

AGOSTO PIETRO
ingegnere

Via Ospitale 4
25075 - N A V E (BS)
☎ 0302384388
c.f. GSTPTR61C06H037B
p.i. 03127090177
pietroagosto@virgilio.it
pietroagosto@bs.ingegneri.legalmail.it

COPIA
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 276/2023

CREDITRICE PROCEDENTE: GROGU SPV s.r.l.
Via Vittorio Alfieri n° 1 – Conegliano (TV)
c.f. 05197150260
p.i. 05197150260

rappresentata e difesa da
avv. Carlo Alberto Giovanardi
Via Amedei n° 9 - Milano

domiciliata presso avv. Carlo Alberto Giovanardi

INTERVENTO:

DEBITORE ESECUTATO: Omissis

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. Gianluigi Canali

DATE UDIENZE: incarico e giuramento telematico
modalità di vendita

7 ottobre 2023
15 gennaio 2024

DATI GENERALI DEL BENE E SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Lotto 1

Individuazione: Brescia, Via San Zeno n° 119 – N.C.T. Fg. 173, mapp. 49/51, subb. vari

Valore di mercato stimato: € 1.186.000,00
Valore a base d'asta proposto: € 1.156.400,00

Lotto 2

Individuazione: Brescia, Via San Zeno n° 119 – N.C.T. Fg. 173, mapp. 49/51, subb. vari

Valore di mercato stimato: € 125.800,00
Valore a base d'asta proposto: € 122.700,00

Lotto 3

Individuazione: Brescia, Via San Zeno n° 119 – N.C.T. Fg. 173, mapp. 49/51, subb. vari

Valore di mercato stimato: € 158.100,00
Valore a base d'asta proposto: € 154.100,00

Problematiche e/o note particolari

Difficoltà di accesso ai beni
Disamina degli atti complessa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- il 7 ottobre, il Giudice dott. Gianluigi Canali nominava il sottoscritto ing. Pietro Agosto, libero professionista con studio a Nave (BS) in Via Ospitale n° 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2004, inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale Ordinario di Brescia alla cat. II con n° 222, quale esperto per la stima dei beni pignorati di cui alla procedura esecutiva in epigrafe promossa da GROGU SPV s.r.l., contro *OMISSIS*, fissando altresì il conferimento dell'incarico in modalità telematica per il giorno 4 settembre 2023,
- nel proseguo, nel rispetto della privacy, la *OMISSIS* sarà chiamata semplicemente "debitore esecutato" o, all'occorrenza, identificata con le iniziali S.D.,
- circa l'occupazione dei beni del debitore esecutato ha raccolto notizie/documentazione il Custode Giudiziario dott. Samuele Bracchi,
- nell'ordinanza di nomina innanzi citata era fissata per il 14 dicembre 2023 l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita,
- il 10 agosto 2023 il dott. Gianluigi Canali ha differito l'udienza al 15 gennaio 2024;

indicato che il sottoscritto:

- ha scaricato dal portale telematico del Tribunale la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale e l'atto di Pignoramento immobiliare,
- il 10 ottobre 2023, a seguito di convocazione effettuata dal Custode Giudiziario, si è recato con lo stesso Custode ed i suoi collaboratori presso gli immobili di cui si tratta non potendo accedere solamente al bene identificato al fg. 173, mapp. 49 - sub. 10 graffato mapp. 58 - sub. 18 per assenza del conduttore,
- in data 11 ottobre 2023 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di Brescia,
- il 12 ottobre 2023 ha integrato la richiesta di accesso agli atti di cui al punto precedente,
- il 2 novembre 2023 ha potuto effettuare l'accesso agli atti presso gli Uffici preposti del Comune di Brescia,
- il 6 dicembre 2023, dopo aver esaminato la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali, ha provveduto alla verifica della rispondenza dello stato dei luoghi al contenuto delle istanze urbanistiche e ad effettuare un sopralluogo presso l'Enoteca e lo Studio Dentistico,
- in data 11 dicembre 2023 ha provveduto alla verifica della

rispondenza dello stato dei luoghi al contenuto delle istanze urbanistiche relativamente allo Studio da Estetista,

lo scrivente CTU procede alla stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio rispondendo al quesito postogli dal Giudice.

A) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

- 1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente all'immobile pignorato, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:
 - 1.a) l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
 - 1.b) i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
 - 1.c) il certificato del tributo verso lo Stato.

