

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 376 / 2015

Magistrato: Dottore FRANCHIONI STEFANO



PERIZIA TECNICA DI STIMA

CREDITORE PROCEDENTE:

POP NPLs 2020 S.R.L., società a responsabilità limitata costituita ai sensi della legge 30-04-199 n ° 130, recante sede legale sita in **ROMA (RM)**, Via **PIEMONTE** n ° **38** C.F. e numero di iscrizione alle Imprese di Roma (RM) **14859551005**, appartenente al "Gruppo IVA Credito Fondiario", P.iva del Gruppo n ° 15430061000, facente parte del "Gruppo Bancario Credito Fondiario", Codice ABI Gruppo n ° 10312.7 società soggetta a direzione e coordinamento di Credito Fondiario S.P.A., iscritta al n ° 35758.2 dell' elenco delle società veicolo tenuto presso la Banca D' Italia ai sensi dell' Articolo 4 del provvedimento Banca D' Italia del 07-06-2017, rappresentata dalla sua mandataria con rappresentanza **CREDITO FONDIARIO S.P.A.** Banca operante con la forma giuridica di società per azioni, recante sede legale sita in **ROMA (RM)**, Via **PIEMONTE** n ° **38**, C.F. e numero di iscrizione alle Imprese di Roma (RM) **00395320583**, P.IVA **15430061000** legalmente rappresentata e difesa dall' Avvocato Dottore **..(omissis)..** del Foro di **..(omissis)..**, domiciliato presso lo studio in **..(omissis)..**, C.F. **..(omissis)..**, indirizzo Pec: **..(omissis)..**

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

..(omissis).. con sede in **..(omissis)..** C.F. e P.iva **..(omissis)..**, numero REA **..(omissis)..**, Recante Amministratore unico il soggetto **..(omissis)..** nato a **..(omissis)..** il **..(omissis)..** C.F. **..(omissis)..** domiciliato presso il comune di **..(omissis)..**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



ESPERTO INCARICATO:

DAMIOLI Geometra **GIACOMO** nato a **LOVERE** (BG) il **10-01-1985**, residente in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Via **DON GIAMBATTISTA GUADAGNINI** n ° **7**, recante studio tecnico professionale sito in **CIVIDATE CAMUNO** (BS), presso Piazzetta **BERTOLASSI MARCO** n ° **6**, C.F. **DML GCM 85A10 E704Z** - P. IVA **02 962 840 985** Telefono fisso in capo allo studio: **0364 - 340149** Telefono mobile **3483229633**

e-mail: geometradamoli@alice.it PEC: giacomo.damioli@geopec.it

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di **BRESCIA** al n ° **5736**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di **BRESCIA** al n ° **384** cat. **VII ^ INDUSTRIALE SUB**

DATE IN ORDINE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Data di nomina dell'esperto: **..(omissis)..**

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: **..(omissis)..**

Data originale per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Data originale dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data relativa alla richiesta di proroga per il deposito della relazione peritale: **..(omissis)..**

Data in capo alla concessione di proroga per il deposito della relazione peritale: **..(omissis)..**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Nuova data, proposta, dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**

Data di rinvio dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita al **..(omissis)..**

Nuova data per la consegna del rapporto di valutazione: **..(omissis)..**

Nuova data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: **..(omissis)..**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



DATI GENERALI DEI BENI E IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

Valore di mercato stimato: **€ 131.868,00** Valore di realizzo: **€ 112.088,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 130.368,00

Valore di realizzo netto: € 110.588,00

Divisibilità compendio: **NO**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



Unità immob. a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata a Locale Commerciale)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

Valore di mercato stimato: **€ 252.179,00** Valore di realizzo: **€ 214.352,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 250.679,00

Valore di realizzo netto: € 212.852,00

Divisibilità compendio: **NO**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **LOTTO 3**

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Ufficio)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

Valore di mercato stimato: **€ 134.232,00** Valore di realizzo: **€ 114.097,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 132.732,00

Valore di realizzo netto: € 112.597,00

Divisibilità compendio: **NO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **LOTTO 4**

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

Valore di mercato stimato: **€ 78.311,00** Valore di realizzo: **€ 66.564,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 76.811,00

Valore di realizzo netto: € 65.064,00

Divisibilità compendio: **NO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

Valore di mercato stimato: **€ 84.434,00** Valore di realizzo: **€ 71.769,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 82.934,00

Valore di realizzo netto: € 70.269,00

Divisibilità compendio: **NO**



STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **LOTTO 6**

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Sezione: /

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

Valore di mercato stimato: **€ 135.994,00** Valore di realizzo: **€ 115.595,00**

Quota di proprietà: **100 %** per **..(omissis)..**

Valore di mercato netto: € 134.494,00

Valore di realizzo netto: € 114.095,00

Divisibilità compendio: **NO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PREMESSO:

Con decreto del G.O.P. dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia datato 27-09-2021 e trasmesso mezzo P.E.C. in data 28-09-2021, il sottoscritto Damioli Geometra Giacomo, nato a Lovere (BG) il 10-01-1985, libero professionista iscritto all'albo dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Brescia al n. 5736 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384 cat. VII ^ INDUSTRIALE SUB, residente in Civate Camuno (BS), in Via Don Giambattista Guadagnini n ° 7, e recante studio tecnico in Civate Camuno (BS), in Piazzetta Marco Bertolassi n ° 6 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto.

