed è costituita al piano terra da atrio, soggiorno, cucina, lavanderia, bagno con antibagno (catastalmente censito come ripostiglio), due portici. Dal vano scala esclusivo interno si accede al piano primo composto da: disimpegno, tre camere, un bagno, una cabina armadio, una terrazza ed un balcone. Vi è inoltre diritto proporzionale all’utilizzo del cortile-giardino comune (sub. –omissis-).

Sistemi costruttivi e finiture: l’edificio appare costruito con struttura portante in CLS armato. Esternamente buono appare lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso. Le dotazioni e finiture interne sono di ottimo livello generale: pavimenti e rivestimenti in marmo, grès e parquet in rovere, serramenti in legno



laccato con vetrocamera, impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a gas.

Esternamente: il fabbricato è rivestito con intonaco civile con finitura in stabilità di calce, ante e serramenti in legno, la copertura è costruita in muricci e tavelloni con getto in calcestruzzo e manto in coppi antichi, lattoneria in rame a sezione circolare. Si rilevano principi di deterioramento nelle persiane di chiusura e nell'intonaco in alcuni punti delle facciate.

Per ogni maggior dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

DATI CATASTALI:

Confini: l'unità è confinante sui quattro lati con il cortile comune (sub. *–omissis–*) che confina in unico corpo da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale: canale irriguo, canale irriguo, canale irriguo, mapp. *–omissis–*.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati Comune di Orzinuovi –BS-, sez. NCT sez. urbana, foglio 43, particella *–omissis–*, sub. *–omissis–*, piano T-1, cat. A/8, classe 1, vani 8, sup.cat.

211 mq, totale escluse aree scoperte 199 mq, rendita euro 1.032,91.

Con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, per documenti catastali e per provenienza, con particolare riferimento al relativo bene comune non censibile di cui al mappale *–omissis–*, sub. *–omissis–*, (che identifica cortile, camminamenti e giardino al piano terra comuni ai sub. *–omissis–*).

Dati derivanti da VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in AUTOTUTELA del *–omissis–*, protocollo n. *–omissis–*, in atti dal *–omissis–*, istanza prot.n. *–omissis–*, del *–omissis–*.

Riguardo alle variazioni dei classamenti e alle annotazioni si rimanda alla certificazione notarile in allegato.

Intestati catastali:



–omissis–, nata a –omissis–, il –omissis–, –omissis–, Proprieta` per 1/1. Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del –omissis–, Trascrizione in atti dal –omissis–, Repertorio n.: –omissis–, Rogante: TRIBUNALE Sede: BRESCIA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. –omissis–).

Identificazione pregressa dei beni**RISPOSTA**

Si segnala una singolare difformità planimetrica rispetto a quella catastale in quanto la situazione reale risulta speculare-simmetrica rispetto a quella documentale; tale difformità, pur non disattendendo la consistenza e il classamento dell'immobile, rende tuttavia necessaria una sostituzione della planimetria catastale depositata.

In fase di sopralluogo viene rilevato in lato nord del lotto comune un deposito in legno non presente nella documentazione catastale e amministrativa. Riguardo alla documentazione amministrativa si evidenzia la mancata realizzazione di variante a originario titolo edilizio e la sospensione del riconoscimento dell'agibilità per mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

QUESITO "C"***Stato di possesso*****RISPOSTA**

In riferimento alla certificazione notarile allegata, alla data del –omissis–, l'unità appartiene alla signora:

–omissis–, nata a –omissis–, il –omissis–, –omissis–, Proprieta` per 1/1.



L'unità, al momento dell'accesso, appare occupata dalla famiglia della sig.ra –
omissis-, figlia dell'esecutata.