Per quanto d'interesse, si elencano i documenti già depositati agli atti del Tribunale:

- atto di pignoramento immobiliare C.R. n° 3222, Dep. N° 171 del 12 aprile 2023,
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo il 24 luglio 2023.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltre reperito e riportato al cap. B della presente relazione:

- gli estratti di mappa e di P.G.T. (nel corpo della relazione),
- le planimetrie catastali (allegate in calce),
- le visure storiche (allegate in calce).

Come riportato sull'innanzi citata Certificazione notarile, i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà in virtù di scrittura privata di compravendita e, per tale motivo, si esclude l'acquisto *jure hereditatis*.

B) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI - IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI

I beni di cui si tratta fanno tutti parte di un ampio aggregato situato in Via San Zeno n° 119 (vedi Foto 0) e sono identificati al N.C.E.U. Sez. NCT, fg. 173, mappali 49 e 51, subalterni vari (si veda nel proseguo).



Foto 0 – aggregato edilizio

Tutti i beni sono locati a tre distinti soggetti ed rispettivi contratti/accordi di locazione, a cui si rimanda, sono stati reperiti dal Custode Giudiziario.

Gli immobili possono essere suddivisi in tre lotti, come appresso specificato, ciascuno dei quali è da ricondurre ai locatari di cui sopra.

LOTTO 1 – Locato ad un'Enoteca

Fg. 173, mapp. 49, sub. 13
Fg. 173, mapp. 51, sub. 14
Fg. 173, mapp. 51, sub. 16
Fg. 173, mapp. 51, sub. 17 – graffatto Fg. 173, mapp 49 sub. 17
Fg. 173, mapp. 51, sub. 19
Fg. 173, mapp. 51, sub. 33
Fg. 173, mapp. 51, sub. 34
Fg. 173, mapp. 51, sub. 35