Lo stesso accettava l'incarico nell'udienza del **..(omissis)..** e si impegnava a rispondere, mediante relazione scritta, al quesito proposto entro il termine fissato dei 30 giorni antecedenti la data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita ovvero entro il **..(omissis)..**

Lo scrivente C.T.U. segnala come i limiti temporali in capo alla procedura siano stati prorogati, mezzo richiesta di proroga debitamente accordata e comunque richiesta entro e non oltre le scadenze naturali presso il deposito della relazione peritale, Limiti temporali prontamente derogati e coscientemente accordati da parte del Tribunale Ordinario di Brescia. (Vedi allegato 2). Proroghe di cui sopra e rinvii dell'udienza presso la determinazione delle modalità di vendita che hanno definito come scadenza naturale del deposito della relazione peritale il **..(omissis)..** ovvero 30 giorni antecedenti all'udienza di cui sopra del **..(omissis)..**

Lo scrivente segnala come, in data **..(omissis)..**, siano state correttamente ricevute le convocazioni mezzo P.E.C., atte alla segnalazione di primo accesso, da parte del legale del creditore, dell'esecutato e del suo legale per domiciliazione. (Vedi allegato 1).

Il primo accesso, da parte dello scrivente C.T.U. si finalizzava in data **..(omissis)..** con l'ausilio del custode, accesso seguito da un ulteriore sopralluogo tecnico, accordato privatamente con l'esecutato, finalizzato in data **..(omissis)..** In occasione del secondo sopralluogo tecnico erano presenti il figlio dell'amministratore unico della Società **..(omissis)..** e la collaboratrice del C.T.U. dottoressa Ingegnere Martina Grandi, Mentre in occasione del primo sopralluogo, in data **..(omissis)..** erano presenti l'amministratore unico della **..(omissis)..**, il figlio **..(omissis)..**, il loro legale **..(omissis)..**, oltre al Custode delegato e al Collaboratore del C.T.U. Damioli Augusto.



L' accesso ai luoghi, da parte dello scrivente C.T.U., avveniva in data **..(omissis)..** In queste sedi, lo scrivente, si adoperava alla verifica presso la condizione di custodia ed espletava delle rilevazioni tecniche presso il compendio immobiliare, accesso ai luoghi atto altresì alla completa rilevazione del bene, nonché alla rappresentazione dello stesso mezzo allegato fotografico.

Tutto ciò premesso, analizzato le modalità che hanno permesso allo scrivente di accedere ai luoghi di causa nonché di poter finalizzare l'incarico assegnato, altresì riportato il decreto d' incarico del **..(omissis)..**, si segnala come lo stesso abbia proceduto alla evasione di quanto posto presso il quesito di cui all'art. 173 bis.

RISPOSTA AL QUESITO

- A -

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



Lo scrivente C.T.U.:

- Ha acquisito copia dell'atto di provenienza ovvero in favore del debitore; Atto Notaio **..(omissis)..**, Repertorio n ° **..(omissis)..**, Raccolta n ° **..(omissis)..**, del **..(omissis)..**, registrato a **..(omissis)..** in data **..(omissis)..** al n ° **..(omissis)..**, trascritto a **..(omissis)..** al Registro Generale numero **..(omissis)..** e Registro Particolare numero **..(omissis)..** (Vedi allegato 5).
- Ha acquisito copia dell'atto ricognitivo di avveramento di condizione sospensiva negativa; Atto Notaio **..(omissis)..** Repertorio n ° **..(omissis)..**, Raccolta n ° **..(omissis)..**, del **..(omissis)..**
- Ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, conservatoria dei registri di **..(omissis)..**, copia delle visure ipotecarie con annotazioni aggiornate al **..(omissis)..** (Vedi allegato 8).
- Ha acquisito tramite la camera di commercio, la visura camerale in ordine al debitore esecutato. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito presso l'agenzia delle entrate - territorio di **..(omissis)..** la documentazione catastale in capo alle unità immobiliari di cui alla presente perizia, documentazione catastale aggiornata alla data del **..(omissis)..** (Vedi allegato 6) .



- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** la documentazione in seno alla destinazione e al posizionamento urbanistico dell'immobile oggetto della relazione peritale, nonché le relative norme tecniche di attuazione. (Vedi allegato 7).
- Ha acquisito presso l'ufficio tributi del comune di **..(omissis)..** la certificazione attestante la presenza di pendenze tributarie presso imposte comunali, relative al comune di competenza dell'immobile oggetto della relazione peritale. (Vedi allegato 4).
- Ha acquisito presso l'ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** la documentazione edilizia - storica in seno alla costruzione oggetto della relazione peritale. La ricerca e la conseguente acquisizione risulta comprensiva di autorizzazioni e licenze nonché elaborati tecnici e grafici in ordine delle competenze d'archivio del comune di **..(omissis)..** Documentazione tecnica rilasciata dal competente ufficio nella data del **..(omissis)..** (Vedi allegato 9).
- Ha acquisito in data **..(omissis)..**, le opportune misurazioni tecniche atte alla definizione del compendio immobiliare in capo alla stima sintetica commissionata allo scrivente C.T.U., (Vedi allegato 11) nonché relazione fotografica propedeutica alla descrizione visiva del compendio (Vedi allegato 10).
- Ha acquisito, il relativo inquadramento territoriale mediante supporti informatici e portali di analisi territoriale. (Vedi allegato 7).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data **..(omissis)..** mezzo P.E.C., lo scrivente C.T.U., convocava il legale della parte creditrice; altresì in data **..(omissis)..**, finalizzava la medesima convocazione mezzo P.E.C. alla parte debitrice al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali per il giorno **..(omissis)..** alle ore 10.00 c/o i luoghi di causa in Via **..(omissis)..** (Vedi allegato 1).

Convocazioni redatte e trasmesse per opportuna trasparenza e garanzia delle parti.

Nei giorni **..(omissis)..**, è stato possibile accedere ai luoghi di causa e prendere visione dei locali oggetto del compendio. Durante le operazioni peritali, si è proceduto ad ispezionare e fotografare i luoghi, rilevarne la consistenza, la tipologia e la destinazione d'uso delle unità immobiliare oggetto di stima al fine di determinarne il valore. (Vedi allegati 10-11).

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamoli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

L'intero compendio oggetto di stima, nel P.G.T. attualmente vigente del Comune di **..(omissis)..** risulta essere compreso in un'unica zona. Nello specifico, quanto facente parte della particella **..(omissis)..**, censita al catasto dei fabbricati presso i subalterni **..(omissis)..** risulta essere sito in zona "Nuclei di Antica Formazione". Di fatto, il compendio collegato alla particella **..(omissis)..** del comune di **..(omissis)..** Foglio **..(omissis)..** risulta sito in centro storico urbanistico.

La classificazione di cui sopra è collegata a delle specifiche prerogative presso le norme tecniche d'attuazione che vengono prodotte presso gli allegati alla presente C.T.U. (Vedi allegato 7).

Le unità di cui alla presente relazione peritale si trovano in comune di **..(omissis)..** L'accesso al compendio è attualmente garantito sia da Via **..(omissis)..** appunto che dalla via adiacente il lato opposto del compendio, ovvero Via **..(omissis)..** L'intero compendio si trova in un cotesto di "centro storico" e di conseguenza detiene tutte le peculiarità classiche del medesimo tessuto urbanistico. La strada principale di collegamento sita 20 metri dal compendio immobiliare.

Consistenza

Lo scrivente C.T.U., sulla scorta delle misure eseguite in loco, ha redatto le planimetrie raffiguranti i locali costituenti le unità immobiliari. (Vedi allegato 11). Le unità immobiliari pignorate sono regolarmente censite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **..(omissis)..** Territorio, come segue: (Vedi allegato 6).

LOTTO 1

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..:**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

LOTTO 2

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..:**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Subalterno: ..(omissis)..

Categoria: ..(omissis).. _____ Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

LOTTO 3

Immobile sito nel Comune di ..(omissis)..

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: ..(omissis)..

Foglio: ..(omissis)..

Particella: ..(omissis)..

Subalterno: ..(omissis)..

Categoria: ..(omissis).. _____ Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

LOTTO 4

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: ..(omissis)..

Foglio: ..(omissis)..

Particella: ..(omissis)..

Subalterno: ..(omissis)..

Categoria: ..(omissis).. _____ Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

LOTTO 5

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: ..(omissis)..

Foglio: ..(omissis)..

Particella: ..(omissis)..

Subalterno: ..(omissis)..

Categoria: ..(omissis).. _____ Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

LOTTO 6

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: ..(omissis)..

Foglio: ..(omissis)..

Particella: ..(omissis)..

Subalterno: ..(omissis)..

