

TRIBUNALE DI BRESCIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura immobiliare: n. 384/2021

Promossa da: [REDACTED]

Contro: "OMISSIS"

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giulia La Malfa

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dal Pozzolo, nato a Brescia il 26 marzo 1951, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1053, con ordinanza di nomina in data 23 settembre 2021 del G.O.T. dell'esecuzione delegato Dr. Davide Foppa Vicenzini è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva di cui sopra, ed ha prestato giuramento in data 07 ottobre 2021.

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

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

RELAZIONE DI STIMA

"A"

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

- 1) La documentazione agli atti di cui all'art 567, 2° comma cpc risulta completa;
- 2) Come rilevabile dalla relazione notarile allegata (Allegato 2) i beni oggetto della presente relazione sono stati acquistati per la piena ed esclusiva proprietà da "omissis" nata a [REDACTED] il [REDACTED], stato civile [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per atto di compravendita (Allegato 3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a firma del Notaio Antonella Rebuffoni in data 26 ottobre 2010, Rep. n. 37800/18536, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 29 ottobre 2010 ai nn. 44739/25781.

“B”

Identificazione e descrizione attuale dei beni

L'accesso ai beni pignorati del sottoscritto, accompagnato dal Custode Giudiziario avv. Claudio Ruzzenenti, è avvenuto una prima volta in data 05 novembre 2021.

In quella occasione non fu possibile accedere all'immobile in quanto non ci fu risposta alla chiamata citfonica e successivamente, in base ad alcune informazioni raccolte presso l'amministratore Condominiale risultava probabilmente libero e non abitato. Il secondo accesso all'immobile, previo intervento del Custode Giudiziario che ha provveduto a far sostituire il blocco della serratura, è avvenuto in data 08 febbraio 2022 sempre in compagnia del Custode Giudiziario avv. Claudio Ruzzenenti.

L'identificazione dei beni pignorati è avvenuta a mezzo del secondo sopralluogo ed acquisendo, in un secondo momento, i dati catastali disponibili (**allegato 4 – estratto mappa, dimostrazione grafica dei subalterni, visure storiche, planimetrie catastali**)

Premessa: le unità immobiliari in esame sono in comune di Lumezzane (BS), e fanno parte di un condomino ad uso residenziale ed a uso commerciale per la parte prospiciente via A. De Gasperi. L'accesso alla parte residenziale del condominio è collocato al n. civico 31 di via Monte Sabotino. L'unità in esame è un appartamento denominato sub 16 collocato al 3°/5° piano rispetto a via A. De Gasperi e al 2°/4° piano rispetto a via Monte Sabotino e comprende anche la porzione di sottotetto (solaio) come descritto nelle planimetrie catastali.

L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno con ampia apertura su locale cucina, un corridoio collocato in zona notte, tre camere da letto, un bagno. Il locale soggiorno è dotato di balcone rivolto a sud e una camera da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

letto è dotata di un balcone rivolto a ovest. Sono da considerare inoltre la proprietà anche di una porzione di sottotetto avente una altezza media di cm 150.

Il condomino è dotato di aree comuni costituite dalla corte comune e dal vano scala.

Confini

Confini del subalterno 16: a nord muro esterno, a ovest muro esterno, a sud muro esterno e subalterno 15, a subalterno 15 e parti comuni vano scala (subalterno 7).

La soffitta confina a Nord con il corridoio comune di accesso, a ovest con il subalterno 17, a sud con il muro esterno e ad est con il subalterno 15.

Identificazione catastale (Allegato 4)

Unità Residenziale: Comune di Lumezzane (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 15, Particella: 87, Subalterno: 16, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, consistenza 6,5 vani, sup. catastale totale 130 mq, rendita € 637,82, proprietà 1/1 "omissis", (vedi Allegati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7)

Generalità:

L'appartamento in esame è un appartamento denominato sub 16 collocato al 3°/5° piano rispetto a via A. De Gasperi e al 2°/4° piano rispetto a via Monte Sabotino e comprende anche la porzione di sottotetto (solaio) come descritto nelle planimetrie catastali.