LOTTO 2 – Locato ad un Dentista

Fg. 173, mapp. 49, sub. 10 – graffatto Fg. 173, mapp 51 sub. 18

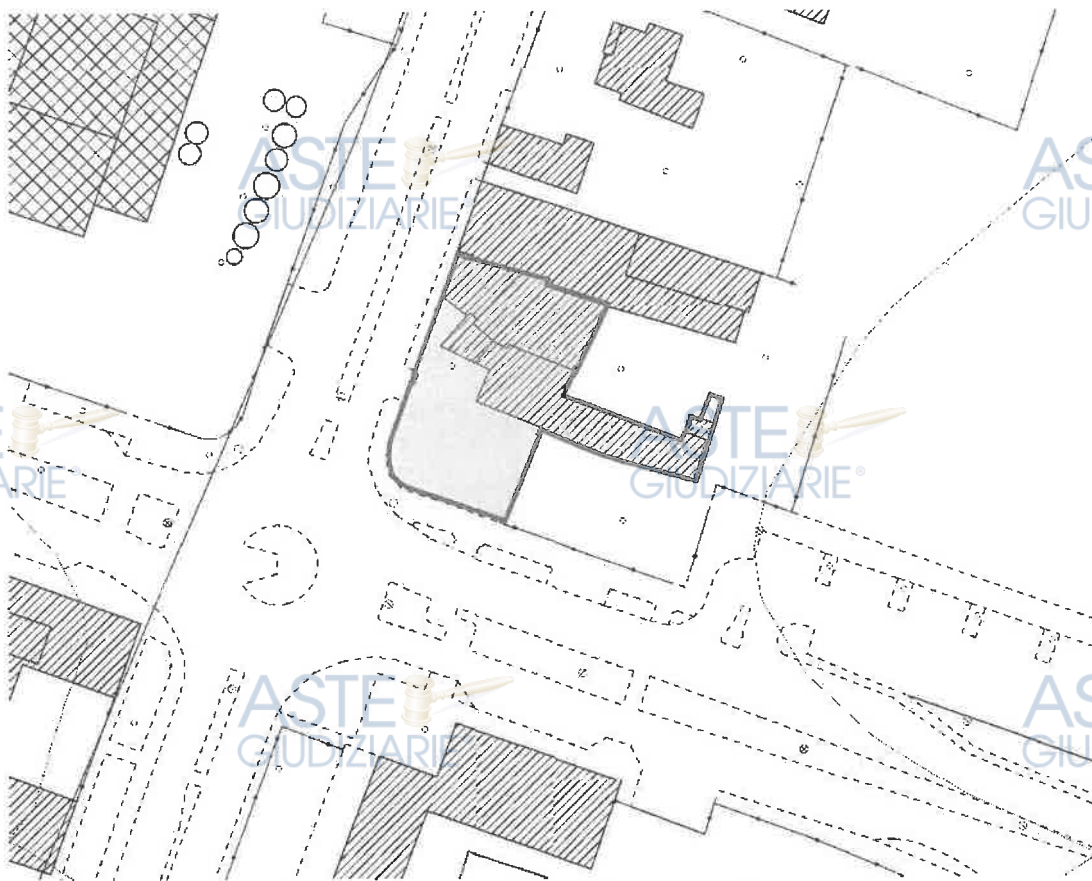
LOTTO 3 – Locato ad un'Estetista

Fg. 173, mapp. 51, sub. 15 – graffatto Fg. 173, mapp 49 sub. 16

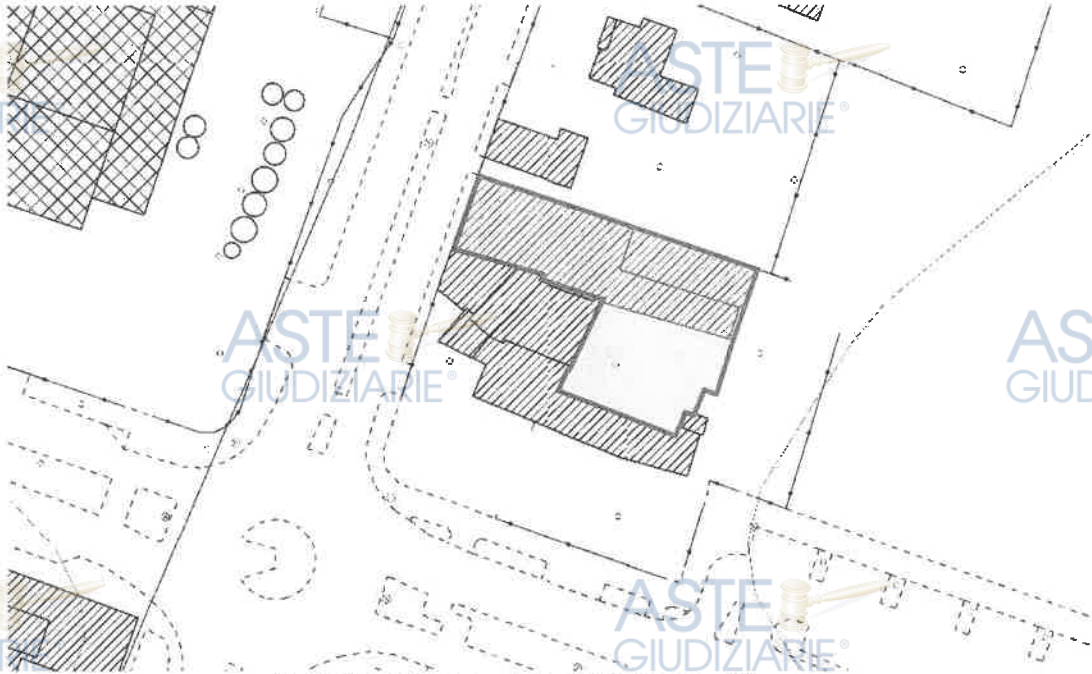
La società locataria è stata trasformata dapprima in s.a.s. e successivamente in s.n.c., come risulta dagli atti reperiti dal Custode

Giudiziario a cui si rimanda.

