

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 707 / 2018



COMUNE DI EDOLO

Provincia di Brescia

STIMA DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI AL

NCEU Edolo Foglio n. 55

particella n. 108

particella n. 110 sub. 4 + sub. 5 + sub. 6 + sub. 7 + sub. 8 + sub. 9

**OMISSIS**



EDOLO, 22 Febbraio 2019

## Oggetto

I beni oggetto di perizia sono così individuati:

NCEU Edolo Foglio n. 55 ,

particella n. 108 è un immobile a destinazione negozio (piano terra), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Edolo (BS), via Porro n. 80;

particella n. 110 con i sub.:

sub. 4 è un immobile a destinazione deposito (piano seminterrato), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

sub. 5 è un immobile a destinazione abitazione (piano terra), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

sub. 6 è un immobile a destinazione abitazione (piano primo), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

sub. 7 è un immobile a destinazione abitazione (piano secondo), con diritto a parti comuni, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

sub. 8 è un bene comune non censibile ai sub. 4, 5, 6, 7, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

sub. 9 è un bene comune non censibile ai sub. 5, 6, 7, ubicato in Comune di Edolo, via via Porro n. 80;

## Scopo della stima

In conformità all'incarico conferito il sottoscritto ha effettuato la stima dei beni in oggetto allo scopo di esprimere una propria opinione professionale in merito al suo più probabile "valore di mercato", da utilizzare come parametro di riferimento nell'ambito della prospettata operazione di alienazione degli immobili stessi, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare n. 707/2018 del Tribunale di Brescia.

## Data di riferimento della stima

Il valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato alla data del 22 febbraio 2019, data a cui sono stati inoltre riferiti la consistenza fondiaria, edilizia e dell'impiantistica, la situazione urbanistica, l'andamento del mercato immobiliare ed ogni altro aspetto correlato.

## Svolgimento delle indagini

Nella fase iniziale dell'intervento valutativo, il sottoscritto ha esaminato la documentazione prodotta dal Tribunale di Brescia e quella reperita tramite ricerca personale, ispezionato gli immobili in data 22.02.2019 all'esterno e all'interno, rilevato le principali caratteristiche e

condizioni del bene, raccolto informazioni e dati tecnico – economici necessari allo sviluppo della stima.

Il sottoscritto ha inoltre effettuato le seguenti operazioni:

- Ricerca di mercato per l'individuazione dei valori di mercato della zona interessata e delle contingenti situazioni connesse;
- Verifiche di regolarità urbanistica presso il Comune;
- Verifiche di conformità edilizia presso il Comune;
- Verifica della presenza di eventuali contratti d'affitto;
- Verifica della situazione debitoria nei confronti del Comune;
- Verifiche catastali;
- Esame della situazione ambientale;
- Verifica delle sanatorie edilizie;
- Esame del certificato di prevenzione incendi;
- Rilevazione dell'eventuale presenza di barriere architettoniche;

Al termine di quanto sopra il sottoscritto ha elaborato tutti gli elementi raccolti e sviluppato un adeguato processo valutativo, i cui risultati sono esposti nei successivi paragrafi.

### Limiti d'indagine

Le consistenze edilizie sono state desunte dalla documentazione catastale reperita dal sottoscritto.

Il sottoscritto dichiara di:

- Di non avere interessi economico-finanziari nella proprietà in oggetto;
- Di declinare ogni responsabilità circa l'eventuale presenza di altri aspetti tecnici interessanti l'immobile stimato (oltre a quelli indicati al capitolo "analisi tecniche") e di cui il sottoscritto non sia stato opportunamente masso a conoscenza.

### Inclusioni - esclusioni

La stima comprende: fabbricato, impianti fissi annessi al fabbricato (elettrico, idro – termo - sanitario).

La stima viceversa esclude: eventuali mobili, giacenze varie.

Gli immobili non possiedono aree esclusive esterne di pertinenza se non quelle indicate nelle planimetrie catastali.