L'appartamento è composto da corridoio di ingresso, locale soggiorno con ampia apertura su locale cucina, un corridoio collocato in zona notte, tre camere da letto, un bagno. Il locale soggiorno è dotato di balcone rivolto a sud e una camera da letto è dotata di un balcone rivolto a ovest. Sono da considerare inoltre la proprietà anche di una porzione di sottotetto avente una altezza media di cm 150.

Descrizione attuale del bene: (allegato 5 – fotografie) trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale, formato complessivamente da 4 unità commerciali (C/1), da 1 autorimessa (C/6), e da 11 appartamenti (A/2). Come rilevabile dai documenti reperiti presso il

comune di Lumezzane la costruzione dell'immobile è iniziata nel secondo semestre del 1963 ed ultimata nel mese di ottobre del 1964. A seguito del sopralluogo, non essendo stato possibile reperire presso il comune di Lumezzane documentazione alcuna relativa alle opere strutturali dell'edificio, si ritiene che l'edificio sia stato realizzato con fondazioni continue dei muri portanti in CLS armato, murature in CLS armato per i muri dell'interrato, murature in laterizio per la parte fuori terra, plinti isolati, relativi pilastri, travi rovesce, travi, architravi e cordoli in conglomerato cementizio armato. Solai di tipo misto in blocchi di laterizio e nervature in C.A. del tipo a travetti prefabbricati. Scale a soletta rampante in calcestruzzo armato.

I tamponamenti perimetrali esterni, non essendo disponibile agli atti del comune alcuna documentazione, sono presumibilmente in laterizi forati di grosso spessore, ovvero con doppia parete in laterizi forati con interposto isolamento per uno spessore complessivo (intonaco compreso) pari a 30 cm, i divisori interni fra le unità abitative contigue sono dello spessore di 30 cm, mentre le tramezze interne sono dello spessore complessivo di 10 cm costituite da forati di spessore 8 cm e strato di intonaco da 1,0 cm per parte.

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

Le pareti esterne dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, così come la pavimentazione delle superfici esterne comuni. Non sono emersi nel corso del sopralluogo indicatori di problematiche strutturali generali (fessurazioni, crepe, distacchi, cedimenti differenziali, ecc), né di problematiche igienico sanitarie quali infiltrazioni da piani superiori. Preme osservare che nelle camere poste rispettivamente a nord/ovest e a nord/est in corrispondenza degli angoli N/O e N/E sono presenti ampie macchie di umidità e presenza di muffe.

L'interno della unità immobiliare in esame manifesta un buon grado di manutenzione ordinaria. Si ritiene che le finiture interne (pavimenti e

rivestimenti), i serramenti esterni, gli impianti, il bagno ed i relativi apparecchi sanitari e rubinetterie siano stati oggetto di manutenzione ordinaria con sostituzione dei medesimi in tempi relativamente recenti (forse in corrispondenza dell'ultimo passaggio di proprietà). La descrizione a seguire riporta pertanto lo stato di fatto conseguente la visita effettuata.

Intonaci:

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

Pavimentazioni:

- vani soggiorno/cucina/disbrigo/camere da letto/bagno: ceramica monocottura posata a squadro delle dimensioni 30x30cm e ceramica monocottura 20x20cm (bagni) con posa in diagonale di colore chiaro;

Rivestimenti:

- bagni: rivestimento in ceramica monocottura 20x20 cm di colore chiaro h 200/220;
- cucina: parziale rivestimento in ceramica monocottura colorata (blue) 30x30 cm in corrispondenza delle zone di cottura, lavoro e lavaggio;

Serramenti

- Scuri esterni: tapparelle in PVC di colore chiaro in buone condizioni;
- Serramenti esterni: telaio in PVC di spessore pari a circa 6 cm colore chiaro con vetro camera e maniglie in metallo rivestite in PVC;
- Porte interne: telaio in legno di colore scuro con tamponamento delle partizioni in vetro lavorato non trasparente con maniglie in ottone brunito. Le porte interne si suppone siano originali dell'epoca di edificazione dell'immobile.