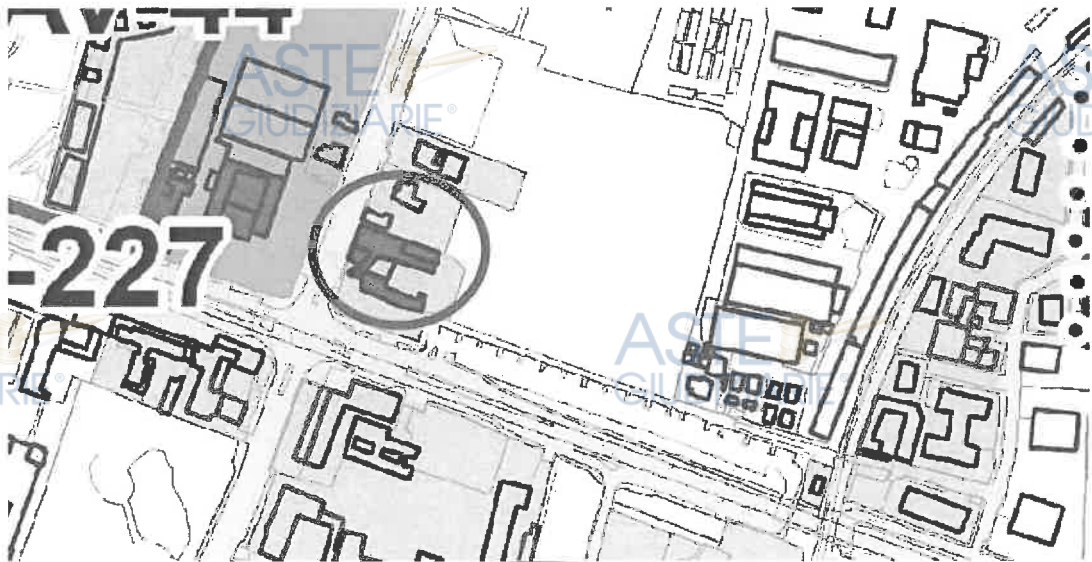
Qui di seguito si riportano gli estratti di mappa e di PGT relativi agli immobili di cui si tratta.



Estratto mappa – Fg. 173, mapp. 51



Estratto mappa – Fg. 173, mapp. 51



Edifici isolati di valore storico
e architettonico ((NTA art. 70)

Estratto di PGT

Nel proseguo della presente relazione, salvo diversa indicazione, i lotti sopra identificati saranno sempre trattati singolarmente.

LOTTO 1 – ENOTECA

Per la rappresentazione in pianta dei beni facenti parte del lotto 1 si rimanda all'**allegato 1** alla presente relazione.

L'insieme dei subalterni che compongono la porzione fuori terra del lotto 1, confina con altre unità immobiliari e con l'esterno.

Al piano interrato, raggiungibile tramite una rampa carraia ed una scala interna, il lotto 1 consta di un cantinato e di tre posti auto.

Al piano terreno, oltre ad un cortile esclusivo antistante l'ingresso, il lotto 1 include posti auto scoperti.

Gli spazi interni al perimetro delle murature dell'immobile, constano di spazi commerciali con relativi accessori (ufficio, servizi igienici e ripostigli) dislocati al piano terreno ed al piano primo.

A completamento di quanto innanzi sommariamente descritto, si trovano corti esclusive al piano terreno ed una terrazza al piano primo.

I beni di cui si tratta sono rappresentati nelle fotografie qui appresso riportate.



Foto 1 – ufficio al piano primo



Foto 2 – ingresso al piano terra



Foto 3 – ingresso/esposizione al piano terra



Foto 4 – esposizione al piano terra (ex Chiesa)



Foto 5 – corte esterna



Foto 6 – posti auto scoperti



Foto 7 – posti auto coperti

Le tipologie di finitura sono desumibili dalle fotografie; per la climatizzazione viene utilizzato un impianto autonomo con pompa di calore; l'immobile non è allacciato al teleriscaldamento cittadino.

Si segnala che una porzione dell'immobile di cui si tratta (Foto 4) è tutelata

ai sensi del Titolo I, Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, in quanto si tratta della ex Chiesa dei SS. Firmo ed Agostino.

A tal proposito, nelle diverse istanze edilizie agli atti del Comune di Brescia è presente l'autorizzazione del *Ministero per i Beni e le Attività Culturali* all'esecuzione dei lavori di cui di volta in volta si tratta.

LOTTO 2 – DENTISTA

Per la rappresentazione in pianta dei beni facenti parte del lotto 2 si rimanda all'*allegato 2* alla presente relazione.

Si tratta beni situati al piano primo che ospitano uno studio dentistico e che confinano con altre unità immobiliari e con l'esterno.

I beni di cui si tratta sono rappresentati nelle fotografie qui appresso riportate.



Foto 8 – ingresso/attesa



Foto 9 – riunito odontoiatrico

Le tipologie di finitura sono desumibili dalle fotografie; per la climatizzazione viene utilizzato un impianto autonomo con pompa di calore; l'immobile non è allacciato al teleriscaldamento cittadino.

LOTTO 3 – ESTETISTA

Per la rappresentazione in pianta dei beni facenti parte del lotto 3 si rimanda all'**allegato 3** alla presente relazione.