Categoria: ..(omissis).. _____ Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

A livello descrittivo, l'oggetto della presente relazione peritale si identifica come porzioni di un complesso immobiliare sviluppato su più piani fuori terra, per la precisione cinque e un piano interrato. Il fabbricato di cui alla perizia, è composto da varie unità immobiliari, oggetto della perizia sono n ° 6 porzioni in corso di costruzione, nello specifico:

- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata ad Abitazione. Sviluppata al piano secondo per quanto concerne i futuri locali abitativi e al piano interrato per la cantina di pertinenza.
- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata a Locale Commerciale. Sviluppata al piano terra per quanto concerne i futuri locali ad uso commerciale appunto e al piano interrato per la cantina di pertinenza.
- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata a Ufficio. Sviluppata al piano primo e secondo per quanto concerne i futuri locali ad uso direzionale.
- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata ad Abitazione. Sviluppata al piano secondo per quanto concerne i futuri locali abitativi.
- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata ad Abitazione. Sviluppata al piano secondo per quanto concerne i futuri locali abitativi.
- Subalterno **..(omissis)...** Unità in Corso di Costruzione ma concessionata ad Abitazione. Sviluppata al piano terzo per quanto concerne i futuri locali abitativi.

L' immobile, sviluppato su più livelli fuori terra, in analisi generale, si presenta in buono stadio conservativo a livello strutturale, considerata la recente ristrutturazione "pesante" che ha generato appunto le unità di cui alla relazione peritale. Lo scrivente C.T.U. non segnala criticità emerse presso i sopralluoghi eseguiti in loco. La struttura si caratterizza come costruzione di antica formazione, vedasi le murature mastodontiche presenti ai piani di base, i solai in laterocemento (Porzioni) si alternano ad orizzontamenti in legno (Predominanti), caratterizzanti la struttura. Esternamente la finitura si presenta in intonaco di calce. La copertura in coppi è sostenuta da una orditura portante in legno e assito certamente coibentato. La serramentistica, ove presente, si presenta in legno, con vetreria in doppia camera. Le pavimentazioni, ove presenti, sono in ceramica e gres alternata con presenza di resina e cemento liscio presso le utilità comuni, mentre nelle unità oggetto della relazione peritale, ovvero al rustico, la pavimentazione non è presente ed il piano di calpestio è definito dall' estradosso del solaio strutturale con una "cappa" in CLS. A descrittivo, è fondamentale segnalare la presenza delle utilità comuni asservite alle unità immobiliari oggetto della relazione peritale. Tali utilità, peraltro inserite presso la trascrizione del pignoramento, non vengono valorizzate autonomamente presso la relazione, per il semplice fatto che

sono asservite alle unità di cui alla relazione. Tali unità, intrinsecamente, sono valorizzate anche presso la fruibilità di tali utilità comuni e di pertinenza in quota. Le unità di cui sopra sono censite in Partita A presso il catasto dei fabbricati del comune di **..(omissis)..** Foglio **..(omissis)..** Particella **..(omissis)..** Subalterni **..(omissis)..** Dove i Subalterni **..(omissis)..** rappresentano degli accessi e disimpegni, il Subalterno **..(omissis)..** in giro scale, il Subalterno **..(omissis)..** un balcone d' accesso, il subalterno **..(omissis)..** un ulteriore giro scale.

Finiture

Lo scrivente C.T.U. elenca puntualmente le finiture presenti nelle unità immobiliari, suddividendole per specifico locale in capo ad ogni singolo Lotto.

Si segnala l'assenza di ascensore d'accesso ai piani.

LOTTO 1

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI AD ABITAZIONE E CANTINA DI PERTINENZA

- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti in legno presenti.

LOTTO 2

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI A COMMERCIALE E CANTINA DI PERTINENZA

- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti Assenti.

LOTTO 3

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI AD UFFICIO

- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti Assenti.

LOTTO 4

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI AD ABITAZIONE

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti in legno presenti.

LOTTO 5

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI AD ABITAZIONE

- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti Assenti.

LOTTO 6

1. LOCALI AL RUSTICO CONCESSIONATI AD ABITAZIONE

- Finiture al rustico.
- Pavimentazione e impiantistica assente
- Serramenti Assenti.

A livello generale si segnala come l'intero immobile, di cui alcune porzioni oggetto della relazione peritale, sia assolutamente servito dalle reti di fornitura primaria quale acquedotto, fognatura approvvigionamento alla rete elettrica e del Gas naturale. Semplificando, per quanto concerne le porzioni di cui all' esecuzione immobiliare sono pronte le infrastrutture e gli allacciamenti, così come gli "stacchi" ma non sono di fatto attive le utenze dirette per le unità immobiliari.