### Definizione di valore

Si definisce "valore di mercato" il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo della proprietà, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

Nella fattispecie, il sottoscritto ha operato secondo l'ipotesi di cessione dell'immobile in blocco nel suo presente stato.

### Metodi di stima

Per la determinazione del "valore di mercato" dell'immobile in oggetto è stato adottato il seguente metodo di stima, riconosciuto dalla corrente prassi estimativa:

- *Metodo Sintetico – Comparativo (del Mercato)*: prevede che l'equivalente monetario di un bene immobile sia determinato mediante comparazione con altri immobili aventi simili caratteristiche, i quali siano stati recentemente oggetto di scambio o siano posti in vendita sullo stesso mercato oppure offerti su piazze assimilabili.

#### Individuazione dei lotti

I beni oggetto di perizia sono stati suddivisi in due lotti omogenei così costituiti:

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 108, immobile a destinazione negozio (piano terra), ubicato in via Porro n. 80;

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7 immobile a destinazione residenziale con deposito al piano seminterrato, con diritto a parti comuni (sub. 8 + sub. 9 beni comuni non censibili), ubicati in via Porro n. 80;

Individuati i lotti sopra elencati si passa, dopo aver descritto le condizioni comuni, all'esame degli stessi al fine di esprimerne il valore.

#### Descrizione fisica del bene

##### Zona

Gli immobili in esame sono tutti ubicati nel Comune di Edolo (BS), in via Porro n. 80.

L'edificio si trova inserito in una zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'accessibilità alla zona è assicurata da un sistema viario di buona qualità, la strada di accesso risulta pianeggiante con larghezza adeguata, asfaltata.

La situazione dei parcheggi non si presenta molto favorevole, la scarsa presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici difficilmente garantisce la possibilità di sosta.

La zona è scarsamente servita da esercizi commerciali.

##### Immobile

La proprietà è costituita da un blocco edificato in cui trova posto il negozio e dalla adiacente costruzione sede degli altri subalterni (deposito e abitazioni).

La costruzione dell'immobile è databile al 1988 circa per quanto riguarda il negozio (si veda l'allegata Concessione Edilizia n. 1.333) mentre per l'altra costruzione si tratta di immobile preesistente ristrutturato a partire dal 1995.

Alla proprietà si accede dall'esterno, dalla strada pubblica (via Porro).

La destinazione d'uso dell'immobile è principalmente residenziale con negozio.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono parzialmente descrivibili per la parte a vista. Le caratteristiche interne delle unità siano omogenee per categorie. Le unità abitative si presentano con le pareti esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in legno provvisti di ante in legno. Tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole, completo di lattoneria. Balconi in c.a. con parapetto in metallo a disegno semplice. Gli appartamenti all'interno sono intonacati e tinteggiati, hanno pavimento in piastrelle di ceramica, porte e finestre in legno, bagni con pareti rivestite in piastrelle di ceramica e sanitari. Il negozio è

realizzato in muratura, intonacato e tinteggiato, con serramenti metallici, pavimentato con piastrelle. La scala interna comune è rivestita in pietra e dotata di ringhiera/corrimano in metallo (si veda l'allegata documentazione fotografica).

Analisi tecniche

Conformità edilizia / urbanistica

A tale fine il sottoscritto si è recato in data 11.01.2019 presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica comunale, dove ha potuto verificare che sono presenti pratiche edilizie relative all'immobile. Si elencano qui di seguito gli atti esaminati/visionati:

- Concessione Edilizia n. 1.333 protocollo n. 3036/87 del 14/03/1988;
- Concessione Edilizia n. 1.900 protocollo n. 671 del 27/04/1995;

Si è potuta verificare la difformità tra quanto rappresentato nelle pratiche edilizie e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali mentre le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi alla realtà dei luoghi: l'immobile è stato oggetto di una variante (modifiche delle tramezzature interne) realizzata senza titolo autorizzativo.