Gli Uffici Locali delle Entrate, consultati in via formale, comunicano la presenza di un contratto di locazione, senza specificare se riguardante il bene oggetto di esecuzione, contratto di locazione n. –*omissis*-, serie 3T registrato il –
omissis-, presso l'ufficio Territoriale di Brescia. E' stata sollecitata integrazione documentale (copia del contratto) che consenta una eventuale associazione di tale contratto al bene oggetto di esecuzione ma senza risposta da parte degli uffici. I contratti che interessano l'immobile vengono pertanto acquisiti richiedendone copia alla parte esecutata, che la fornisce. Di seguito si elencano i contratti rinvenuti (consultabili in allegato):

- Contratto di locazione di terreni agricoli, stipulato in data –*omissis*-, e registrato all'Agenzia delle Entrate, ufficio di Brescia, in data –
omissis-, al n. –*omissis*-, parte proprietaria: –*omissis*-, c.f. –*omissis*-, parte conduttrice: –*omissis*-, (figlia) c.f. –*omissis*-, durata anni 30 (trenta) riguardante, tra gli altri, i terreni di cui al mapp. –*omissis*-, foglio 43 attualmente accorpati nel mapp. –*omissis*-, (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione). I terreni vengono ceduti ad uso agricolo alla sig.ra –*omissis*-, che si obbliga ad esercitare attività agricola, tale impegno costituisce condizione per la conclusione del contratto.
- Contratto di locazione di fondo rustico stipulato in data –*omissis*-, registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il –*omissis*-, al n. –
omissis-, serie 3T, parte proprietaria: –*omissis*-, c.f. –*omissis*-, e –
omissis-, (esecutata) c.f. –*omissis*-, parte conduttrice: –*omissis*-,



(figlia) c.f. *–omissis–*, durata anni 28 (ventotto) riguardante, tra gli altri, il terreno di cui al mapp. *–omissis–*, foglio 43 (corte comune dei fabbricati oggetto di esecuzione), con oggetto la conduzione agricola dei fondi e autorizzazione all'abitazione delle unità oggetto di esecuzione.

- Contratto di comodato ad uso abitativo stipulato in data *–omissis–*, registrato Agenzia delle Entrate di Brescia 2, il *–omissis–*, al n. *–omissis–*, serie 3, parte comodante: *–omissis–*, c.f. *–omissis–*, parte comodataria: *–omissis–*, c.f. *–omissis–*, durata anni 15 (quindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo n. *–omissis–*, foglio 43 mapp. *–omissis–*, sub *–omissis–*, (lotto 1 oggetto di esecuzione); ulteriore comodatario: *–omissis–*, c.f. *–omissis–*, durata anni 15 (quindici) riguardante l'unità abitativa Via Bembo n. *–omissis–*, foglio 43 mapp. *–omissis–*, sub *–omissis–*, (lotto 2 oggetto di esecuzione). N.B.: questo atto, pur non interessando direttamente il lotto 3, viene inserito per conoscenza documentale, a discrezione della procedura.

~

QUESITO “D”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale

RISPOSTA

Formalità ipotecarie, vincoli, oneri, di cui si ipotizza la cancellabilità (salvo eccezioni rilevate dal sig. G.E. e salve le eventuali obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508 c.p.c.):

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data *–omissis–*, ai mm. *–omissis–*, a favore della Banca Popolare di Bergamo Credito Varesino



S.C.R.L. con sede in Bergamo, cod.fisc. 00208220160, di cui al contratto

di mutuo in data *–omissis–*, n. *–omissis–*, di repertorio notaio Giuseppe

Annarumma, per la somma capitale di eiro 900.000,00 (novecentomila

virgola zero zero) durata anni venti sino alla concorrenza di euro

1.350.000,00 (un milione trecentocinquantamila virgola zero zero),

gravante tra l'altro, la piena proprietà dell'area di cui al mappale *–omissis–*,

contro *–omissis–*; si precisa che il predetto atto di mutuo è stato è stato

successivamente modificato con atto in data *–omissis–*, n. *–omissis–*, di

repertorio notaio Roberto Santarpia, annotato a margine della predetta

formalità in data *–omissis–*, ai nn. *–omissis–*;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in *–omissis–*, ai nn. *–omissis–*,

a favore della Banca Valsabbina S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), cod.