Fa eccezione la porta del bagno di apparente recente installazione ma in condizioni pessime;

Bagno

Apparecchi sanitari e rubinetterie: apparecchi di colore bianco di modello recente, rubinetterie lavabo e bidet del tipo a miscelatore, doccia con relativo box con gruppo miscelatore manuale, il tutto in buono stato di manutenzione. Il contatore divisionale dell'acqua fredda è presso la zona cucina.

Produzione acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas.

Impianto gas

Impianto a gas metano con contatore autonomo per uso riscaldamento e cottura;

Impianto di riscaldamento

L'impianto è di tipo autonomo e la caldaia a gas, di tipo murale a servizio dell'appartamento è collocata in cucina; i corpi scaldanti sono a colonne in ghisa e dotate di valvole e detentori di regolazione non termostatiche; la regolazione della temperatura ambiente è controllata da un termostato campione; La caldaia è di marca Immergas Serie Maior Eolo.

Impianto elettrico

L'unità residenziale è dotata di propria linea di alimentazione elettrica (utenza autonoma). I frutti di comando e le prese distribuite nelle varie stanze sono di buona qualità e tutte riferibili a lavori di recente manutenzione ordinaria; l'impianto è dotato di centralino di comando con protezione differenziale e protezioni per i vari circuiti;

L'appartamento è dotato di impianto di citofono e apertura elettrica degli ingressi condominiali;

- Per gli impianti in genere non sono state reperite presso il Comune le rispettive certificazioni di conformità rilasciate dagli installatori;

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto fra l'immobile visionato in sede di sopralluogo ed i relativi elementi documentali catastali acquisiti in corso di indagine non sono emerse difformità rispetto alla documentazione prodotta in atti dal creditore, sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, sia di eventuali intervenute

modificazioni urbanistiche, sia al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale, amministrativo ed ipotecario.

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

Fa eccezione, sempre con riferimento alle schede catastali, l'ampia apertura di collegamento fra il locale soggiorno ed il locale cucina e la rimozione della porta di collegamento.

“C”

Stato di possesso

I beni oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo che è avvenuto accompagnato dal curatore giudiziario avv. Claudio Ruzzenenti, risultano sgomberi da persone, e per quanto attiene i mobili risultano presenti alcuni residui arredi.

Non risultano esistenti contratti di locazione di alcun tipo (come confermato dall'Amministratore del Condominio).

1) Determinazione del valore locativo. Sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI (Allegato 6) si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile normale) avente una superficie netta di calpestio pari a circa 100,00 mq, accatastato in categoria A2, non di recente costruzione ma in normale stato di conservazione debba essere stimato pari a:

- Appartamento: 400,00 €/mese (4,00 €/mq*mese).

- Totale complessivo: 400,00 €/mese

“D”

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

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

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di pubblicità immobiliare in data 06 luglio 2021 ai numeri 32634/21798;

a favore: "██████████", con sede in "██████████", codice fiscale ██████████;

contro: "omissis" nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████;

grava: la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 ottobre 2010 ai numeri 44740/11202, per la somma complessiva di 279.603,18 € (duecentosettantanovemilaseicentotre/18); l'ipoteca colpisce la piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari di cui alla presente relazione;

a favore: ██████████ con sede in ██████████, codice fiscale ██████████;

contro: "omissis" nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████;

Capitale euro 139.801,59, ipoteca 279.603,18 €, durata 30 anni.

2) L'esperto, ha acquisito (Allegato 7.1) presso l'amministratore del condominio copia del regolamento di condominio per verificare la consistenza degli spazi comuni, non esistono vincoli di natura condominiale, non esistono specifiche proprietà condominiali ed il condominio non è dotato di portierato.

L'esperto ha acquisito presso l'amministratore del condominio il "consuntivo ripartizioni per anagrafica" delle spese per gli anni 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021 da cui risulta che l'esecutata ha un debito nei confronti del Condominio Mori pari a € 1.803,87. Inoltre l'Amministratore del Condominio ha predisposto per l'esercizio 2021-2022 il "preventivo ripartizioni per anagrafica"

da cui risulta che l'esecutata cumulerebbe un ulteriore debito nei confronti del condominio pari a € 575,29. (Allegato 7.2 – 7.3 – 7.4 – 7.5).

