



# TRIBUNALE DI BRESCIA



Esecuzione Immobiliare n. 415/24

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_



Giudice delegato:

**GIANLUIGI CANALI**



**Anagrafica**



Creditore procedente:

doValue S.p.A.  
Con sede in Verona  
Viale dell'Agricoltura 7  
P.Iva 02659940239  
C.f.0390840239



.....nominativo non indicato...  
In qualità di rappresentante delegato  
Residente in Verona  
Viale dell'Agricoltura 7



Rappresentato dall'Avvocato

Roberto Calabresi  
Con Studio in Milano  
In Foro Buonaparte 20



E mail [rcalabresi@pec.slcg.it](mailto:rcalabresi@pec.slcg.it)



....  
Con Studio in ....  
Comune di ....  
Tel+ 39 ....  
E mail .@brescia.pecavvocati.it



Esecutati:



Sig. OMISSIS  
In qualità di : proprietario  
Residente in [REDACTED]  
Via OMISSIS  
C.f. OMISSIS



Sig.  
In qualità di  
Residente in .....  
Via .n° .  
C.f. ....





Rappresentati dall'Avvocato

Non rappresentati



Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato



**ARCH. MARIA ELENA BIBAN**

Via Tredicesima Villaggio Sereno n.50 Brescia  
CF BBNMLN59M60B157Q  
Tel 3460918601  
Mail bibarch@tiscali.it  
Pec mariaelena.biban@archiworldpec.it



Iscritto all'Albo/Ordine di Architetti di Brescia nr. 1662



*Timbro e firma*

Arch. Maria Elena Biban



**Date**

Nomina dell'esperto:	20/11/2024
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	29/11/2024
Richiesta proroga 30 gg alla consegna del rapp. di valutazione	29/01/2025 (concessa)
Data della consegna del rapporto di valutazione	25/03/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	26/03/2025 (prorogata al....)





**Identificazione dei lotti**

**2 LOTTI:**

<b>LOTTO NR.</b>	<b>1</b>
Descrizione sintetica	Appartamento in condominio di 3 piani fuori terra
Ubicazione	Comune di Rovato via Piave n° 56
Identificativi catastali	NCT Foglio 6 Particella 187 sub 16 cat A/2
Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 93.098,25
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 88.500,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	DISCRETA: L'appartamento trilocale in condominio di discreta tipologia si trova nella zona nord dell'abitato di Rovato. Finiture e manutenzione risalenti all'epoca di costruzione (anni '70).
Nota:	<b>Il bene è occupato da terzi senza titolo (pag. 5)</b>

<b>LOTTO NR.</b>	<b>2</b>
Descrizione sintetica	Autorimessa
Ubicazione	Comune di Rovato via Montesuello n° 11
Identificativi catastali	NCT Foglio 6 Particella 145 sub 8 cat C6
Quota di proprietà	100%
Diritto di proprietà	
Divisibilità dell'immobile	NO
Più probabile valore in libero mercato	€ 15.000,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	€ 14.250,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	INCOGNITA L'autorimessa è distante circa 300 m. dal lotto 1, è fuori terra ed esterna ad un altro condominio,
Nota:	<b>Il bene è occupato da terzi senza titolo (pag. 5)</b>

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Il giorno 20/11/24 ho ricevuto l'incarico dal Sig. Giudice quale esperto estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n.- 15/2024



Il giorno 29/11/24 ho accettato ed effettuato il giuramento on line.

Accettato l'incarico e prestato giuramento, la sottoscritta ha preso visione dei quesiti indicati dall'ill.mo Giudice e qui riportati:

*<L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- A. *Verifica della completezza dei documenti di cui all'art 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione del bene;*
- C. *Identificazione pregressa del bene;*
- D. *Stato di possesso;*
- E. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;*
- F. *Regolarità edilizia ed urbanistica*
- G. *Formazione dei lotti*
- H. *Valore del bene e costi.*

Dopo un preliminare esame degli documenti allegati al fascicolo digitale, ho contattato l'Ufficio Tecnico comunale per il reperimento dei documenti necessari a verificare la regolarità urbanistica/edilizia e invio richiesta telematica di accesso agli atti. Richiedo inoltre la visura catastale con mappa e planimetria.

Nel frattempo venivo contattata dal Custode nominato, Notaio dr. Bruno Giordano, con il quale concordavamo la data del sopralluogo per il giorno 19/12/2024 alle ore 15.30.

Quindi il giorno indicato alle ore 15.30 mi sono recata nel comune di Rovato all'indirizzo del lotto n° 1 del bene dove incontravo il geom. Begotti, incaricato dal Custode nominato, dott. Giordano Bruno, con il quale iniziavo il sopralluogo.

Sulla pulsantiera dei campanelli all'ingresso della palazzina e nemmeno sulla porta dell'appartamento risultava il nome dell'esecutato, ma abbiamo suonato ugualmente e ci ha aperto una signora che, in italiano stentato, diceva di non sapere chi fosse la persona esecutata. Era presente anche un parente che parlava meglio l'italiano con il quale abbiamo concordato di aspettare all'interno il rientro a breve del "padrone" di casa. Il signore che si è presentato asseriva, sempre in uno stentato italiano, di essere il legittimo proprietario del bene e, dopo nostra insistenza perché dimostrasse quanto affermava, ci ha mostrato un atto di compravendita a suo nome. Controllata sommariamente la rispondenza dell'appartamento alla planimetria catastale, il sopralluogo presso il lotto 1 è stato sospeso per poter verificare se ci fossero stati problemi nell'esecuzione.