Confini

Lo scrivente, presso la sezione, descrive e relaziona presso i confini di quanto oggetto della relazione peritale. Nell' ordine: Il compendio immobiliare censito al catasto dei fabbricati in comune di **..(omissis)..** Particella **..(omissis)..** del Foglio **..(omissis)..** confina a Nord con Via **..(omissis)..**, a Sud con Via **..(omissis)..**, a Est con il fabbricato censito alla P.Illa **..(omissis)..** e con l'Area di cui alla P.Illa **..(omissis)..** mentre a Ovest con il Fabbricato di cui alla P.Illa **..(omissis)..**

Il tutto come risulta dall'estratto mappa e dalle risultanze catastali (vedi allegato 6).



Identificazione pregressa dei beni

In data **..(omissis)..** lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tecnico del Comune di **..(omissis)..** la richiesta di accesso agli atti e documenti amministrativi inerenti ai beni pignorati. (vedi allegato 3).

Tale richiesta d'accesso agli atti veniva di fatto integrata, previo contatto telefonico, in data **..(omissis)..**, dopo aver verificato le provenienze notarili al fine di estendere la ricerca degli atti tecnici e delle provenienze edilizie presso i soggetti che precedentemente detenevano la proprietà dei beni pignorati.

Il responsabile dell'ufficio tecnico, in data **..(omissis)..**, comunicava allo scrivente l'inizio della ricerca presso l'archivio comunale e la conseguente evasione della richiesta presso le tempistiche come per legge.

In data **..(omissis)..** il C.T.U. prendeva visione della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del comune di **..(omissis)..** Sulla scorta di quanto fornito è stato possibile ricostruire la storicità edilizia in capo al compendio immobiliare esecutato: (vedi allegato 9).

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il **..(omissis)..**
- 2) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 3) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 4) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 5) S.C.I.A. n ° **..(omissis)..** Protocollo n ° **..(omissis)..**
- 6) Permesso di Costruire n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..** Protocolli n ° **..(omissis)..**
- 7) S.C.I.A. n ° **..(omissis)..** Protocolli n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**
- 8) C.I.L.A. Protocollo n ° **..(omissis)..**

Dal punto di vista dell'analisi tecnica della documentazione, si è potuto accertare l'edificazione antecedente il 01-09-1967 sia presso una semplice analisi tecnica / costruttiva del compendio sia dalla verifica presso la cartografia storica, antecedente la data attenzionata. Tale verifica ha segnalato, presso il documento storico la presenza fisica del fabbricato. Altresì presso gli atti di provenienza in capo all' esecutato, viene di

fatto indicato, nella sezione in ordine alla conformità edilizia e urbanistica, l'edificazione antecedente il 01-09-2019.

Le pratiche edilizie generanti le unità di cui all' esecuzione, ovvero le autorizzazioni di cui alla generazione delle porzioni di cui alla relazione peritale, sono di fatto quanto significato ai punti 5-6-7 dell'elenco di cui sopra. Le precedenti pratiche, ovvero quanto ai punti 2-3-4 sono di fatto concessioni atte alla straordinaria manutenzione del fabbricato precedentemente alla ristrutturazione "pesante" del compendio.

- C -

Stato di possesso

Le unità immobiliari di cui ai lotti **..(omissis)..** sono, allo stato attuale, vuote, al rustico ed inutilizzate.

All'interno dei locali non sono stati riscontrati dei mobili di proprietà dell'esecutato.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

In data **..(omissis)..** lo scrivente C.T.U. depositava presso lo sportello dell'ufficio tributi del Comune di **..(omissis)..** la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali in riferimento alla unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare. (vedi allegato 3).

In data **..(omissis)..**, il responsabile del servizio, comunicava che, relativamente alle unità immobiliari oggetto d' esecuzione non risultano insolte tasse / imposte comunali poste a carico dell'esecutato. (vedi allegato 4).

Le unità di cui alla relazione peritale, sono inserite in un contesto condominiale, eventualità abbastanza riscontrabile nonché confermata documentalmente dall' amministratore di condominio, ingaggiato e contattato dallo scrivente C.T.U. Lo scrivente allega alla presente relazione peritale la documentazione inerente al contesto condominiale delle unità di cui alla esecuzione. Nello specifico:

1. Regolamento condominiale.
2. Tabelle millesimali.
3. Documentazione in ordine alle pendenze di natura condominiale in ordine all' esecutato.

Relativamente a quanto significato al punto 3 dell'elenco di cui sopra, lo scrivente segnala come le pendenze di natura condominiale in ordine alle unità di cui all' esecuzione, siano quantificate, dall'amministratore di condominio, in € 6.046,40.

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie, aggiornate in data **..(omissis)..**, le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risultano colpite da: (vedi allegato 8).