- L' ammontare delle spese condominiali, con riferimento al preventivo di spesa per l'anno 2021- 2022 ed alla quota millesimale di competenza dell'esecutata è pari a €/anno 575,29.

- L'esecutata ha (Allegato 7.4) insolute le spese condominiali per il periodo fino al 30.04.2021 per un importo pari a € 1.803,87;

“E”

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di accesso telematico presso il Comune di Lumezzane, sono stati reperiti i seguenti documenti (Allegato 8):

- Licenza Edilizia n. 691/6 del 27 settembre 1963. Si osserva che sulla scorta dei successivi citati Certificati di Abitabilità viene citata anche una precedente Licenza Edilizia n. 578/6 del 01 luglio 1963 (Allegato 8.1);
- Tav. Pianta piano 2^a-3^a di cui alla licenza 691/6 (Allegato 8.2);
- Tav. Pianta piano tipo di cui alla licenza 691/6 (Allegato 8.3)
- Richiesta di certificato di abitabilità in data 02 novembre 1964 (Allegato 8.4);
- Certificato di abitabilità in data 02 febbraio 1965 (Allegato 8.5);
- Richiesta di certificato di abitabilità in data 14 maggio 1979 (Allegato 8.6);
- Certificato di abitabilità in data 21 maggio 1979 (Allegato 8.7);
- Denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato in data (inizio lavori) 05 luglio 1963 (Allegato 8.8);
- Relazione di collaudo delle opere in cemento armato in data 20 maggio 1963 (Allegato 8.9);
- Licenza d'uso della costruzione rilasciata dalla Prefettura di Brescia, prot. 7082 Div. IV del 21 maggio 1965 (Allegato 8.10);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il confronto fra i documenti acquisiti presso il Comune di Lumezzane, i dati e le planimetrie catastali e quanto verificato in sede di sopralluogo hanno permesso di accertare che quanto descritto nelle planimetrie catastali è del tutto analogo a quanto descritto in sede di rilascio della Licenza Edilizia. Come riferito nella precedente descrizione in calce al capitolo "B", si è constatato l'ampia apertura di collegamento fra il locale soggiorno ed il locale cucina e la rimozione della relativa porta di collegamento. Vista la non conformità riscontrata si ritiene che gli oneri derivanti dalla sanatoria, comprendenti sia le spese tecniche che la sanzione applicata dall'ente possano assommare a circa € 1.500,00.

"F"

Formazione dei lotti

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sono individuati come unico subalterno cui è abbinato una porzione di sottotetto adibito a solaio. In tali condizioni, vista anche la superficie dell'unità abitativa non particolarmente elevata, si ritiene non conveniente effettuare la vendita dell'immobile ipotizzandone un preliminare frazionamento.

"G"

Valore del bene e costi

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

tabella:

Descrizione	Superficie lorda reale	coefficiente	Superficie ragguagliata
particella 87 sub. 16			
Piano secondo residenza.	mq 120,00	1,00	mq 120,00
Balconi piano secondo	mq 14,25	0,30	mq 4,27
Sottotetto non abitabile	mq 18,00	0,50	mq 9,00

Totale superficie commerciale ragguagliata	Mq 133,27
--	-----------

La stima secondo l'aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Allegato 6) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa immobiliare (Allegato 9).

L'immobile in esame è considerato in piena proprietà e commerciabile ai sensi di legge.

Non si procede ad una decurtazione sul prezzo di stima in quanto:

- Non sono presenti diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione)
- L'immobile non è in stato di occupazione per locazione;
- L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico e dal punto di vista edilizio;
- Non sono emerse in sede di indagine situazioni particolari e gravose circa lo stato di conservazione dell'immobile
- Non sono emersi nel corso dell'indagine oneri di qualsiasi natura che l'aggiudicatario dovrà sostenere;
- L'immobile non è stato pignorato pro quota, ma nella sua interezza.