Accompagnati dall'occupante del lotto n° 1 ci siamo quindi recati a visionare il lotto n. 2. Il sopralluogo si è concluso alle ore 17.00 circa.

Rientrata in studio ho potuto verificare che la persona presente nell'appartamento era stata proprietaria dell'appartamento sino a maggio 2017, poi venduto ad una Società e successivamente, nell'aprile 2019, rivenduta all'esecutato. **L'occupante quindi non ha titolo per abitare l'alloggio.**

**Essendo presente al sopralluogo il delegato del Custode, questo è automaticamente informato.**

Ho quindi concordato con il custode un secondo accesso che è stato programmato (successivamente a un incontro organizzato dai Servizi Sociali del comune di Rovato data la presenza di figli minori dell'occupante) per il giorno 25/02/2025.

Il giorno 29/01/2025 ho richiesto proroga di 30 giorni alla data di consegna dell'elaborato peritale per effettuare il secondo sopralluogo.

Il giorno 30/01/2025 eseguivo l'accesso concordato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rovato e verificavo le pratiche presenti relative a tutta la storia edilizia, sia dell'edificio dove è inserito l'appartamento, sia dell'edificio collegato all'autorimessa.

Alle ore 15.30 del giorno 25/02/2025 eseguivo quindi il secondo sopralluogo fotografando il bene e verificando gli impianti.

Lo stesso giorno mi sono recata presso le principali agenzie immobiliari del comune di Rovato per verificare i prezzi di mercato per tipologie di alloggi simili e verificare la loro richiesta/vendibilità.

Ho richiesto altresì copia dell'atto di provenienza al notaio Rosario Franco di Sesto San Giovanni – Mi, ma che poi recuperavo presso l'Agenzia delle Entrate (14./03/2025).

Il giorno 25.03.2025 ho inviato telematicamente copia elaborato peritale agli Uffici del tribunale di Brescia

### **A Verifica completezza documentale**

Agli atti di causa è allegata la Relazione notarile del notaio Giulia Barbagallo di Palermo datata 25/10/2024.

È stato acquisito il titolo di acquisto in favore del debitore (All.3)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**B . 1      Identificazione e descrizione attuale dei beni :      LOTTO 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene da valutare si trova nel comune di Rovato in via Piave n° 56.

**Mappa geografica**

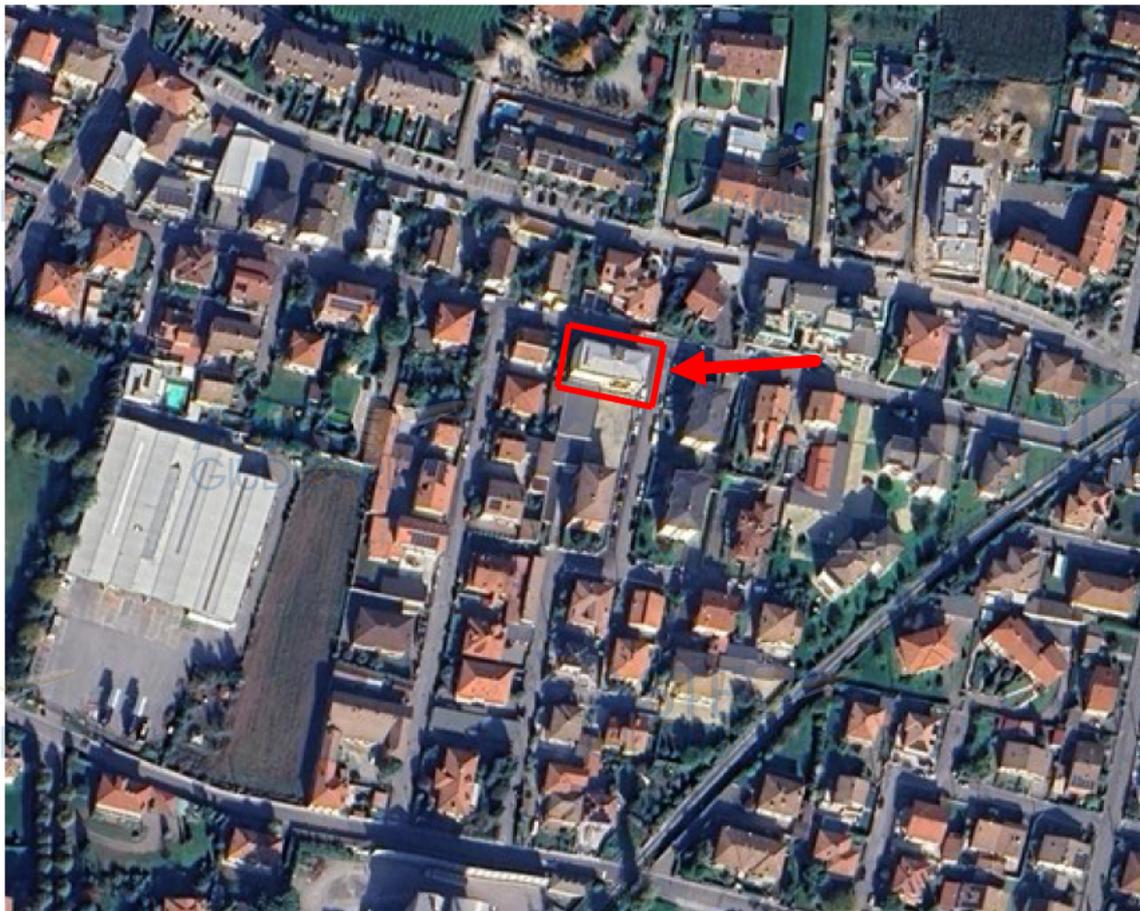


Comune di Rovato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Si tratta di un appartamento posto al secondo e ultimo piano di una palazzina residenziale di 3 piani fuori terra risalente agli anni '70 del secolo scorso, senza ascensore, di circa 81,00 m<sup>2</sup> commerciali. Lo stato di manutenzione della palazzina è discreto: decoroso il vano scala, qualche infiltrazione all'intradosso dei balconi, cornici decorative alle finestre. La palazzina non è dotata di autorimesse e posti auto. Non è nominato l'Amministratore e le spese vengono ripartite tra i proprietari.