- *TRASCRIZIONE CONTRO del **..(omissis)..***
- *Pubblico ufficiale **..(omissis)..***
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA
*Immobili siti in **..(omissis)..***

- *TRASCRIZIONE CONTRO del **..(omissis)..***
- *Pubblico ufficiale **..(omissis)..***
- *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
*Immobili siti in **..(omissis)..***

Regolarità edilizia ed urbanistica

Per quanto riguarda il compendio immobiliare di cui all' oggetto di stima, come già detto, dall'indagine eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di **..(omissis)..** risultano i seguenti titoli edilizi: (vedi allegato 9).

- 1) Fabbricato edificato anteriormente il 01-09-1967.
- 2) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 3) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 4) Pratica Edilizia Protocollo n ° **..(omissis)..** (Manutenzione Straordinaria).
- 5) S.C.I.A. n ° 3/2013 Protocollo n ° **..(omissis)..**
- 6) Permesso di Costruire n ° **..(omissis)..** Protocolli n ° **..(omissis)..**

7) S.C.I.A. n ° **..(omissis)..** Protocolli n ° **..(omissis)..**

8) C.I.L.A. Protocollo n ° **..(omissis)..** Del **..(omissis)..**

Dai titoli edilizi si evince che la destinazione d'uso dei locali è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, con quella espressa dai titoli abilitativi assentiti e depositati e con quella censita in catasto. Di fatto il fabbricato, oggetto della relazione peritale, è autorizzato presso la sua consistenza generale in termini di sagome, volumi e peso urbanistico territoriale.

Il fabbricato oggetto di stima, dal confronto tra quanto assentito e quanto riscontrato in loco, non presenta irregolarità rilevanti o non sanabili mediante pratiche edilizie, nello specifico:

A. Confronto tra i dati catastali e i titoli edilizi:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come i titoli edilizi, ovvero quanto graficamente rappresentato in essi, sia di fatto conforme con le risultanze catastali presenti in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di **..(omissis)..** in termini di consistenza e autonomia reddituale prevista presso la fase progettuale ma non definita catastalmente. Quanto ai Lotti **..(omissis)..**, le unità attualmente a rustico, sono di fatto state regolate presso categoria specifica, ma per finalizzarne la fruibilità in termini edilizi, l'acquirente dovrà necessariamente predisporre un titolo abilitativo che ne permetta il completamento, al fine ultimo del raggiungimento dell'agibilità amministrativa. Di fatto, la rappresentazione catastale del compendio è conforme a quanto asserito in termini generali di numero di unità immobiliari, consistenze, autonomie reddituali, e lo è in termini di stadio di completamento edilizio.

B. comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come lo stato di fatto, riscontrato presso le misurazioni di cui al primo e secondo accesso e successive verifiche già ampiamente menzionate, abbiano dato completo ristoro. I lotti numero **..(omissis)..** sono catastalmente definiti da unità censite in categoria F3 in quanto riscontrate in condizione di rustico. Nel caso di specie lo scrivente ha però potuto accertarne comunque la consistenza interna, in termini di partizioni e di ipotetiche destinazioni d'uso. La scelta del censimento, comunque, in F3 è certamente conforme e aderente allo stato di fatto derivata dallo scarso livello di finiture rapportato alla fruibilità dei locali. Semplificando il concetto, lo scrivente ritiene corretto il censimento in categoria F3, preso atto

degli elementi cogenti di cui sopra, ma al fine della definizione in ordine al rapporto estimativo, lo stesso considererà le partizioni interne, ove presenti, per la definizione del più probabile valore di mercato.

C. comparazione tra i titoli edilizi e lo stato di fatto:

- Per quanto concerne l'analisi della conformità significata alla sezione, lo scrivente C.T.U. segnala come di fatto la questione si sta già dipanata, in larga parte, nei paragrafi A e B. Di fatto il compendio immobiliare è completamente autorizzato dal punto di vista volumetrico, presso le sagome, il numero delle unità immobiliari e la destinazione direttamente collegate e riscontrate presso di esse. Altresì lo scrivente segnala come, a livello distributivo interno vi siano delle piccole difformità da regolare. Le difformità, di valore minimo sono in capo alle partizioni interne, ove presenti. In ultima battuta, c'è la necessità di voler autorizzare il completamento fisico delle opere presso i lotti **..(omissis)..** al fine ultimo del raggiungimento della fruibilità e della abitabilità dei locali costituiti i lotti di cui alla precedente menzione.

Lo scrivente C.T.U., al fine ultimo di regolare un'indicazione di costo presso la pratica edilizia da regolare come da indicazione al paragrafo C, definisce come conforme la spesa di € 3.000,00 comprensiva di spese tecniche, oneri comunali, sanzioni presso il mancato completamento delle opere, diritti di segreteria comunali e bolli come per legge ai fini autorizzativi.