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

- Del debito accumulato nel tempo dall'attuale proprietario nei confronti dell'amministrazione condominiale come sopra riportato;
- Della non conformità dal punto di vista dii vista edilizio come sopra riportato;

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

- a) i documenti in atti e quelli acquisiti nel corso dell'indagine

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- b) l'ubicazione
- c) le caratteristiche architettoniche, edilizie e di finitura
- d) la consistenza degli immobili
- e) il listino dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Brescia
- f) i valori reperibili presso l'OMI
- f) i valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona

Considerato che:

a) l'immobile è collocato in una zona semi centrale del comune di Lumezzane, che l'immobile è collocato in una zona a prevalente utilizzo residenziale, è servito da una buona articolazione viaria che permette il parcheggio anche su suolo pubblico; edificio non è prospiciente strade ad alta percorrenza ed è pertanto protetto dal disturbo acustico generato dal traffico.

b) il complesso edilizio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato negli anni 1963-1964/2002 e, nel suo aspetto complessivo attuale, manifesta all'esterno un discreto standard manutentivo;

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

d) assenza di garanzia sui beni venduti;

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

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

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

- Il primo (**Allegato 6.1**) desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Lumezzane zona centrale (S. Sebastiano-S. Apollonio), codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, attribuisce per abitazioni civili di stato conservativo "normale" valori minimi e massimi variabili da 980,00 €/mq a 1.450,00 €/mq.

- Il secondo (**Allegato 6.2**) desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Lumezzane zona semicentrale (Pieve), codice di zona C1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, attribuisce per abitazioni civili di stato conservativo "normale" valori minimi e massimi variabili da 980,00 €/mq a 1.400,00 €/mq.

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

- Il Listino Immobiliare 2021 (**Allegato 9**) riporta per immobili residenziali in Comune di Lumezzane (BS) zona Pieve per edificio "recente" (in ragione della manutenzione straordinaria di cui alla descrizione - vetustà 10/20 anni) valori di riferimento compresi fra 1.240,00 €/mq e 1.520,00 €/mq;

- Il dato da "fonti fiduciarie" per destinazione residenziale di analoga dimensione e tipologia, caratteristiche di vetustà, stato manutentivo indica un valore compreso fra da 1.300,00 €/mq a 1.500,00 €/mq.

Conclusioni

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

$$\text{€/mq} (1215,00 + 1.190,00 + 1.380,00 + 1.400,00) / 4 = \text{€/mq} 1.296,25.$$

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

$$1.296,25 \text{ €/mq} * 133,27 \text{ mq} = 172.751,24 \text{ €}.$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A detto valore devono essere detratti gli importi relativi al debito cumulato nei confronti del condominio pari a € 1.803,87 ed i costi a carico dell'acquirente per la sanatoria edilizia pari a € 1.500,00 per un totale complessivo di € 3.303,87.

Valore dell'immobile=

€ 172.751,24 - € 3.303,87 = € 169.447,37

Valore complessivo arrotondato: € 170.000,00 (centosettantamila/zerozero)

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

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

Brescia, 30 maggio 2022

L'esperto nominato
Ingegnere
Dott. Ingeg. GIOVANNI
DAL POZZOLO
Civile ed Ambientale
Industriale
dell'informazione
Brescia

Elenco allegati:

- Allegato n° 01 nomina esperto e quesito
- Allegato n° 02 relazione notarile
- Allegato n° 03 atto di compravendita
- Allegato n° 04 Documentazione catastale: elenco immobili, estratto mappa,
planimetria catastale, dimostrazione grafica dei subalterni,
visura attuale sub 16, visure storiche sub 16 e sub 7
- Allegato n° 05 Fotografie
- Allegato n° 06 Listino OMI – Agenzia Entrate
- Allegato n° 07 Amministrazione condominiale
- Allegato n° 08 Documenti congruità urbanistico/edilizia
- Allegato n° 09 ProBrixia - Listino dei valori degli immobili 2021