fronte della palazzina su strada



Retro della palazzina con affaccio dell'appartamento

È composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, disimpegno zona notte, due camere da letto, bagno (finestrato) e balcone sul quale affacciano la cucina e il soggiorno. Tutti i locali hanno altezza di m. 3,00.

Gli infissi esterni sono il legno a vetro singolo con tapparella. Gli infissi interni sono in legno con anta a vetro opaco. I pavimenti sono in ceramica e attualmente il soggiorno e la camera matrimoniale hanno appoggiata una moquette, mentre l'ingresso e il disimpegno della zona notte sono rivestiti in laminato plastico effetto doghe di legno. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caloriferi. La caldaia è in cucina.

Se i locali sono sufficientemente conservati, il bagno e la cucina risalgono all'epoca di costruzione e sono in pessime condizioni. Gli impianti non sono a norma.

Completa la proprietà una cantina di 4,60 m<sup>2</sup>. al piano seminterrato con altezza di m. 2,85 alla quale si accede con una scala separata da una porta, dall'ingresso del vano scala comune.

**Caratteristiche qualitative** (che determinano variazione di prezzi) (fotografie All.)

Livello di piano	Piano secondo, interrato.
Ascensore	No
N° servizi	1 con wc e vasca (bidet e lavabo tolti)
Riscaldamento	Impianto distribuzione con caloriferi, caldaia in cucina
Condizionamento	Assente
Solare termico	Assente
Elettrico	Non a norma
Idraulico	Non a norma
Antifurto	Assente
Solare fotovoltaico	Assente
Impianto geotermico	Assente
Domotica	Assente
Manutenzione del fabbricato	Sufficiente
Classe energetica	Assente





Inquinamento atmosferico	Assente
Inquinamento acustico	Assente
Inquinamento elettromagnetico	Assente
Inquinamento ambientale	Assente
Manutenzione dell'immobile	Sufficiente ad esclusione di bagno e cucina
Esposizione prevalente dell'immobile	Solo Sud
Luminosità dell'immobile	Ottima
Panoramicità dell'immobile	Aperta
Funzionalità dell'immobile	Ottima
Finiture dell'immobile	Sufficienti ad esclusione degli infissi esterni



ALL'ATTO DI PROVENIENZA è ALLEGATO IL Certificato di prestazione energetica A.P.E. (CLASSE E) valido sino al 02/04/2029.

**Calcolo superfici di proprietà** desunte da planimetria catastale:  
**Appartamento:**



	sup. mq	coeff.	sup commerciale
alloggio	77,60	1	77,60
balcone	6,30	0,35	2,20
cantina	4,60	0,25	1,15
totale sup. commerciale mq.			80,96