fisc. 00283510170, di cui al contratto di mutuo fondiario in dat*–omissis–*,

n. *–omissis–*, di repertorio notaio Paola Esposito, per la somma capitale di

euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) durata dodici anni,

sino alla concorrenza di euro 460.000,00 (quattrocentosessantamila virgola

zero zero), gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare di cui al

foglio 43/NCT mappale *–omissis–*, sub. *–omissis–*, contro *–omissis–*,

quale terzo datore di ipoteca e contro la società “*–omissis–*,” con sede in –

omissis–, cod. fisc. *–omissis–*, quale “debitore non datore di ipoteca”;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Brescia in data *–omissis–*, ai nn. –

omissis–, a favore della società *–omissis–*, con sede in *–omissis–*, cod.fisc. –

omissis–, derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia

in data *–omissis–*, *–omissis–*, di repertorio, iscritta per la somma capitale di

euro 19.352,40 (diciannovemilatrecentocinquantadue virgola quaranta)

sino alla concorrenza di euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero)

gravante la piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto, contro –
omissis-.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Brescia in data
–omissis-, ai nn. –omissis-, a favore della società –omissis-, con sede in –
omissis-, cod.fisc. –omissis-, ,emesso dalla corte d’Appello di Brescia in
data –omissis-, n. –omissis-, di repertorio gravante la piena proprietà delle
unità immobiliari in oggetto, contro –omissis-.

N.B.: le formalità elencate si intendono alla data della relazione notarile allegata.

Vincoli o oneri che resteranno a carico dell’aggiudicatario:

1) N.B.: Come esposto nel paragrafo “Quesito C, Stato di possesso” sono stati registrati vari contratti di locazione che interessano gli immobili oggetto di esecuzione, alla cui consultazione si rimanda in allegato. Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –omissis-,) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

2) A carico degli immobili oggetto di esecuzione sono stati trascritti i seguenti atti di vincolo alla non edificabilità:

- Atto unilaterale d’obbligo edilizio in data –omissis-, n. –omissis-, di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data –omissis-, ai



nn. *-omissis-*, gravante, per quanto qui compete, l'area di cui al mappale –
omissis-.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *-omissis-*, n. *-omissis-*, di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *-omissis-*, ai nn. *-omissis-*, gravante, per quanto qui compete, l'area di cui ai mappali –
omissis-.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *-omissis-*, n. *-omissis-*, di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *-omissis-*, ai nn. *-omissis-*, gravante, per quanto qui compete, ai mappali *-omissis-*.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio in data *-omissis-*, n. *-omissis-*, di repertorio notaio Paola Esposito trascritto a Brescia in data *-omissis-*, ai nn. *-omissis-*, gravante, per quanto qui compete, ai mappali *-omissis-*.

3) Inoltre a carico dell'esecutata si segnala la seguente sentenza del Consiglio di Stato (avverso la quale l'esecutata ha inoltrato ricorso al Presidente della Repubblica):

Affare n-*omissis-*, del Consiglio di Stato, spedizione del *-omissis-*, n. *-omissis-*., riguardo impugnazione GD/mg/*-omissis-*, del *-omissis-*, del Comune di Orzinuovi con cui è stato comunicato il contributo di costruzione pari ad euro 70.013,57 nonché il provvedimento protocollo n.GD/mg/*-omissis-*, del *-omissis-*, del Comune di Orzinuovi con cui è stato confermato l'obbligo di pagare il contributo di costruzione che è stato rideterminato nella somma di euro 72.512,46 (riferita all'insieme dei lotti oggetto della presente procedura) di cui imputabili al singolo lotto 3: euro 13.968,71.

Ulteriore pendenza tributaria locale (IMU, TASI) viene rilevata per un ammontare

complessivo di euro 7.702,96. Tale cifra riguarda il corrente anno e anni pregressi non prescritti.

In conseguenza delle differenti interpretazioni in merito alla opponibilità all'aggiudicatario degli oneri amministrativi pendenti sopra esposti, pari a complessivi euro 21.671,67, essi verranno in via precauzionale considerati a carico dell'aggiudicatario, ferma restando la decisione finale del sig. G.E., e quindi detratti dal valore di mercato stimato.

4) Si segnala una incongruenza catastale al piano terra, il locale accatastato come ripostiglio risulta essere nello stato di fatto un bagno con antibagno. Si segnala inoltre una difformità planimetrica rispetto a quella catastale in quanto la situazione reale risulta speculare rispetto a quella accatastata, pur non disattendendo la reale consistenza dell'immobile è tuttavia necessaria una sostituzione della planimetria catastale depositata.

Ove l'acquirente ritenga di conservare l'attuale modificata distribuzione interna si evidenzia necessità di adeguamento catastale. Parimenti dicesi per eventuale regolarizzazione amministrativa e catastale del deposito in legno in lato nord, per la quota attribuibile al lotto 3. Per le regolarizzazioni amministrative e catastali di cui al punto 4 viene stimata una cifra forfettaria orientativa complessiva di euro 1.000,00.

Le persone presenti in fase di sopralluogo dichiarano che per il fabbricato non è in vigore alcuna amministrazione condominiale né regolamento.

Ove venga disposto che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli



siano a carico dell'aggiudicatario si evidenzia che:

-la cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte e bollo;

-la cancellazione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73 comporta un costo pari a euro 35,00 per tasse ipotecarie;

-la cancellazione di ogni altra ipoteca volontaria o ipoteca giudiziale comporta un costo di euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre allo 0,50% sull'importo della relativa originaria iscrizione ipotecaria, con un minimo fisso.

~

QUESITO "E"

Regolarità edilizia ed urbanistica

RISPOSTA

L'immobile in riferimento al PGT vigente viene collocato nella Zona: Sottozona Agricola AGR.P5 Coniolo, Pudiano, regolata all'articolo 34 delle NTA (vedasi in allegato).

Vengono di seguito riportati gli atti amministrativi forniti dagli Uffici Comunali:

- P.d.C. n. *-omissis-*, P.E. n. *-omissis-*;

- P.d.C. n. *-omissis-*, P.E. *-omissis-*;

- Variante al P.d.C. n. *-omissis-*, e n. *-omissis-*, prot.n. *-omissis-*, del *-omissis-*, P.E. n. *-omissis-*. Le previsioni di progetto di questa ultima Variante non sono state realizzate e il titolo risulta decaduto.

E' stata richiesta Agibilità dell'unità ma il titolo è attualmente sospeso a causa di mancata ottemperanza a richiesta di integrazioni.

Si segnala al piano terra un locale adibito a bagno, ma catastalmente identificato



come ripostiglio. Si segnala inoltre una difformità planimetrica rispetto a quella catastale in quanto la situazione reale risulta speculare rispetto a quella accatastata, pur non inficiando la reale consistenza dell'immobile è tuttavia necessaria una sostituzione della planimetria catastale depositata.

Si rammenta, come più sopra esposto, che il bene è oggetto di contenzioso amministrativo con richiesta di versamento integrativo di oneri comunali (vedasi par. quesito "D") sanato il quale si ipotizza la sostanziale conformità edilizio-urbanistica del bene.

~

QUESITO "F"***Formazione dei lotti*****RISPOSTA**

L'abitazione si considera di non agevole divisibilità, salvo adeguati interventi di modifica distributiva e impiantistica di discreta onerosità. Considerato il mercato locale e la collocazione del bene si valuta l'attuale tipologia e taglio dell'alloggio come i più adeguati alla commerciabilità.

~

QUESITO "G"***Valore del bene e costi*****RISPOSTA**

N.B.: In riferimento a quanto evidenziato nel paragrafo "Quesito D, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'aggiudicatario" Si rimette alla valutazione definitiva del sig. G.E. sulla natura e effettiva opponibilità dei contratti citati (art. 2643, n. 8 e art. 2923, 2° e 3° comma, c.c.), la cui effettiva vigenza inciderebbe profondamente sul valore di mercato dei beni staggiti. Una possibile interpretazione indica una



stima in osservanza degli articoli di Legge citati considerando una vigenza novennale (a decorrere dal contratto registrato in data –*omissis*–) poiché i contratti, da consultazione della relazione notarile ventennale, non risultano precedentemente trascritti.

Criterio di stima: il procedimento di stima utilizzato sarà quello cosiddetto “sintetico comparativo” o “comparativo diretto”, fondato su un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato in tempi recenti, con applicazione di adeguati coefficienti correttivi.

Valore medio unitario: in base ai prezzi di mercato effettivi attuali rilevati nell’area di interesse, il valore medio unitario più adeguato, relativamente alla zona e alle caratteristiche dell’edificio, si stima pari a Euro 1.570,00/mq.

Valore locativo: il valore locativo orientativo si stima in Euro 700,00/mese.

Ai fini del calcolo delle superfici dell’unità sarà considerata la superficie reale, verificata strumentalmente, nelle sue dimensioni principali, tramite sopralluogo. La corte comune, anche in ragione di eventuali possibili frazionamenti ad uso esclusivo, verrà conteggiata nella misura di un terzo. Le misure del lotto, per via delle cospicue dimensioni, vengono desunte dai documenti di causa e dall’estratto mappa catastale.

Superficie lorda di pavimento appartamento: mq 210 circa;

portici e terrazze: mq 72 circa;

Quota di corte comune: mq 1.950;

Superficie commerciale:



$$\text{mq } 210 \times 1 = \text{mq } 210$$

$$\text{mq } 72 \times 0,3 = \text{mq } 21,6$$

$$\text{mq } 1950 \times 0,05 = \text{mq } 97,5$$

totale superficie commerciale: mq 329,10

Coefficienti correttivi:

tipologia – 1,00

prevalenza esposizione – 1,00

affaccio – 1,00

prevalenza vista – 1,00

stato conservativo interno – 1,00

stato conservativo esterno – 0,95

altezza soffitti – 1,00

prodotto dei coefficienti: 0,95

Superficie virtuale = superficie commerciale x coefficiente globale di
differenziazione = $329,10 \times 0,95 = \text{mq } 312,65$

Stima = Euro 1.570,00 x mq 312,65 = Euro 490.860,50

A conclusione della analisi condotta, si ritiene che il valore di mercato attuale, assunto con accettabile approssimazione tecnico statistica, del lotto oggetto di esecuzione, salvo vizi occulti non riscontrabili, sia pari ad Euro 490.860,50, da cui si sottraggano forfettariamente euro 22.671,67 per regolarizzazioni amministrativo-catastali sopra esposte, per una valutazione di approssimata per difetto di euro:



Euro 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00)

Vengono di seguito proposti tre possibili distinti metodi di valutazione del bene, da scegliersi in base alle determinazioni del sig. G.E.:

1) Valutazione del bene considerato libero da contratti di locazione:

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichino il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 444.600,00 (quattrocentoquarantaquattromilaseicento/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)

2) Valutazione del bene considerato locato con contratto novennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,80, per una cifra di euro:

Euro 374.400,00 (trecentosettantaquattromilaquattrocento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichino il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 355.680,00 (trecentocinquantacinquemilaseicentottanta/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 284.544,00 (duecentottantaquattromilacinquecentoquarantaquattro/00)

3) Valutazione del bene considerato locato con contratto trentennale:

Si applichi al valore di mercato del bene un coefficiente di 0,45, per una cifra di euro:

Euro 210.600,00 (duecentodiecimilaseicento/00)

Qualora si intenda applicare al bene un prezzo di realizzo si moltiplichino il valore di mercato suesposto per un coefficiente di 0,95, per un valore risultante di euro:

Euro 200.070,00 (duecentomilasettanta/00)

Qualora si volesse tenere in considerazione l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, il valore sopra indicato venga abbattuto del 20%, per una cifra risultante pari a euro:

Euro 160.056,00 (centosessantamilacinquantasei/00)

~

Rassegno pertanto la presente relazione, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



Palazzolo s/O, 19.07.2018

Il C.T.U.

(arch. Roberto De Giorgis)

Allegati:

-planimetrie catastali;

-visure catastali;

-estratto mappa catastale;

-estratti P.G.T. - N.T.A.;

-contratti di locazione;

-atto di separazione;

-sentenza Consiglio di Stato;

-comunicazione oneri urbanistici;

-certificazione notarile ventennale;

-documentazione fotografica;

-risposta Agenzia delle Entrate;

-nota spese e competenze.

