

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

N. 216/2024

- Itaca spv s.r.l. c/ OMISSIS -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU incaricato

Ing. Arch. Alessandra Pedercini

(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Brescia 06.12.2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 216/2024

promosso da **OMISSIS** con sede legale in Via Alfieri n°1 in Conegliano (TV) Codice fiscale e P.IVA OMISSIS, capitale sociale interamente versato pari ad 10.000,00€ rappresentata da do Value S.p.A., società di diritto italiano con sede in Verona, Viale dell'Agricoltura n°7, capitale sociale 41.280.000,00 i.v. codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Verona 00390840239, P.IVA. 02659940239, in virtù di procura speciale autenticata in data 11/05/2022 dal Dott. Simoncini Francesco, Notaio in Salice, iscritto nel Collegio Notarile di Pordenone, a rep. n. 33171/22257, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Orizio (CF. RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia (m.orizio@brescia.pecavvocati.it) in forza di procura generale alle liti conferita in data 18/01/2017 a rep. 73459, racc. 22391 del Dott. Maurizio Marino, notaio in Verona, dal Sig. [REDACTED], nella sua qualità di Vice Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore in virtù del vigente Statuto Sociale, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Brescia, Piazza della Loggia n°5

CONTRO

OMISSIS, nato il [REDACTED] CF. OMISSIS, residente in Sarezzo (BS), Fraz. Ponte Zanano, Via Marconi 11; proprietario dell'immobile sito in Via Marconi 11, catastalmente individuato al foglio 6, mappale 120 (A/4, classe 2).

PREMESSO

che la sottoscritta Dott.ssa Ing. Arch. Alessandra Pedercini è stata nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 03/09/2024

- che in data 16/09/2024 la sottoscritta ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

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

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

G – VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

La sottoscritta C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Sarezzo;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici di Sarezzo;
- d) Effettuate l'accesso agli atti presso gli Uffici tecnici del Comune di Sarezzo;
- e) Effettuate le richieste e verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia e Montichiari;
- f) Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto in data 14/10/2024
- g) Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:

A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

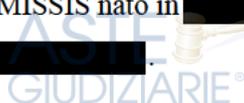
A.1 – RELAZIONE VENTENNALE

È stata deposita la Certificazione Notarile sostitutiva della **Relazione Ventennale**, a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco, redatta in data 24/06/2024, in ottemperanza all' *art. 567 del c.p.c.* che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'attestato notarile si evincono le formalità registrate nei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risulta che i suddetti immobili alla data sopra indicata, sono di piena ed intera proprietà dei nominativi citati. Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Santosuosso Fabrizio del 22 febbraio 2006 repertorio n. 28060/9234 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 8 marzo 2006 al numero generale 12286 e al numero particolare 2602 a favore di Bipop Carire Società Per Azioni con sede in Brescia C.F. 03336830967, domicilio ipotecario eletto in Brescia Via Leonardo Da Vinci, N. 74, per capitale di € 45.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 76.500,00, durata 30 anni, a carico di OMISSIS nato in [REDACTED] in data [REDACTED]



- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Unep C/o Corte D'appello Di Brescia del 8 maggio 2024 repertorio n. 2065 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 giugno 2024 al numero generale 27905 e al numero particolare 19557 a favore di Itaca Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05310700264, a carico di OMISSIS nato in [REDACTED]



A.2 – TITOLO DI ACQUISTO

Gli immobili in oggetto (F.6, mapp.120, cat. A/4, classe 2, vani 2.5) sono pervenuti all'esecutato con atto:



- atto di compravendita del Notaio **Santosuosso Fabrizio** del **22 febbraio 2006** repertorio n. **28059/9233** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **8 marzo 2006** al numero di registro generale **12285** e numero di registro particolare **7113** da **OMISSIS** nata in [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. **OMISSIS** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**.



A.3 – ATTO DI MATRIMONIO

In data 11/10/2024 è stata inviata, da parte del Comune di Sarezzo (BS), copia dell'atto di matrimonio, in cui il Sig. OMISSIS risulta sposato con la Sig.ra OMISSIS, come da atto registrato, avvenuto il [REDACTED]), rilasciato il 24/09/2017 e legalizzato dall'Ambasciata Italiana il 15/02/2018.



B – IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia si trovano ubicati in Vicolo Mella n°11 (negli atti risulta erroneamente indicata Via Marconi 11), Comune di Sarezzo (BS): **Foglio n. 6, mapp.120**.