**Identificazione catastale:**

**Immobile identificato in mappa alla Sezione Urbana NCT Foglio 6 particella 187**

Sub. 16 categoria A/2 classe 3 consistenza 6 vani Rendita € 325,37



**Confini :**

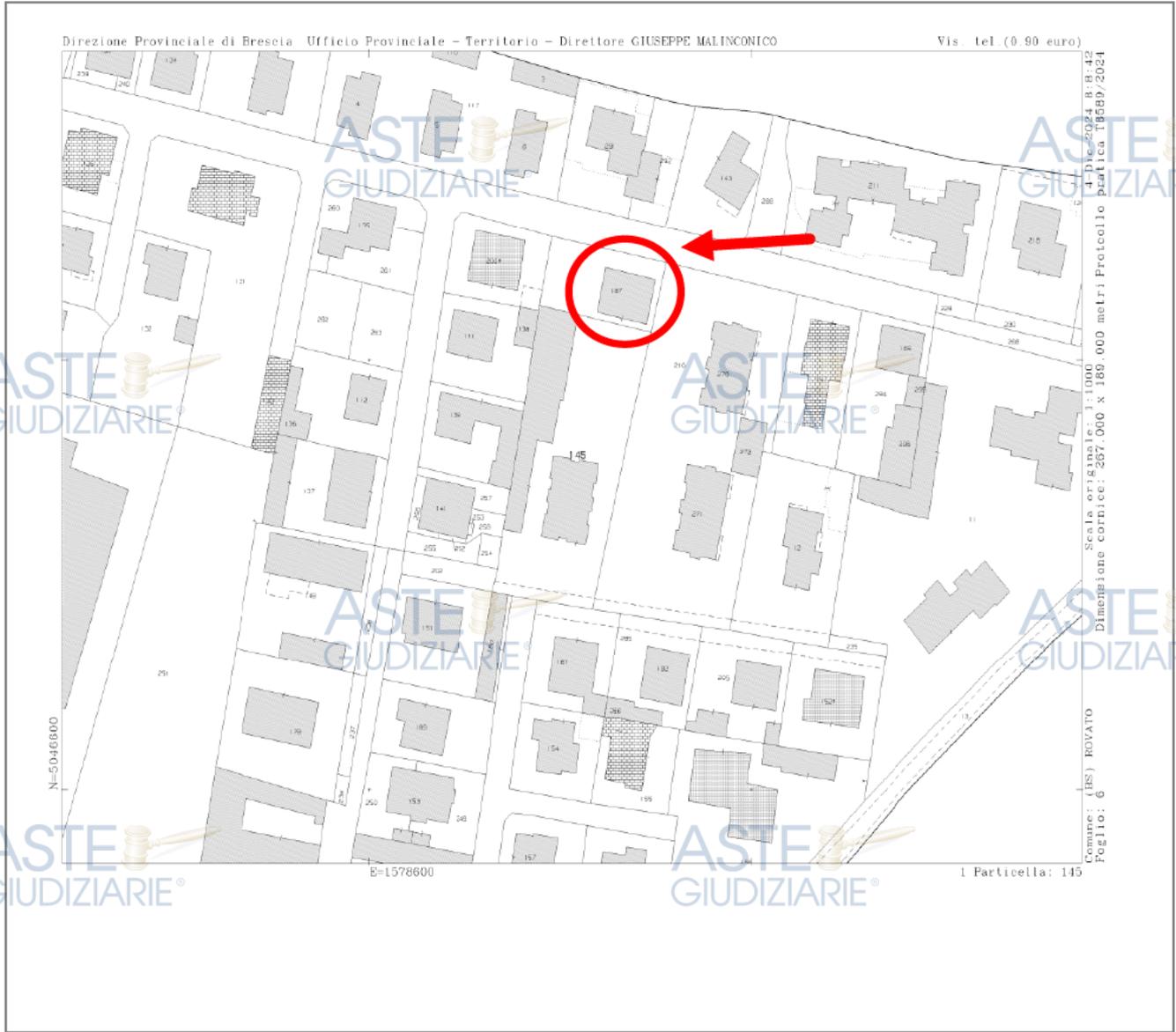
- Nord parti comuni e via Piave
- Sud mapp. 145
- Est via Montesuello
- Ovest mapp. 200



Le intestazioni catastali coincidono con la proprietà.

La planimetria catastale coincide con la realtà

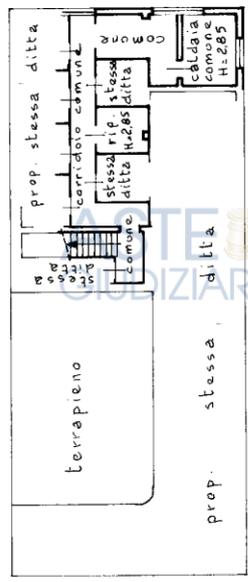




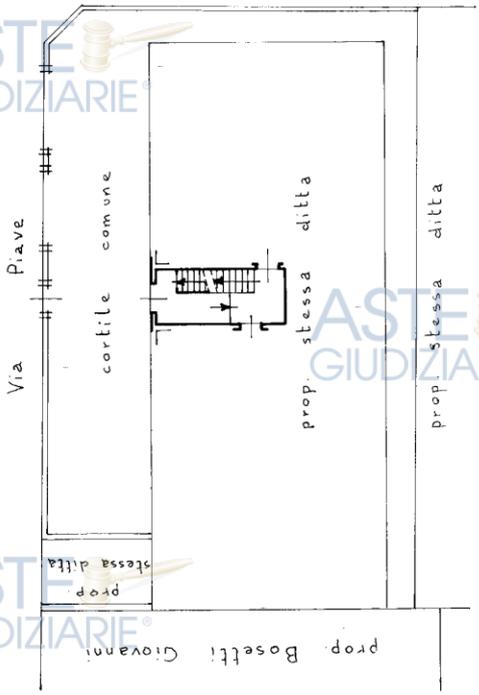
# Planimetria catastale sub 16

MOD. AN (CEU)  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
 in Comune di **ROVATO** via **PIAVE** civ. **56**

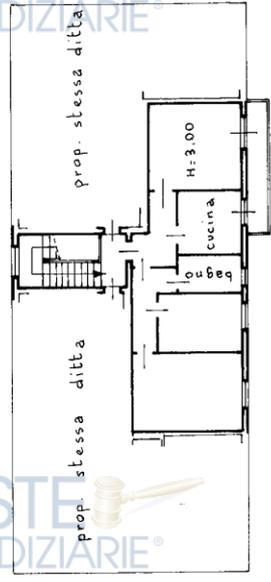
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



Compilata dal **GEOMETRA**  
**GENOCCHIO GIULIANO**  
 iscritto all'albo dei **GEOMETRI**  
 della provincia di **BRESCIA** n. **1293**  
 data **17/5/1**