- F -

Formazione dei lotti

I beni oggetto della presente relazione peritale non sono certamente dividibili ma di fatto sono autonomi e conformi alle risultanze catastali, ragione per la quale detengono autonomia fiscale e funzionale e si indentificano come vendibili separatamente. Lo scrivere C.T.U. segnala come, preso atto di quanto riscontrato in loco, vi sia la necessità di regolare n ° 6 Lotti distinti al fine ultimo di rispettare e finalizzare le autonomie reddituali definite presso la rappresentazione catastale. Semplificando di molto il concetto tecnico, a parere dello scrivente, ogni lotto potrebbe fondamentalmente essere compravenduto in maniera autonoma e distinta dagli altri lotti oggetto della relazione peritale.

- G -

Valore del bene e costi

Calcolo superfici

La superficie lorda delle unità immobiliari (superficie commerciale) di proprietà esclusiva dell' esecutato derivano dalle misure rilevate in loco presso i sopralluoghi tecnici di cui alla precedenti menzioni e restituite graficamente. (vedi allegato 11).

I muri perimetrali sono stati conteggiati nel limite dei limiti prescritti mentre i muri divisorii, ove presenti, con altre proprietà sono stati considerati per la metà del loro spessore.

Data la tipologia dei locali, le superfici dei piani ,sono state determinate con Software CAD .

Metodo di stima

Essendo il fine ultimo del rapporto di stima, la determinazione del *"più probabile valore di mercato"*, la valutazione si è basata sui valori e sui dati conosciuti al momento della valutazione , attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossimi , caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali. Altresì lo scrivente significa la modalità analitica presso il calcolo dei valori: Nello specifico lo scrivere segnala un valore "base" dei locali ad uso abitativo, nonché dei coefficienti di riduzione e/o sviluppo analitici al fine di regolare un valore unitario diverso per ogni destinazione d'uso. Il tutto al fine di uniformare le pertinenze collegate.

Valore

Il tutto è stato valutato in relazione:

- All'attuale andamento del mercato immobiliare;
- All'ubicazione degli immobili nel PGT vigente.

Per le unità immobiliari nonché per i terreni al C.T. ,oggetto di esecuzione, si è tenuto conto:

- Delle strutture portanti;
- Delle finiture delle facciate e della tipologia degli infissi;
- Dello stato di possesso;
- Dello stato di conservazione, dell'anno di costruzione;
- Dell'accessibilità al piano e degli impianti presenti nei due locali adibiti a deposito;
- Della fisica ubicazione;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali autorizzati ad uso abitativo si stima in € 1.800,00/mq;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali autorizzati ad uso commerciale si stima in € 2.350,00/mq;

Il valore unitario, al mq commerciale, per i locali autorizzati ad uso ufficio si stima in € 2.000,00/mq;

Coefficienti di riduzione e sviluppo

Abitazione in corso di costruzione	0,6
Cantina in corso di costruzione	0,2
Locale commerciale in corso di costruzione	0,5
Ufficio in corso di costruzione	0,6

Coefficienti di riduzione e sviluppo

DESTINAZIONE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO (€)	VALORE AL MQ PER DESTINAZIONE (€)
Abitazione in corso di costruzione	0,6	1.800	1.080
Cantina in corso di costruzione	0,2	1.800	360
Locale commerciale in corso di costruzione	0,5	2.350	1.175
Ufficio in corso di costruzione	0,6	2.000	1.200

Spese e costi per regolarizzazioni - Pendenze comunali

Lo scrivente C.T.U. ricorda al fine ultimo della contestualizzazione del valore del compendio, i costi e le pendenze di natura condominiale da regolare, in maniera percentuale e analitica rispetto alla quotazione di mercato e di realizzo dei lotti. Si segnalano per cui pendenze condominiali pari a € 6.000,00 (Arrotondate) e € 3.000,00 relativi alle spese tecniche ed amministrative al fine ultimo delle regolarizzazioni e ricognizioni edilizie. Le pendenze e gli oneri sommano in totale € 9.000,00. Tali spese e vincoli di natura monetaria verranno, per scelta tecnica dello scrivente C.T.U., distribuiti uniformemente presso i n ° 6 lotti. Gli oneri, divisi per i n ° 6 lotti, si quantificano in € 1.500,00 per capo.