CONFINI

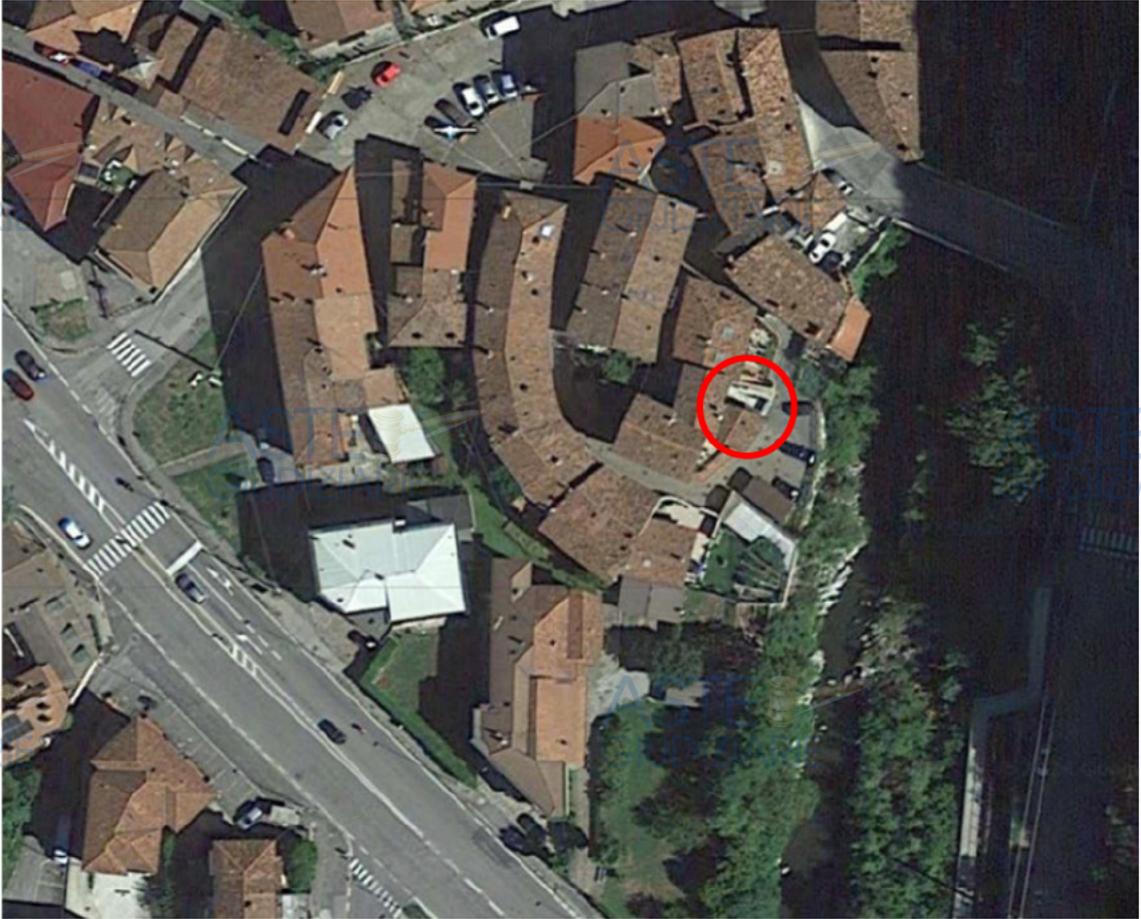


Gli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si dispongono come evidenziato nell'immagine sottostante:



Il Foglio 6, mapp 120 confina:

- a Nord con a.u.i F.6 mapp.116.
- ad Est con la strada comunale Vicolo Mella
- a Sud con a.u.i. F.6 mapp. 120;
- ad Ovest con a.u.i. F.6 mapp.119.