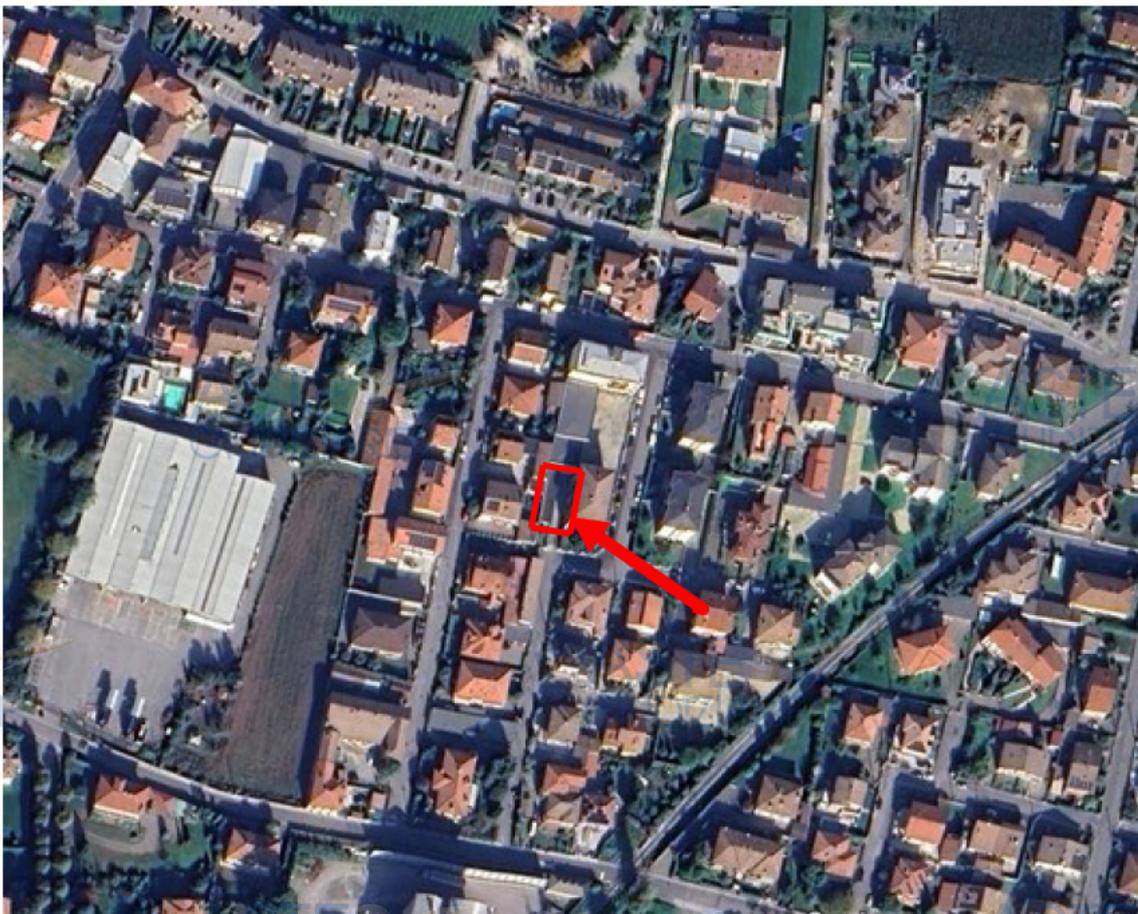
Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali:  
 F. **6**  
 n. **6761** sub. **16**

Firmato Da: BIBAN MARIA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 219b467349cb95a93fd54c9d514dda

**B. 2 Identificazione e descrizione attuale dei beni : LOTTO 2**

Il bene da valutare, identificato al Lotto 2, si trova nel comune di Rovato in via Montesuello n° 11.

**Mappa geografica**



Si tratta di una autorimessa a competenza, insieme ad altre, di uno stabile diverso dal Lotto 1. È a quota interrata, ma fuori terra e posta esternamente alla palazzina di competenza; vi si accede da uno scivolo ed è l'ultima in fondo.



La costruzione è in c.a. con porta basculante in alluminio. L'estradosso della soletta di copertura è impermeabilizzato con manto bituminoso. L'altezza interna è 2,30 m.

Presenta segni di umidità.

**Caratteristiche qualitative** (che determinano variazione di prezzi) (fotografie All.)

Livello di piano	-1, a cielo aperto
Elettrico	Non a norma
Manutenzione del fabbricato	Sufficiente
Classe energetica	Non dovuta
Inquinamento atmosferico	Assente
Inquinamento acustico	Assente
Inquinamento elettromagnetico	Assente
Inquinamento ambientale	Assente
Manutenzione dell'immobile	Sufficiente
Esposizione prevalente dell'immobile	Est
Funzionalità dell'immobile	Sufficiente
Finiture dell'immobile	Sufficienti

**Calcolo superfici di proprietà** desunte da planimetria catastale:

**Autorimessa:**

	sup. mq	coeff.	sup commerciale
autorimessa	13	1	13,00
	totale sup. commerciale mq.		13,00

**Identificazione catastale:**

**Immobile identificato in mappa alla Sezione Urbana NCT Foglio 6 particella 145**

Sub. 8 categoria C/6 classe 4 consistenza 13,00 m<sup>2</sup> Rendita € 28,87

**Confini :**

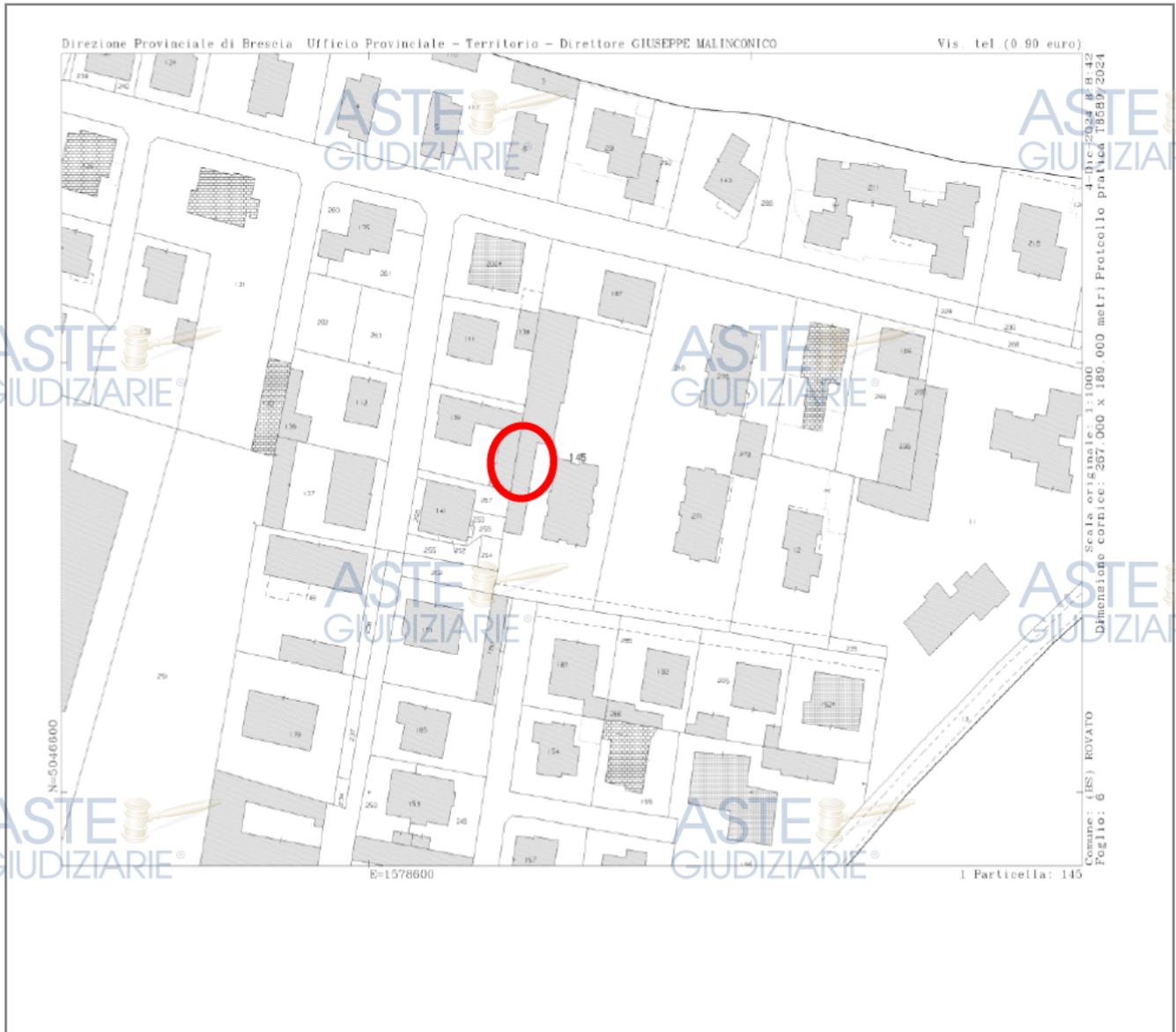
- Nord altri subalterni stesso mappale
- Sud altri subalterni stesso mappale e via Montesuello
- Est corsello stesso mappale
- Ovest altri subalterni stesso mappale

Le intestazioni catastali coincidono con la proprietà.

La planimetria catastale coincide con la realtà

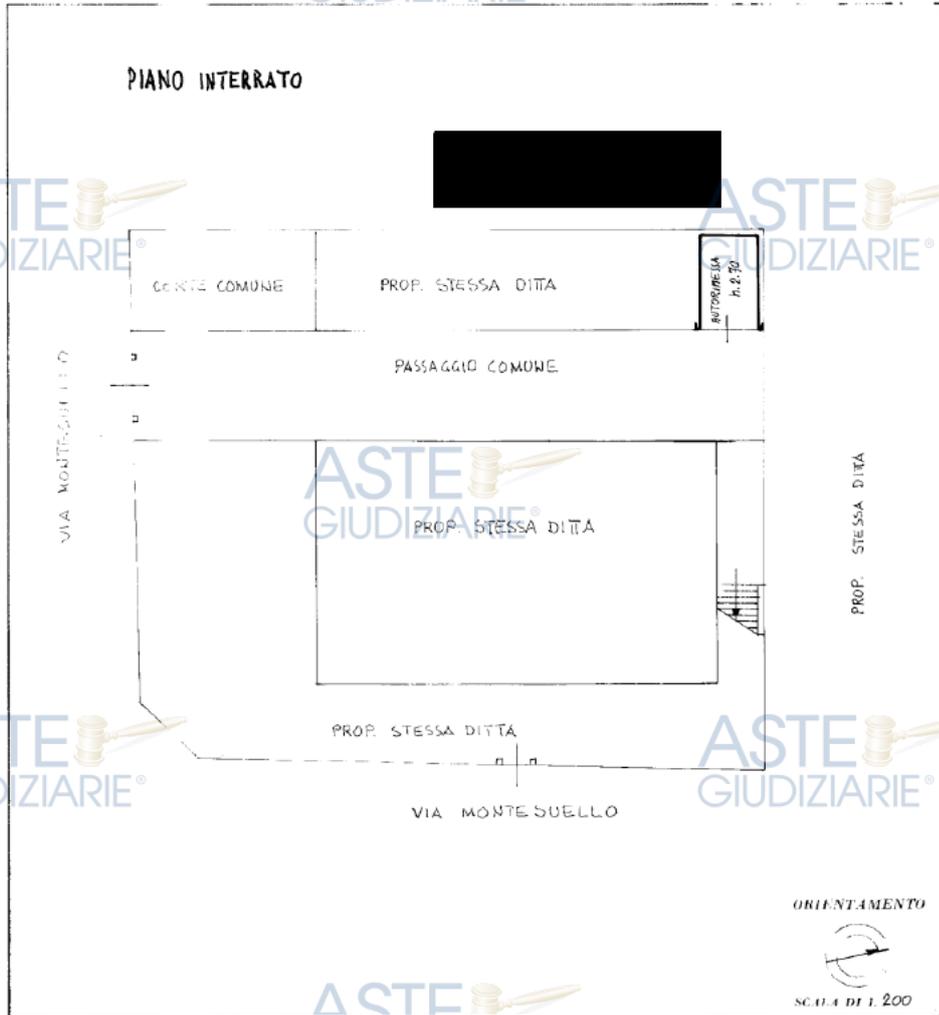


Estratto mappa Fg. 6 mapp 187





MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI E CATASTALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 Piano di attuazione dell'impugnazione situata nel comune di **ROVATE** in **MONTE SUELLO**  
 Data **[REDACTED]**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catastale di **BRESCIA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

PARTITA	
FOGLIO	6
MAPPALE	145
SUBALTERNO	4

Compilata dal **GEOM. LUCIANO PRATI**  
 (Titolo, nome e cognome del compilatore)  
 Iscritto all'Aibo dei **GEOMETRI**  
 della Provincia di **BRESCIA**  
 DATA **30-09-1985**  
 Firma: *[Signature]*

Firmato Da: BIBAN MARIA ELENA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f9b467349cb95a93fd54c9d514dda

**C Stato di possesso**

**LOTTO 1 e LOTTO 2**

**IL BENE (Lotto 1 e Lotto 2) È OCCUPATO DA PERSONE SENZA TITOLO \*.**  
Il custode Giudiziario è avvisato.

I due lotti sono stati acquistati con unico atto.

**LOTTO 1 e LOTTO 2:**

Titoli di provenienza (All n° 3)

Tipo di atto	Atto pubblico di compravendita
Rogante	Notaio Franco Rosario
Data atto	18/04/2019
Repertorio	N. 43770
Registrazione	24/04/2019 nn. 18796/11733

Quota di proprietà 100%

\* Famiglia del Senegal con figli minori. In particolare il capofamiglia è stato proprietario dell'appartamento sino al 2017.

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

**LOTTO 1 e LOTTO 2**

Dalle informazioni rilevate nei documenti valutati, non si rilevano particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico, né altri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano vincoli di natura condominiale in quanto la palazzina non ha nominato un Amministratore e le spese di pulizia e luce scale vengono suddivise tra i condomini e non risultano insoluti.

**Su tutti e due i lotti** esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tipo di atto	Ipoteca volontaria
Rogante	Notaio Franco Rosario
Atto del	24/04/2019
Repertorio	68207/34209
Registrazione	

A favore di Unicredit S.p.A.

Pignoramento immobiliare

Tipo di atto	Verbale di pignoramento
Rogante	Tribunale di Brescia
Notifica atto	
Repertorio	3155
Registrazione	25/10/2024

A favore di ITACA SPV s.r.l.

**E Regolarità edilizia – urbanistica**

**LOTTO 1 e LOTTO 2**

Le ricerche effettuate presso l'U.T. comunale hanno avuto il seguente esito:

**LOTTO 1** : Licenza edilizia per costruzione di nuovo fabbricato in ampliamento e sopraalzo del 24/03/1967 N° 26/67

Licenza edilizia per ulteriore sopraalzo fabbricato esistente del 21/06/1967 n° 50/67 (che riguarda il piano dell'appartamento in oggetto)

Abitabilità del 09/09/1968 N° 26-51/67

Autorizzazione Edilizia del 23/10/1985 n° 160 pratica 111/1980 per trasformazione da tetto piano a tetto a falda

**LOTTO 2** : Licenza edilizia per costruzione di nuovo fabbricato del 28/08/1968 N° 130

Non può quindi essere stato realizzato con agevolazioni speciali Tognoli, ecc..

Frontespizi e tavole sono riportati nell'allegato "All. urbanistica ed edilizia"

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico : Vigente Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 23 novembre 2023

LOTTO 1 e LOTTO 2: zona B1 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITÀ



 B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità

I due lotti dunque risultano conformi sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.



## F **Formazione dei lotti**

Nell'ultimo atto di provenienza è indicato che l'appartamento è venduto "con vano pertinenziale ad uso autorimessa". Le pertinenze, come indicato dall'articolo 817 del codice civile, sono beni accessori, non essenziali. Se non diversamente disposto, le pertinenze vengono, quindi, vendute insieme all'immobile di riferimento.

Ma, qualora le parti coinvolte nella compravendita immobiliare esprimessero esplicitamente la propria volontà in tal senso, l'abitazione principale e le pertinenze possono essere vendute a soggetti diversi. Quindi, se espressamente indicato nell'atto di vendita, una pertinenza è vendibile separatamente dal bene di riferimento e può diventare oggetto di separati atti e rapporti giuridici. Nello specifico delle autorimesse, la questione è governata da diverse leggi susseguitesi nel tempo.

Infatti oltre alle norme contenute nella legge urbanistica del '42, si sono sovrapposte, nel corso degli anni, una serie di substrati normativi: l'art. 18, L. n. 765/1967 - c.d. legge ponte -, l'art. 26 della L. n. 47/85, l'art. 9 della L. n. 122/89 e, da ultimo, il nuovo comma (sexies) all'art. 41 della L. n. 1150/42, introdotto con la legge di semplificazione n. 246/2005 - che interessano la maggior parte degli spazi privati per il parcheggio ubicati nelle aree urbane ed infine il decreto 5/2012.

### **41-sexies (art. 18) della legge urbanistica 1150/1942**

1. *Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.*

(comma così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989)

2. *Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.*

(comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge n. 246 del 2005)

**decreto legge numero 5 del 9 febbraio 2012, (decreto Semplifica Italia)** specifica: 1. L'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122, è sostituito dal seguente: "5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e



*successive modificazioni, e l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio, la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del comma 1 può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune. I parcheggi realizzati ai sensi del comma 4 non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale e i relativi atti di cessione sono nulli ((, ad eccezione di espressa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione))*

L'ultima riforma normativa (D.L n°5 del 9 febbraio 2012) dunque, scioglie il vincolo di pertinenzialità disciplinato nell'atto di acquisto originario: sarà possibile cedere separatamente il box, purché l'acquirente lo destini a sua volta a pertinenza di altra abitazione, casa o immobile sita nello stesso Comune. Nell'atto di vendita deve, risultare chiaramente che il venditore abbia ceduto a terzi la pertinenza o l'abbia tenuta per sé.

Nel nostro caso il lotto 1 (appartamento) è stato autorizzato con Licenza Edilizia del giugno 1967, mentre il lotto 2 (autorimessa situata in un fabbricato diverso e a servizio di quest'ultimo , quindi non di competenza del lotto 1 dal quale dista circa 300 m.) con Licenza Edilizia dell'agosto 1968, senza alcun atto di convenzione e senza agevolazioni pertanto non risultano vincoli specifici che vietano la vendita separata tra i due beni.

Si fa presente che dalla lettura di un altro atto di acquisto (del 20/02/2006 registrato a Brescia il 2/03/2006) risultano acquistati i due beni, appartamento e autorimessa, senza alcuna menzione al fatto che quest' ultima sia pertinenza. Se ne deduce che nell'ultimo atto questa sia stata indicata esplicitamente come pertinenza per fini fiscali.

Considerate le succitate specifiche e considerato che i beni pignorati sono ben distinti come localizzazione (Via Piave 56 uno e via Montesuello 11 l'altro), si ritiene di proporli suddivisi in due lotti. Il notaio nell'atto di trasferimento dovrà esplicitare la modalità della vendita separata.

## G Valore del bene e costi

Per quanto esposto al capitolo precedente, si procede alla **stima** dei due lotti distinti:

**CONSISTENZA** ricavata dalle planimetrie catastali

**LOTTO 1** : via Piave n° 56 - appartamento trilocale al secondo e ultimo piano di palazzina anni '70.

	sup. mq	coeff.	sup commerciale
alloggio	77,60	1	77,60
balcone	6,30	0,35	2,20
cantina	4,60	0,25	1,15
totale sup. commerciale mq.			<b>80,96</b>

**LOTTO 2:** via Montesuello 11 - autorimessa (posta quindi in altro sito)

	sup. mq	coeff.	sup commerciale
autorimessa	13	1	13,00
totale sup. commerciale mq.			13,00

## VALUTAZIONE

Valore unitario ordinario per beni dello stesso taglio, stessa tipologia con età maggiore di 40 anni, rilevati consultando i listini pubblicati dalla locale CCIAA, i listini dell' OMI, i listini delle agenzie di intermediazione immobiliare nonché gli operatori stessi operanti nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili, della seppur leggera ripresa del mercato immobiliare, si ritiene coerente stimare la quotazione media unitaria di mercato nel seguente modo:

**LOTTO 1:** Si fa presente che nello stesso stabile è posto in vendita un altro appartamento di superficie inferiore e un altro è stato recentemente venduto. Si è quindi preso come riferimento il valore indicato dagli agenti immobiliari che si sono occupati di queste trattative e cioè l'importo di € 1150,00/mq. In merito al valore unitario reale, si rivelano comodi positivi dati dalla taglia dell'alloggio, dal piano ultimo, dal riscaldamento autonomo, e comodi negativi dati dall' assenza di ascensore, dagli impianti e dai serramenti ormai obsoleti; il tutto porta ad una conferma del prezzo base. Il valore unitario reale risulta pertanto pari a € 1150,00/mq.

Sulla base dei dati sopra determinati il valore dell'unità immobiliare risulta:

1150,00 € /mq x mq 80,96 = € 93.098,25

Il deprezzamento dovuto al regime di vendita forzato pari al 95% porta ad un valore di € 88.443,10 **arrotondato a € 88.500,00**

**LOTTO 2:** l'importo viene determinato a corpo sulla base dei prezzi di compravendite simili rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, pari a € 15.000,00.

Il deprezzamento dovuto al regime di vendita forzato pari al 95% porta ad un valore di € **14.250,00.**

**LOTTO UNICO (LOTTO 1 + LOTTO 2):** in caso di vendita unitaria il valore del bene viene dato della somma dei due valori arrotondati per eccesso in quanto l'appartamento, potendo usufruire di una autorimessa pertinenziale benché dislocata in altro sito a circa 300 m di distanza, assume maggior valore. Pertanto € 88.500,00 + 14.250,00 = € 102.750,00 arrotondato per eccesso a **€ 105.000,00.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Con ciò la sottoscritta ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico conferitole.

Brescia 25 marzo 2025

Il CTU

Arch. Maria Elena Biban

### **Documentazione allegata**

La perizia è composta di 22 pagine più file allegati.

Allegato 1: All. Rilievo fotografico

Allegato 2: All. PGT e Autorizzazioni edilizie

Allegato 3: All Atto di provenienza

Allegato 4: All A.P.E.

N.B. Tutti i documenti allegati alla presente in copia, sono conformi agli originali visionati dalla sottoscritta.