Si tratta beni situati al piano primo ed al piano secondo (sottotetto) che ospitano uno centro estetico e che confinano con altre unità immobiliari e con l'esterno.

I beni di cui si tratta sono rappresentati nelle fotografie qui appresso riportate.



Foto 10 – ingresso



Foto 11 – saletta piano primo



Foto 12 – bagno



Foto 13 – corridoio piano primo



Foto 14 – accesso al piano secondo

Le tipologie di finitura sono desumibili dalle fotografie; l'immobile risulta allacciato al teleriscaldamento cittadino, mentre l'impianto elettrico è autonomo.

C) STATO DI POSSESSO

La provenienza e lo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento, come già accennato in precedenza (cap. A), sono desumibili dalla Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo il 24 luglio 2023 e presente agli atti del Tribunale.

Tutti i beni sono locati a tre distinti soggetti ed rispettivi contratti/accordi di locazione, a cui si rimanda, sono stati reperiti dal Custode Giudiziario.

D) ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Le formalità risultano dalla più volte citata *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo il 24 luglio 2023.*

Oltre a quanto innanzi detto, agli atti del Tribunale è presente la nota di trascrizione da cui risulta l'iscrizione del pignoramento qui trattato.

Si richiama infine la tutela ai sensi del Titolo I, Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004, a cui è sottoposta la porzione del Lotto 1 (ex Chiesa dei SS. Firmo ed Agostino) già citata al cap. B della presente relazione.

E) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il 2 novembre 2023, avendo in tale data potuto consultare gli atti presenti presso gli Uffici preposti del Comune di Brescia, lo scrivente CTU ha preso visione della corposa documentazione inerente gli iter edilizi che, nel corso degli anni, hanno interessato l'intero complesso di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

Dopo aver esaminato la suddetta documentazione e preso atto della consistenza della stessa (esistono pratiche edilizie risalenti all'anno 2002), il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiamare solamente le istanze più recenti al fine di stabilire se lo stato attuale dei luoghi è conforme a quanto con le stesse legittimato.

Si segnala che della documentazione presente agli atti del Comune di Brescia fa parte la DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' PER EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE identificata con prot. n° 21199 del 30 aprile 2008 e riferita ai beni così identificati:

- fg. 173, mapp 49, subb. 10-13-17
- fg. 173, mapp. 51, subb. 14-16-17

LOTTO 1 – ENOTECA

L'istanza presa a riferimento per il lotto in esame, riporta il prot. n° 28922 del 5 marzo 2015.

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi può reputarsi conforme rispetto al contenuto degli elaborati facenti parte dell'innanzi citata istanza, ad eccezione della posizione di alcune partizioni interne realizzate con pareti vetrate facilmente amovibili e finalizzate a delimitare determinati spazi funzionali all'attività.

A parere del sottoscritto le suddette difformità possono considerarsi minimali e rimovibili, quindi è ragionevole non configurarle come abuso edilizio da assoggettare a sanatoria.

Per la corrispondenza con le planimetrie catastali si ribadisce quanto innanzi detto in ordine alla distribuzione interna.

Fermo restando che i servizi igienici rispecchiano le indicazioni delle planimetrie catastali, è stato rilevato che non sempre i locali accessori mantengono la destinazione d'uso riportata su dette planimetrie catastali.

Il costo per l'aggiornamento di ogni planimetria catastale è ipotizzabile in € 350,00 + CASSA + IVA oltre ad € 50,00 per diritti di segreteria.

Si segnala infine che la porzione di posti auto coperti ubicata sotto la rampa carraia d'accesso all'autorimessa comune, è stata tamponata con tramezzatura facilmente amovibile; tale tamponatura non risulta essere stata autorizzata e, quindi, dovrà essere rimossa.

In ogni caso la perimetrazione generale rispecchia gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Brescia e le planimetrie catastali.

LOTTO 2 – DENTISTA

L'istanza presa a riferimento per il lotto in esame, riporta il prot. n° 17751

del 5 marzo 2012 ed alla fine dei lavori in essa previsti è stata depositata la COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ATTIVITA' prot. n° 32558 del 24 aprile 2012.

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi può reputarsi conforme rispetto al contenuto degli elaborati facenti parte dell'innanzi citata COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ATTIVITA' anche se la tramezzatura che delimita l'archivio/deposito attiguo alla reception ha mantenuto la sua configurazione originaria.