LOTTO 1

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**
 Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**
 Comune: **..(omissis)..**
 Foglio: **..(omissis)..**
 Particella: **..(omissis)..**
 Subalterno: **..(omissis)..**
 Categoria: **..(omissis)..** Classe: / Classe Consistenza: / Consistenza Rendita: / Rendita

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO	1.800	0,6	119,45	€ 129.006,00
CANTINA IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO INTERRATO	1.800	0,2	7,95	€ 2.862,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO				€ 1.500,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 112.087,80
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 130.368,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 110.587,80

LOTTO 2

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Conces. a Locale Commerciale)**
 Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**
 Comune: **..(omissis)..**
 Foglio: **..(omissis)..**
 Particella: **..(omissis)..**
 Subalterno: **..(omissis)..**
 Categoria: **..(omissis)..** Classe: / Classe Consistenza: / Consistenza Rendita: / Rendita

DESTINAZIONE	VALORE BASE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
--------------	-------------	--------	------------------------	-------------------

	(€)			(€)
LOCALE COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERRA	2.350	0,5	190,60	€ 223.955,00
CANTINA LOCALE COMMERCIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO INTERRATO	2.350	0,5	24,02	€ 28.223,50
SPESE IN CAPO AL LOTTO				€ 1.500,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 214.351,72
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 250.678,50
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 212.851,72

LOTTO 3

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata a Ufficio)**

Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
UFFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	2.000	0,6	111,86	€ 134.232,00
SPESE IN CAPO AL LOTTO				€ 1.500,00
VALORE DI REALIZZO (-15%)				€ 114.097,20
VALORE DI MERCATO - SPESE				€ 132.732,00
VALORE DI REALIZZO - SPESE				€ 112.597,20

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
 PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
 CIVIDATE CAMUNO -BS-
 CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
 P IVA: 02962840985
 Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
 Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
 348/3229633
 geometradamioli@alice.it
 giacomo.damioli@geopec.it



Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**
 Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**
 Comune: **..(omissis)..**
 Foglio: **..(omissis)..**
 Particella: **..(omissis)..**
 Subalterno: **..(omissis)..**
 Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO	1.800	0,6	72,51	€ 78.310,80
			SPESE IN CAPO AL LOTTO	€ 1.500,00
			VALORE DI REALIZZO (-15%)	€ 66.564,18
			VALORE DI MERCATO - SPESE	€ 76.810,80
			VALORE DI REALIZZO - SPESE	€ 65.064,18

LOTTO 5

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**
 Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**:

Catasto: **FABBRICATI**
 Comune: **..(omissis)..**
 Foglio: **..(omissis)..**
 Particella: **..(omissis)..**
 Subalterno: **..(omissis)..**
 Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: / _____

DESTINAZIONE	VALORE BASE	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO
--------------	-------------	--------	------------------------	-------------------

	(€)			(€)
ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO SECONDO	1.800	0,6	78,18	€ 84.434,40
			SPESE IN CAPO AL LOTTO	€ 1.500,00
			VALORE DI REALIZZO (-15%)	€ 71.769,24
			VALORE DI MERCATO - SPESE	€ 82.934,40
			VALORE DI REALIZZO - SPESE	€ 70.269,24

LOTTO 6

Unità immobiliare a destinazione **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE (Concessionata ad Abitazione)**
 Immobile sito nel Comune di **..(omissis)..**

Catasto: **FABBRICATI**

Comune: **..(omissis)..**

Foglio: **..(omissis)..**

Particella: **..(omissis)..**

Subalterno: **..(omissis)..**

Categoria: **..(omissis)..** Classe: / _____ Consistenza: / _____ Rendita: /

DESTINAZIONE	VALORE BASE (€)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO (€)
ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE PIANO TERZO	1.800	0,6	125,92	€ 135.993,60
			SPESE IN CAPO AL LOTTO	€ 1.500,00
			VALORE DI REALIZZO (-15%)	€ 115.594,56
			VALORE DI MERCATO - SPESE	€ 134.493,60
			VALORE DI REALIZZO - SPESE	€ 114.094,56

STUDIO TECNICO DAMIOLI GEOMETRA GIACOMO
PIAZZETTA BERTOLASSI MARCO N ° 6
CIVIDATE CAMUNO -BS-
CF: DML GCM 85 A10 E704 Z
P IVA: 02962840985
Collegio dei Geometri della provincia di Brescia n ° 5736
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia n ° 384
348/3229633
geometradamioli@alice.it
giacomo.damioli@geopec.it



Il sottoscritto C.T.U., ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cividate Camuno, li 05-06-2022



Il consulente tecnico d'ufficio

Damioli Geometra Giacomo



Allegati:

- 1) Convocazione delle parti ;
- 2) Proroghe;
- 3) Richiesta di accesso agli atti;
- 4) Dichiarazioni uffici comunali – Condominio - Visura Camerale;
- 5) Provenienze;
- 6) Documentazione catastale;
- 7) Estratto P.G.T. e copia N.T.A. -Inquadramento;
- 8) Ispezione ipotecaria;
- 9) Titoli edilizi;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Rilievo grafico del bene;