E' emerso che per la particella n. 110 si rilevano le seguenti difformità tra ultimo progetto autorizzato e realtà dei luoghi:

- sub. 4 : leggera difformità nel muro divisorio tra vano scala e locale di deposito;
- sub. 5 : difformità nei muri divisorii tra vano scala e disimpegno e tra disimpegno e ripostiglio; difformità nel locale indicato come soggiorno nella planimetria catastale che nella pratica edilizia n. 1333 del 1988 risulta di dimensioni inferiori e forma diversa; la tettoia deposito non compare in alcuna pratica edilizia;
- sub. 6 : difformità nei muri divisorii tra vano scala e disimpegno e tra disimpegno e ripostiglio; difformità nel locale indicato come soggiorno (con balcone) nella planimetria catastale che nella pratica edilizia n. 1333 del 1988 risulta di dimensioni inferiori e forma diversa;
- sub. 7 : le tramezzature indicate nella Concessione Edilizia n. 1.900 del 1995 per individuare le zone non agibili non sono state realizzate quindi la superficie utile al piano sottotetto è maggiore rispetto all'ultimo progetto approvato.

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere eseguite in difformità dalle Concessioni Edilizie rilasciate, sentito il Responsabile del Servizio Edilizia Privata comunale, si è concluso che:

- le difformità relative alle tramezzature interne possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia ed il versamento della somma minima prevista pari a 516,00 €;
- la tettoia presente nella planimetria catastale del sub. 5 non è sanabile e deve essere demolita;
- le opere realizzate in difformità al piano sottotetto, sub. 7, non sono sanabili e bisogna operare il ripristino per riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato con la CE n. 1900/1995;
- le opere realizzate in difformità nei sub. 5 e sub.6, locale soggiorno, possono essere sanate in virtù dell'art. 34 ( Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di

costruire) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, e prevedono il pagamento di una sanzione al Comune di edolo, che deve essere calcolata dal responsabile dell'Ufficio. Tale importo è stato calcolato ed è pari a circa 40.000,00 € (euro quarantamila/00).

#### Dati urbanistici

L'immobile oggetto di valutazione, nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.5 del 16.03.2012, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04.10.2012, Prima Variante adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 55 del 03.12.2016, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 16.06.2017, , ricade nella zona :

- Nuclei di antica formazione, ambito A1, edificio 2, grado 4.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

#### Vincoli

Per quanto riguarda lo Studio Geologico (ed il PAI):

- le particelle n. 108 e n. 110 foglio n. 55 risultano inserite in zona di fattibilità "Classe 2" ac, 2Cn.

Si vedano gli allegati per l'esatta definizione di tutte le caratteristiche urbanistiche e vincolistiche dell'area oggetto di perizia.

#### Conservatoria

Dalla documentazione depositata agli atti si desume che l'immobile risulta oggetto del pignoramento e delle ipoteche sotto specificate:

- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Breno (BS) in data 27.07.2018 ai nn. [redacted] in forza di verbale di pignoramento dell'ufficiale giudiziario [redacted] di repertorio in data 12.07.2018 a favore di [redacted], contro [redacted], debitori esecutati, gravante su tutte le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione;
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Breno in data 22.11.2006 ai [redacted] per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), a favore della [redacted] contro [redacted], a garanzia del mutuo ipotecario fondiario concesso con atto del Notaio [redacted] del 02.11.2007 repertorio [redacted]

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio [redacted]

#### Provenienza

Dalla documentazione depositata agli atti (relazione notarile del notaio [redacted]) si sono riscontrati la seguente situazione al ventennio ed i seguenti atti:

- Anteriormente al ventennio il mappale 3246/1 da cui deriva il mappale 110 sub. 4 si trovava in ditta a [redacted] il 01.02.1939. Con atto di compravendita in data 13.12.1986 [redacted] di repertorio Notaio [redacted]

- ██████████ il 02.01.1987 al n. 36, trascritto a Breno il giorno 08.01.1987 ai nn. ██████████ il mappale 3246/1 passava a ██████████ nato in Svizzera il 04.11.1939 per l'esercizio della professione di commerciante e, pertanto, escluso dalla comunione legale dei beni;
- Anteriormente al ventennio il mappale 3246/2 da cui derivano in parte i mappali 110 sub. da 5 a 9 compresi si trovava in ditta a ██████████ il 27.06.1944. Con atto di compravendita in data 13.12.1986 ██████████ di repertorio Notaio ██████████ il 02.01.1987 al n. ██████████, trascritto a Breno il giorno 08.01.1987 ai nn. ██████████ il mappale 3246/2 passava a ██████████ il 27.06.1944 in regime di comunione legale dei beni;
  - Anteriormente al ventennio il mappale 3246/3 da cui derivano in parte i mappali 110 sub. da 5 a 9 compresi si trovava in ditta a ██████████ il 15.09.1944. Con atto di compravendita in data 13.12.1986 nn.ri ██████████ di repertorio Notaio ██████████ il 02.01.1987 al n. 36, trascritto a Breno il giorno 08.01.1987 ai nn. ██████████ il mappale 3246/3 passava a ██████████ in regime di comunione legale dei beni;
  - Anteriormente al ventennio i mappali 261 di ha 0.00.40 e 109 di ha. 0.00.36 da cui deriva in parte il mappale 108 si trovavano in ditta a ██████████ il 06.11.1930. Con atto di compravendita in data 13.12.1986 nn.ri ██████████ di repertorio Notaio ██████████ il 02.01.1987 al n. 36, trascritto a Breno il giorno 08.01.1987 ai nn. ██████████ i mappali 261 e 109 del C.T. passavano a ██████████ in regime di comunione legale dei beni;
  - Anteriormente al ventennio il mappale 108 di ha 0.00.70 del C.T. da cui deriva in parte il mappale 108 si trovava in ditta a ██████████. Con atto di compravendita in data 13.12.1986 nn.ri ██████████ di repertorio Notaio ██████████ il 02.01.1987 al n. 36, trascritto a Breno il giorno 08.01.1987 ai nn. ██████████ il mappale 108 del C.T. passava a ██████████ in regime di comunione legale dei beni;

Per ulteriori dettagli si veda la relazione notarile del notaio ██████████.

La particella Foglio n. 55 n. 108 confina a sud con la strada pubblica, a est con la particella n. 110, a nord con la strada pubblica, a ovest con la particella n. 107 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 55).

La particella Foglio n. 55 n. 110 confina a sud, a nord e a est con la strada pubblica, a ovest con la particella n. 108 (tutte le particelle appartengono al foglio n. 55).

**Si passa ora alla descrizione dei lotti.**

LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 108, immobile a destinazione negozio (piano terra), ubicato in via Porro n. 80;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 108, immobile a destinazione negozio (piano terra), categoria C1, 104 mq., superficie catastale totale mq. 121, come indicato nelle visure catastali allegate.

### Impianti

E' stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica.
- Impianto idro-termo-sanitario;

### Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Edolo (BS).

### NCEU

- Foglio n. NCT/55 particella n. 108, categoria C/1, classe 6, consistenza 104 mq., superficie catastale totale mq. 121 rendita euro 1.219,25, via Porro n. 80, piano terra.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi e tra quanto rappresentato nella pratica edilizia (Concessione Edilizia n. 1.333 protocollo n. 3036/87 del 14/03/1988;) e lo stato dei luoghi.

### Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

*Eternit o altro:* le indagini e le ricerche effettuate consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) soltanto per la parte visibile dell'immobile.

### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, non risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, né un certificato di agibilità.

### Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno, presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, non risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti.

### Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa

- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per negozi normali: 1.300,00 – 1.600,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrizzazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

#### Metodologia comparativa

- Superfici uso negozio: mq. 121
- Valore di mercato unitario medio adottato: 1.400,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 121 x €/mq. 1.400,00 = € 169.400,00 (euro centosessantanovemilaquattrocento/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 169.400,00 (euro centosessantanovemilaquattrocento/00).

#### Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il "valore di mercato" per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile è in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) ma non risulta dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione e per quanto riguarda la planimetria.

#### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 1

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 22 febbraio 2019, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 1, costituito da:

- LOTTO 1: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 108, immobile a destinazione negozio (piano terra), ubicato in via Porro n. 80;

valore di mercato € 169.400,00 (euro centosessantanovemilaquattrocento/00).

Per l'immobile suddetto il canone di locazione mensile si aggira attorno ai 850 € (euro ottocentocinquanta/00).

LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7 immobile a destinazione residenziale con deposito al piano seminterrato, con diritto a parti comuni (sub. 8 + sub. 9 beni comuni non censibili), ubicati in via Porro n. 80;

La consistenza edilizia (superficie commerciale) desunta dalla documentazione catastale dell'immobile può essere così indicata:

- immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 110:
  - a. sub. 4, immobile a destinazione deposito (piano seminterrato), 38 mq., superficie catastale mq. 66, come indicato nelle visure catastali allegate;
  - b. sub. 5, immobile a destinazione abitazione (piano terra), 4,5 vani sup. catastale totale mq. 117, come indicato nelle visure catastali allegate;
  - c. sub. 6, immobile a destinazione abitazione (piano terra), 4 vani sup. catastale totale mq. 111, come indicato nelle visure catastali allegate;
  - d. sub. 7, immobile a destinazione abitazione (piano terra), 3 vani sup. catastale totale mq. 49, come indicato nelle visure catastali allegate;

#### Impianti

E' stata verificata l'esistenza dei seguenti impianti:

- Impianto elettrico di distribuzione dell'energia elettrica.
- Impianto idro-termo-sanitario;

#### Catasto

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano essere censite come segue:

Comune censuario di Edolo (BS).

#### NCEU

- Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 4, categoria C/2, classe 3, consistenza 38 mq., superficie catastale mq. 66 rendita euro 96,16, via Porro n.80 Piano S1.
- Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq. 117 rendita euro 169,66, via Porro n.80 Piano T.
- Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 111 rendita euro 150,81, via Porro n.80 Piano 1.
- Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 7, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 49 rendita euro 113,10, via Porro n.80 Piano 2.

Lo scrivente ha verificato la conformità tra quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

**Si segnala che nelle visure catastali dei subb. 5, 6, 7 viene riportato in modo errato il cognome** [REDACTED].

#### Ambiente

Sono stati valutati i seguenti aspetti ambientali:

*Eternit o altro:* le indagini e le ricerche effettuate consentono di escludere la presenza di sostanze inquinanti, in particolare di "eternit" (cemento-amianto) soltanto per la parte visibile dell'immobile.

#### Conformità degli impianti

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, non risulta presente un certificato di regolare esecuzione in merito alla rispondenza alle normative vigenti, né un certificato di agibilità.

### Barriere architettoniche

L'immobile è stato visionato all'interno. Presso l'Ufficio Edilizia Comunale, nelle pratiche visionate, non risulta presente un certificato in merito alla rispondenza alle normative vigenti.

### Sezione estimativa

Le indagini di mercato espletate per conoscere le quotazioni e le problematiche immobiliari della zona (avvenute consultando agenzie ed operatori immobiliari, professionisti del settore, listini prezzi istituzionali e non) hanno permesso di tracciare il seguente quadro di riferimento:

- Appetibilità della zona: bassa
- Offerta: bassa
- Domanda: bassa
- Quotazioni medie per abitazioni civili normali: 1.000,00 – 1.250,00 euro/mq
- Prospettive della zona: stabili
- Dotazione di servizi pubblici dell'area: scarsa

Applicando i valori unitari sopraesposti alle superfici, fatte le opportune parametrizzazioni degli stessi (anche in considerazione delle caratteristiche dimensionali dell'immobile in oggetto) e fatta ogni considerazione di perizia e pratica, il sottoscritto ha potuto ragionevolmente sviluppare il processo estimativo di seguito esposto per via sintetica:

### Metodologia comparativa

- Superfici uso deposito: mq. 38
- Valore di mercato unitario medio adottato: 400,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso deposito: mq. 38 x €/mq. 400,00 = € 15.200,00 (euro quindicimiladuecento/00);
- Superfici uso abitazione: mq. (117 + 111+ 49) = mq. 277
- Valore di mercato unitario medio adottato: 750,00 euro/mq.
- Valore di mercato delle superfici uso abitazione: mq. 277 x €/mq. 750,00 = € 207.750,00 (euro duecentosettemilasettecentocinquanta/00);
- VALORE DI MERCATO totale con metodologia comparativa: € 222.950,00 (euro duecentoventiduemilanovecentocinquanta/00) che si arrotonda per eccesso a 223.000,00 (euro duecentoventitremila/00)

### Nota relativa ai valori

Trattasi di determinare il "valore di mercato" per la vendita dell'immobile nello stato di fatto in cui lo stesso si trova.

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato perché è stato possibile accedere all'immobile.

L'immobile **non è** in possesso di tutte le necessarie autorizzazioni (conformità edilizia e regolarità urbanistica) e risulta non dotato di certificato di agibilità.

L'immobile risulta soggetto a pignoramento.

La situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda l'intestazione solo per il sub.4, i subb. 5, 6, 7 riportano in modo errato il cognome della sig.ra Beltracchi; la situazione catastale risulta essere aggiornata per quanto riguarda la planimetria.

#### Conclusioni sul valore complessivo degli immobili del LOTTO 2

A conclusione del lavoro svolto, in base a quanto premesso, dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore di mercato, alla data del 22 febbraio 2019, degli immobili in oggetto di cui al Lotto 2, costituito da:

- LOTTO 2: immobile individuato al NCEU Edolo Foglio n. NCT/55 particella n. 110 sub. 4, sub. 5, sub. 6, sub. 7 immobile a destinazione residenziale con deposito al piano seminterrato, con diritto a parti comuni (sub. 8 + sub. 9 beni comuni non censibili), ubicati in via Porro n. 80;

valore di mercato € 223.000,00 (euro duecentoventitremila/00).

Per il Lotto 2 bisogna però operare un deprezzamento relativo alla necessità di sanatorie edilizie e opere di ripristino e precisamente:

- sanzione per sanatoria sub. 5 e sub. 6 (locale soggiorno) : euro 40.000,00;
- sanzione per opere interne sub. 4, sub. 5 e sub. 6 : euro 516,00
- demolizione tettoia sub.5 : euro 3.000,00;
- ripristino sottotetto sub. 7 : euro 35.000,00;
- spese tecniche relative agli interventi sopra indicati : 7.500,00;

per complessivi euro 86.016,00, arrotondabili per difetto, agendo sull'importo di spese tecniche, a euro 86.000,00 (euro ottantaseimila/00).

Si ottiene così un valore di mercato deprezzato di € 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00).

Per gli immobili suddetti il canone di locazione mensile complessivo si aggira attorno ai 1.000 €.

Si segnala che non risultano in essere contratti d'affitto per gli immobili oggetto di perizia come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate.

Si segnala che l'immobile foglio NCT/55 particella n. 110 sub. 4, 5, 6, 7, come da allegata documentazione fotografica, risulta occupato dall'esecutato.

riccardo arzaroli architetto

---

Si riporta, per riassunto, la situazione debitoria nei confronti del [REDACTED] pari a euro 1.419,00 e per [REDACTED] pari a euro 1.397. Restano da emettere gli avvisi di accertamento IMU per gli anni da 2014 a 2018 compresi.

In allegato la dichiarazione completa del Comune.

Gli immobili non sono in condominio.

Riassumendo i valori sopra esposti :

LOTTO 1: valore di mercato € 169.400,00 (euro centosessantannovemilaquattrocento/00);

LOTTO 2: valore di mercato € 137.000,00 (euro centotrentasettemila/00);

VALORE	DI	MERCATO	TOTALE:	€	306.400,00
(TRECENTOSEIMILAQUATTROCENTO/00)					

La presente relazione si compone di n. 13 pagine.

Edolo, 22 febbraio 2019

arch. Riccardo Arzaroli

Seguono allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it