A parere del sottoscritto la suddetta difformità può considerarsi minimale, quindi è ragionevole non configurarla come abuso edilizio da assoggettare a sanatoria

In ordine alla corrispondenza con la planimetria catastale si segnala che questa:

- rispecchia la distribuzione interna rappresentata nella COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ATTIVITA' prot. n° 32558 del 24 aprile 2012,
- non riporta la tamponatura del locale tecnico presente ed indicato nella più volte citata COMUNICAZIONE DI AVVENUTA ATTIVITA' prot. n° 32558 del 24 aprile 2012.

Il costo per l'aggiornamento di ogni planimetria catastale è ipotizzabile in € 350,00 + CASSA + IVA oltre ad € 50,00 per diritti di segreteria.

LOTTO 3 – ESTETISTA

L'istanza presa a riferimento per il lotto in esame, riporta il prot. n° 5234 del 28 gennaio 2010.

Lo scrivente ha potuto verificare che lo stato attuale dei luoghi è conforme rispetto al contenuto degli elaborati facenti parte dell'innanzi citata istanza.

In ordine alla corrispondenza con la planimetria catastale, si segnala la diversità tra quanto riportato in detta planimetria e l'attuale stato dei luoghi.

Il costo per l'aggiornamento di ogni planimetria catastale è ipotizzabile in € 350,00 + CASSA + IVA oltre ad € 50,00 per diritti di segreteria.

F) FORMAZIONE DEI LOTTI

E' possibile individuare tre lotti distinti così come già indicato al capitolo B della presente relazione.

G) VALORE DEI BENI E COSTI

LOTTO 1 – ENOTECA

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguaglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche delle rispettive zone:

SPAZIO COMMERCIALE

- piano terra: 1,00
- piano primo: 1,00
- terrazza: 0,25
- piano interrato (cantina): 0,50
- corte esclusiva: 0,05

POSTI AUTO

- coperti: 1,00
- scoperti: 1,00

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 4** alla presente relazione, le superfici lorde commerciali ragguagliate dei beni sottoposti a pignoramento e facenti parte del Lotto 1, risultano essere le seguenti:

• piano terra (S1 ₁): 479 x 1,00 =	mq	479,00
• piano primo (S4 ₁): 113 x 1,00 =	mq	113,00
• piano interrato (S6 ₁): 55 x 0,50 =	mq	27,50
• terrazza (S5 ₁): 151 x 0,25 =	mq	37,75
• corte esclusiva (S2 ₁): 61 x 0,05 =	mq	<u>3,05</u>

(SLR1₁) sup. lorda ragg. commerciale lotto 1 mq **660,30**

• posti auto scoperti (S3₁): 75 x 1,00 = mq 75,00

(SLR1₂) sup. lorda ragg. posti auto sc. lotto 1 mq **75,00**

• posti auto coperti (S7₁): 71 x 1,00 = mq 71,00

(SLR1₃) sup. lorda ragg. posti auto cop. lotto 1 mq **71,00**

VALORE DI MERCATO

Riferendosi alle superfici lorde ragguagliate ($SLR1_1 = 660,30$ mq, $SLR1_2 = 75$ mq ed $SLR1_3 = 71$ mq) innanzi calcolate, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 7**) relativamente alla destinazione commerciale-negozi con stato di conservazione normale (min. 1.350,00 €/mq – max. 1.650,00 €/mq), alla tipologia posti auto scoperti con stato di destinazione normale (min. 420,00 €/mq – max. 560 €/mq) ed alla tipologia posti auto coperti con stato di destinazione normale (min. 610,00 €/mq – max. 770 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e delle rispettive dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo procedere al calcolo del seguente più probabile valore di mercato arrotondato Vm1.

$Vm1_1 = \text{commerciale} = \text{mq } 660,30 \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.089.400,00$

$Vm2_1 = \text{posti auto scoperti} = \text{mq } 75 \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.000,00$

$Vm3_1 = \text{posti auto coperti} = \text{mq } 71 \times 770,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.600,00$

$$Vm1 = Vm1_1 + Vm2_1 + Vm3_1 = \text{€ } 1.186.000,00$$

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato $Vm1$ si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:

- inserimento: $a = 1,30$
- modalità di alienazione: $b = 0,75$

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata, è ben inserito nel tessuto urbano e si trova nelle immediate vicinanze di importanti infrastrutture Cittadine.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore procedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