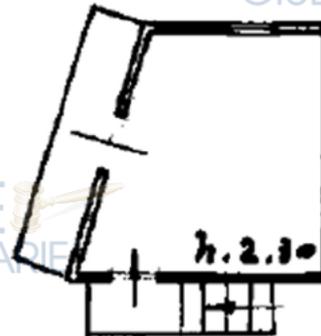
Ortofoto

DATI CATASTALI

1. Sez. NCT, **Foglio n. 6, mapp. 120**; categoria A/4, Abitazioni di tipo popolare, classe 2, consistenza 2.5 vani.



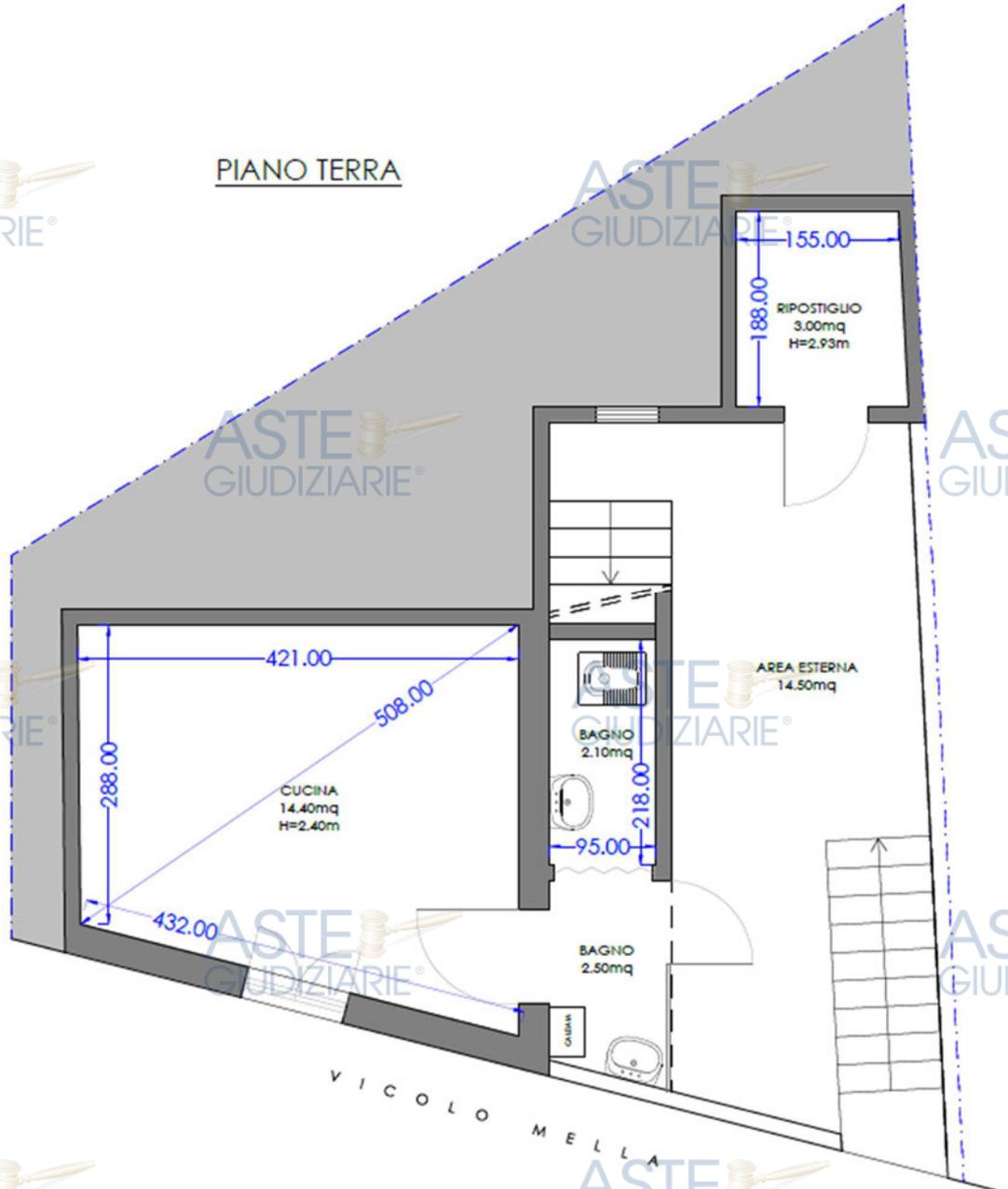
Estratto planimetria catastale piano terra



Estratto planimetria catastale primo piano

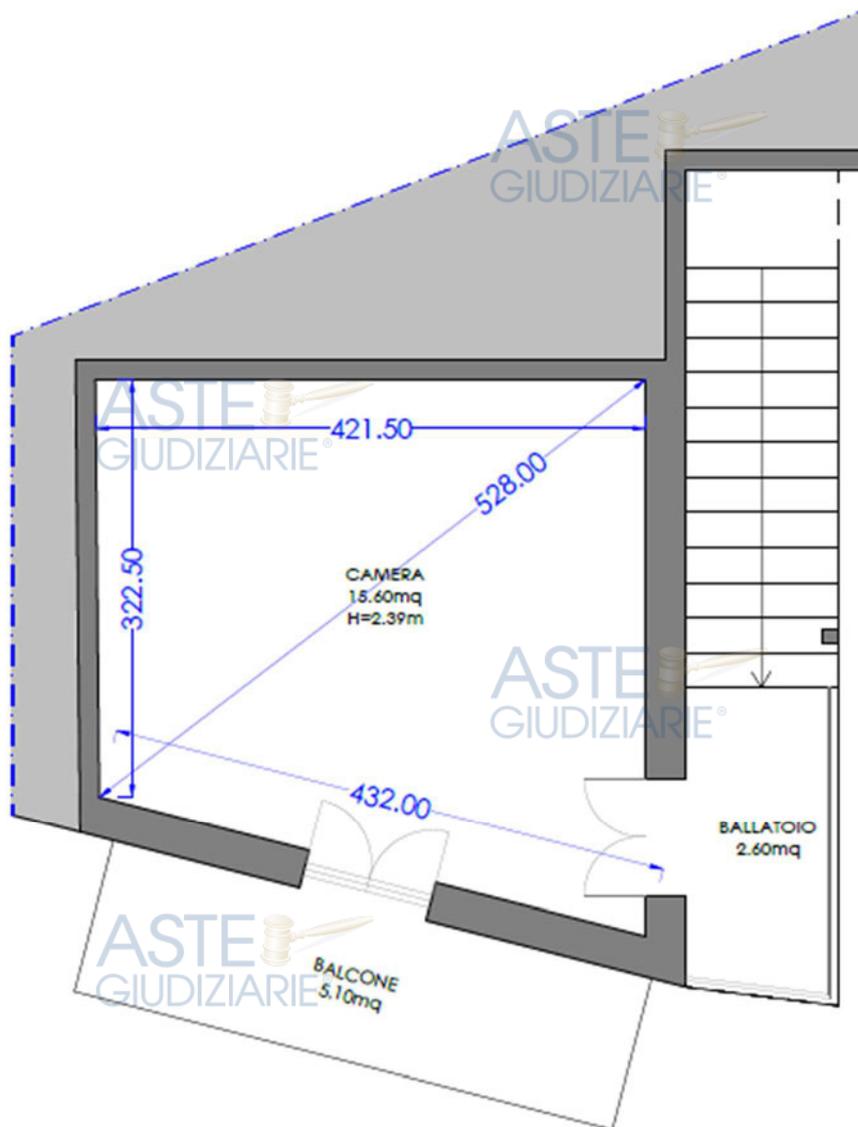


PIANO TERRA



Piano primo - rilievo





Piano secondo - rilievo

SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile, allibrato nel catasto Fabbricati del Comune di Sarezzo – così come descritto in precedenza - ha accesso dalla pubblica Vicolo Mella n° 11. L'immobile al mappale n.120 è inserito in un contesto residenziale consolidato in prossimità della Frazione Ponte Zanano nel comune di Sarezzo (BS).



Ingresso da Vicolo Mella

SOPRALLUOGO

In data 14/10/2024 alle ore 10.30 è stato effettuato dal CTU, in presenza del Custode Giudiziario Dott. Ragazzoni Marco, il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

DESCRIZIONE

ACCESSO

La descrizione dei beni avverrà seguendo l'identificativo catastale come di seguito:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare è dotata di ingresso pedonale esclusivo affacciato su strada comunale (in lato est) al civico 11.



DISTRIBUZIONE E CONFINI

L'immobile è distribuito su due livelli (piano primo e secondo); il piano primo, con antistante area di pertinenza, è raggiungibile mediante una scalinata con partenza dalla quota strada (Vicolo Mella); analogamente il piano secondo è raggiungibile mediante scala aperta con partenza dallo spazio esterno del piano primo.

L'immobile confina sui lati nord, sud ed ovest con altre unità immobiliari (F.6 mapp. 116 e119).



DESCRIZIONE DEL BENE

Al piano primo si trova l'area di pertinenza esclusiva, costituita da un plateatico in calcestruzzo, dal quale è possibile accedere alla zona giorno, e, mediante scala esterna, anche al piano secondo dove si trova la zona notte.



Ingresso da Vicolo Mella



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista area esterna

Al primo piano, in lato ovest, è collocato un piccolo locale adibito a ripostiglio, presumibilmente ricavato da una porzione di altro ambiente (indicato nella planimetria catastale come “portico comune”).
Il ripostiglio ha una altezza pari a 2,90 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista area esterna – ripostiglio piano 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ripostiglio esterno – piano 1°

Al piano primo si accede alla zona giorno, attraversando un antibagno, ricavato dalla chiusura del sottoscala con pannelli in policarbonato cannettato, che funge da disbrigo tra la cucina-soggiorno ed il bagno ricavato nel sottoscala.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista accesso wc e cucina da area esterna

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Disimpegno-antibagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nell' antibagno sono posizionati: un lavello, attacchi e scarichi per lavatrice e la caldaia autonoma a metano che alimenta la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento (con termoconvettori) dell'unità.

Il bagno è dotato di lavandino e sanitario tipo "turca" con cassetta esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'antibagno, l'ingresso ed il bagno non sono dotati di riscaldamento.

Le murature che delimitano i suddetti locali non sono adatte alla funzione che dovrebbero svolgere per mancanza di stabilità e di spessore adeguato per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici, oltre al necessario abbattimento acustico.



L'altezza del locale, ricavato nel sottoscala, varia da un massimo di circa 2,20 m al un minimo di circa 0.40 m.



Wc piano 1° – sottoscala

La zona giorno è un unico ambiente soggiorno-cucina dotato di impianto luce, gas metano, foro per aspirazione, impianto di riscaldamento (termoconvettore); inoltre è presente un camino

La pavimentazione è formata da marmette di graniglia.

Le pareti sono tinteggiate con colori chiari ed il soffitto rivestito da perline verniciate.

Gli infissi sono in legno e doppio vetro.

L'altezza del locale è pari a 2,40 m.





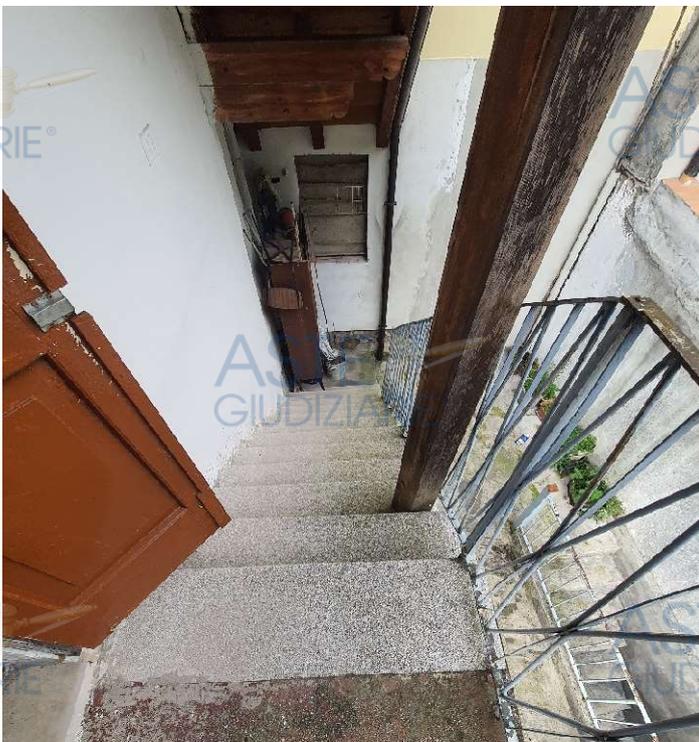
Vista 1 cucina



Vista 2 cucina



Vista scala esterna dal p.1° al p.2°



Ballatoio-pianerottolo piano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Struttura copertura piano 2°

Superata la scala esterna di collegamento tra piano terra e primo si giunge sul piccolo ballatoio antistante l'accesso alla zona notte, parzialmente riparato dallo sporto di gronda della copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ingresso camera piano 2°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



La zona notte è composta da un'unica stanza dotata di impianto elettrico, impianto citofonico, antenna tv ed impianto di riscaldamento (termoconvettore).

La pavimentazione è ricoperta con pellicola in PVC con disegno a "parquet posato a mosaico-quadrotti".

Gli infissi sono in legno a doppio vetro.

Le pareti sono tinteggiate con idropittura chiara ed il soffitto rivestito con perline verniciate.



Vista 1 camera piano 2°

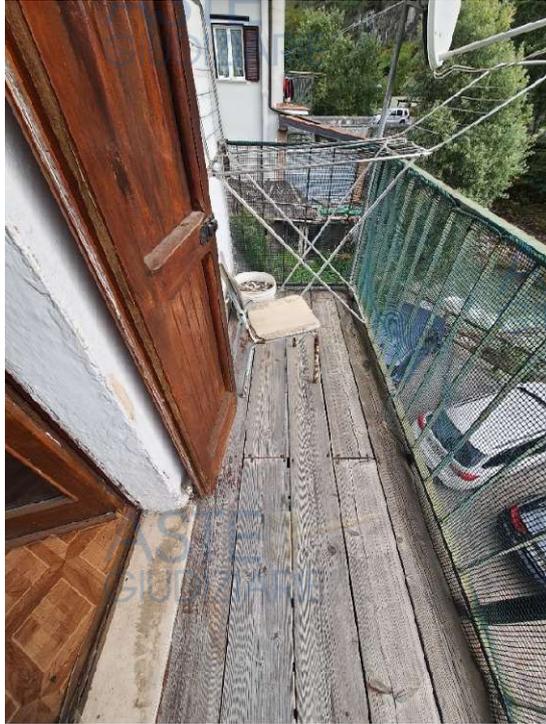


Vista 2 camera piano 2°



Dalla camera è possibile accedere ad un piccolo balcone ad uso esclusivo, affacciato sulla strada comunale (lato est).

La pavimentazione del balcone è realizzata con assi di legno in cattivo stato di conservazione e sostenute da mensole metalliche.



Balcone camera piano 2°



Balcone camera piano 2° - vista dalla strada

FINITURE - IMPIANTI

Gli ambienti risultano in stato di conservazione molto scadente, sono dotati di impianti idro-termo-sanitario, elettrico e citofonico di scarsa fattura.

Il riscaldamento avviene mediante una caldaia autonoma, posizionata nell'antibagno a piano primo, e termoconvettori.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e con schermatura solare, rappresentata da persiane in legno, solo al piano secondo.

C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Sarezzo in Vicolo Mella al civico 11 di cui alla presente stima risultano di **proprietà del Sig. OMISSIS per la quota indivisa di 1/1**

Il titolo legittimante il possesso risulta da:

- atto di compravendita del Notaio **Santosusso Fabrizio** del **22 febbraio 2006** repertorio n. **28059/9233** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Brescia** in data **8 marzo 2006** al numero di registro generale **12285** e numero di registro particolare **7113** da **OMISSIS** nata in [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**.

STATO D'OCCUPAZIONE

Gli immobili accatastati al F.6, mapp.120, cat. A/4, classe 2, vani 2.5, risultano, in data 14.10.2024, liberi da persone e con pochi e limitati arredi.

D – ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI anche di NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà del Sig. OMISSIS per la quota indivisa di 1/1.

Dal sopralluogo si evincono alcune discordanze:

- L'indirizzo indicato nei documenti è Via Marconi 11, mentre da sopralluogo è risultato essere Vicolo Mella 11.
- Il portico comune indicato nelle planimetrie catastali è in realtà un ripostiglio chiuso di



pertinenza dell'unità immobiliare

Nell'atto di compravendita risulta la presenza di un diritto di passaggio pedonale con cicli e motocicli, che si esercita a titolo di servitù sotto il portico della casa adiacente (foglio 6 mappale 119). Il passaggio collegava la proprietà oggetto di pignoramento alla pubblica via .

Come chiaramente indicato nella planimetria catastale il “portico comune” in lato Ovest consentiva l'accesso all'immobile, altrimenti, un tempo, intercluso.

In data 30.04.2007 veniva richiesta, a nome dell'esecutato, al Comune di Sarezzo, tramite una procedura edilizia denominata D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività), la realizzazione di un accesso esclusivo in lato Est direttamente dalla pubblica Via, Vicolo Mella al civico n.11.

In tale pratica veniva indicata la presenza di un muro divisorio nel “portico comune”, sulla tavola di progetto, senza chiederne l'autorizzazione. Non risulta , infatti, alcuna indicazione nella tavola delle sovrapposizioni, né alcuna richiesta di consenso da parte degli altri proprietari, né alcun atto di compravendita o descrizione di tale intervento.

Dal PG.T. del Comune di Sarezzo, l'immobile, risulta ricadere nelle seguenti aree:

- Zona A “Centro storico e Nuclei di antica formazione”
- Classe di sensibilità paesaggistica - alta (Tav. 6 Sintesi sensibilità paesaggistica)
- Tavola dei vincoli amministrativi - ambito territoriale di aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree p3/h); Fascia di rispetto del reticolo idrico principale (tav. 4 Vincoli amministrativi in scala 5000)
- Tavola 2.2 uso suolo comunale – delimitazione centro storico

E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata tramite SUE al Comune di Sarezzo in data (comprese le successive integrazioni spontanee) ed all'invio della documentazione avvenuta in data 17/09/2024, è emerso che l'immobile, identificato catastalmente al foglio n.6 mappale n.120, ha subito modifiche a seguito di DIA prot. 9011/2007 del 30/04/2007, consistenti in “*tettuccio a protezione della scala esterna d'accesso al piano primo e la formazione di una scala da eseguire all'interno del cortile di proprietà*”.

A seguito del sopralluogo e della visura della documentazione depositata in Comune a Sarezzo, è emerso che il ripostiglio al piano terra non corrisponde alla situazione attuale.

Come già indicato nel capitolo precedente, la pratica edilizia ha autorizzato la realizzazione del nuovo ingresso esclusivo in lato Est e la realizzazione di un “tettuccio” per l'ingresso alla zona

notte, senza includere la realizzazione di una muratura che, separando in due parti il portico comune, ricavava, di fatto, un vano ad uso esclusivo ora utilizzato come ripostiglio.

La realizzazione della muratura divisoria risulta non autorizzata e, quindi, il ripostiglio è abusivo.

La realizzazione di detto ripostiglio pare essere stata realizzata in concomitanza della realizzazione dell'ingresso esclusivo in lato Est e, quindi, nell'anno 2007.

L'illecito non è stato sanato e non risulta sanabile poiché il locale ripostiglio insiste su aree comuni di cui l'esecutato ha il solo diritto di passaggio.

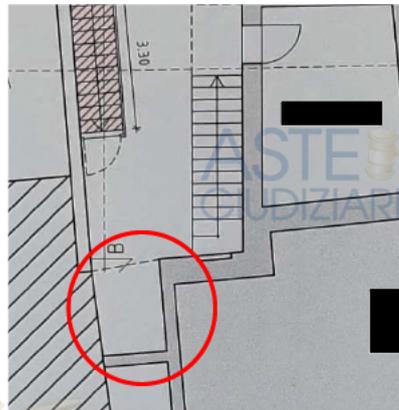
Si prevede che l'opera realizzata debba essere demolita per ripristinare il passaggio comune.

Al piano primo risulta presente, in prossimità dell'ingresso della zona giorno, un ambiente antibagno e bagno ricavati con chiusura perimetrale in pannelli di polycarbonato cannettato.

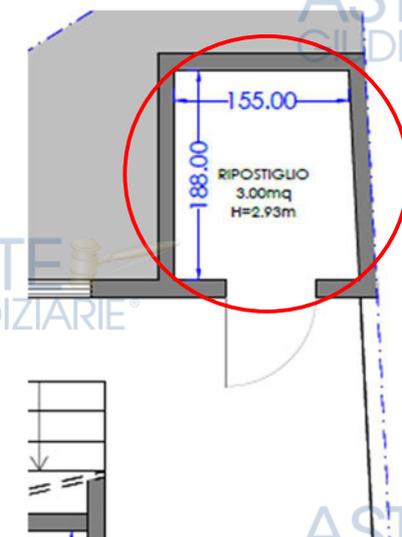
La realizzazione di tali ambienti non è stata autorizzata in alcuna pratica edilizia e, pertanto, assume il carattere di illecito urbanistico.

L'intervento non è sanabile.

Gli oneri previsti per le demolizioni indicate si possono quantificare orientativamente in € 3.000,00 (tremila //00 euro) compresi gli oneri per l'accesso alle discariche per il materiale di risulta.



Estratto tav.3 di progetto DLA



Estratto pianta piano terra – da rilievo

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarezzo non è stata reperita altra pratica utile alla verifica della conformità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento.

Nessuna richiesta di agibilità pare essere stata richiesta.

In particolare, dalla visione dei luoghi, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appare come il risultato di divisioni di immobili adiacenti risultando di difficile destinazione abitativa.

I locali, pur rispettando le superfici minime richieste dai regolamenti, non appaiono adatte all'abitazione per i seguenti motivi:

- I locali interni hanno una altezza pari a 2.40 m
- I locali adibiti alla zona giorno sono fisicamente separati dai locali della zona notte ai quali si accede solo tramite una scala esterna
- Non sono presenti adeguati locali igienici
- Gli impianti idro-termo-sanitari non sono a norma;
- Non sono rispettati i parametri definiti dal Regolamento d'Igiene e Regolamento Comunale del Comune di Sarezzo.

INDIRIZZO

Si precisa che nella documentazione reperita, l'immobile, risulta essere identificato in Vicolo Mella 17 e non 11, come da stato dei luoghi.

Inoltre nella relazione tecnica allegata alla DIA viene dichiarato che l'accesso pedonale avviene da Via Testaforte.

Si precisa, inoltre, che sulle planimetrie catastali vengono indicati come piano terra l'attuale piano

primo e come piano primo l'attuale piano secondo. Tale differenza risulta causata dalla differenza di quota tra i due diversi ingressi: l'ingresso originario all'immobile avveniva direttamente sull'area esterna tramite il portico comune che si affacciava sulla pubblica Via in lato Ovest.

L'attuale ingresso, invece, si trova in lato Est sul Vicolo Mella ad una quota inferiore rispetto l'area esterna. Tale area risulta raggiungibile tramite una scala esterna, come già descritto.

F – FORMAZIONE dei LOTTI

L'unità immobiliare, oggetto della presente valutazione, è distinta da un unico mappale, non divisibile di cui l'esecutato risulta proprietario per la porzione indivisa di 1/1:

LOTTO 1

Abitazione di cui alla seguente individuazione catastale:

Foglio 6, mapp.120, cat. A/4, classe 2, vani 2.5

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l'età, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un'attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari recentemente compravendute e le valutazioni attuali di mercato si è proceduto alla stima dell'immobile con riferimento temporale alla data: Novembre 2024

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico.

Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell'area, di quello di costruzione dell'edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione dei lotti viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.

LOTTO 1

Foglio 6, mapp.120, cat. A/4, classe 2, vani 2.5

Abitazione

Superficie convenzionale:

Superficie : ~ m² 31,90

Area cortilizia annessa: ~ m² 24,50

Superficie convenzionale : m² 34.37

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : - coefficiente d'applicazione: | 0,70 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: pessimo - coefficiente d'applicazione: | 0,85 |
| 4. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.(distribuzione, tipologia edificatoria):
scadente - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 5. LIVELLO DI PIANO: (p.1.) - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |

Coefficiente di merito K= 0,510

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.050,00 €/m²

Superficie convenzionale: 34,37 m²

Valore unitario corretto: 535,50 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 34,37 x € 535,50 = € 18.405,13

A tale importo andranno dedotte le spese per le demolizioni delle opere abusive pari a circa 3.000, 00 €

APPETIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è molto scarsa.

L'edificio, pur presentandosi in un contesto tipico del centro storico, risente della distribuzione su due piani e della limitata dimensione degli spazi oltre alla presenza dei citati illeciti urbanistici. Anche se la sua posizione, nel comune di Sarezzo, è un elemento positivo per l'appetibilità, l'investimento potrebbe essere rivolto ad una fascia molto limitata di acquirenti.

La sottoscritta ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo **comporti una riduzione di circa il 19% sul valore stimato a quale andranno dedotte le spese per la demolizioni delle opere abusive pari a circa 3.000,00 €**

L'immobile considerato nella sua interezza, di proprietà del sig. OMISSIS per la quota di 1/1, indivisa ed indivisibile, può essere così riassunto, considerando tutte le osservazioni precedentemente esposte:

<u>LOTTO 1</u> - Sez. NCT, Foglio 6, mapp.120, cat. A/4, classe 2, vani 2.5		Valutazione di mercato con arrotondamento
VALORE DI STIMA		€ 18.405,101 (€ diciottomilaquattrocentocinque/0)
VALORE DI REALIZZO (arrotondato)	Riduzione circa 19%	€ 12.000,00 (€ dodicimila//00)

Brescia, 05.12.2024

CTU Ing. Arch. Alessandra Pedercini
(documento firmato digitalmente)



Allegati:

1. Planimetrie catastali;
2. Planimetrie del rilievo;
3. Atto di matrimonio
4. Accesso agli atti
5. Atto di provenienza