Il valore arrotondato $V1$ proposto a base d'asta per il LOTTO 1, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V1 = \text{€ } 1.186.000,00 [Vm1] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = \text{€ } 1.156.400,00$$

LOTTO 2 – DENTISTA

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguaglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche delle rispettive zone:

- piano primo: 1,00
- terrazza: 0,25

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 5** alla presente relazione, la superficie lorda commerciale ragguagliata del bene sottoposto a pignoramento e facente parte del Lotto 2, risulta essere la

seguente:

- piano primo (S₁): 70 x 1,00 =
- terrazza (S₂): 15 x 0,25 =

mq	70,00
mq	<u>4,00</u>

(SLR2) sup. lorda ragguagliata lotto 2 mq 74,00

VALORE DI MERCATO

Riferendosi alla superficie lorda ragguagliata (SLR2 = 74 mq) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 7**) relativamente alla destinazione terziaria con stato di conservazione normale (min. 1.400,00 €/mq – max. 1.700,00 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e delle rispettive dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo procedere al calcolo del seguente più probabile valore di mercato arrotondato del LOTTO 2 Vm2.

$$Vm2 = mq \ 74 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 125.800,00$$

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato Vm2 si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:

- inserimento: **a = 1,30**
- modalità di alienazione: **b = 0,75**

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata, è ben inserito nel tessuto urbano e si trova nelle immediate vicinanze di importanti infrastrutture Cittadine.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;
- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore procedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

Il valore arrotondato V2 proposto a base d'asta per il LOTTO 2, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V2 = \text{€ } 125.800,00 [Vm2] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = \text{€ } 122.700,00$$

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza complessiva dei beni, si sono considerati i seguenti parametri di ragguglio che tengono anche conto dello stato di finitura e delle dotazioni impiantistiche delle rispettive zone:

- piano primo: 1,00
- sottotetto: 0,75

Con tali presupposti, riferendosi alle aree indicate sull'**allegato 6** alla presente relazione, la superficie lorda commerciale raggugliata del bene sottoposto a pignoramento e facente parte del Lotto 3, risulta essere la seguente:

- piano primo (S₁): 72 x 1,00 = mq 72,00
- sottotetto (S₂): 28 x 0,75 = mq 21,00

(SLR3) sup. lorda raggugliata lotto 3 mq **93,00**

VALORE DI MERCATO

Riferendosi alla superficie lorda raggugliata ($SLR3 = 93$ mq) innanzi calcolata, consultati i valori esposti dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (**allegato 7**) relativamente alla destinazione terziaria con stato di conservazione normale (min. 1.400,00 €/mq – max. 1.700,00 €/mq), tenuto conto dello stato di conservazione dei beni e delle rispettive dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo procedere al calcolo del seguente più probabile valore di mercato arrotondato del LOTTO 3 **Vm3**.

$$Vm3 = mq 93 \times 1.700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 158.100,00$$

VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO

Al valore di mercato Vm3 si applicheranno i sotto elencati coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debito conto l'inserimento del bene nel tessuto urbano e la modalità di alienazione:

- inserimento: **a = 1,30**
- modalità di alienazione: **b = 0,75**

L'**inserimento** tiene conto che il bene è situato in una zona urbanizzata, è ben inserito nel tessuto urbano e si trova nelle immediate vicinanze di importanti infrastrutture Cittadine.

La **modalità di alienazione** tiene conto che:

- in caso di vendita giudiziale l'alienazione dei beni comporta, da parte

dell'acquirente, il pagamento immediato di un acconto (anche cospicuo) che, in libera contrattazione, potrebbe essere dilazionato nel tempo;

- l'alienazione è di tipo forzoso, quindi tendente a reperire un possibile acquirente nel brevissimo termine, contrariamente a quanto avviene in libero mercato;
- il possibile ripetersi di aste deserte, può determinare al creditore precedente un mancato rientro di quanto dovutogli ed al debitore un aumento di interessi passivi, ovvero altre spese.

Il valore arrotondato V3 proposto a base d'asta per il LOTTO 3, considerati l'inserimento nel tessuto urbano del bene e la sua modalità di alienazione risulta quindi:

$$V3 = € 158.100,00 [Vm3] \times 1,30 [a] \times 0,75 [b] = € 154.100,00$$

Ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di cui fanno parte integrante nove allegati ed una copertina, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Nave, lì 11 dicembre 2023

IL C.T.U.

(ing. Pietro Agosto)



DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE