

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G. E.

Dott.ssa SIMONETTA BRUNO

Esecuzione immobiliare: n. 188/2018

Giudice Esecutore: Dott.ssa Simonetta Bruno

Causa promossa da: OMISSIS

Contro: OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il Giudice Esecutore, con provvedimento del 8 luglio 2018, ha nominato CTU il sottoscritto al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da **omissis**, ciò premesso, il sottoscritto **omissis** (cod. fisc. **omissis**) nato a **omissis** il **omissis**, con studio in **omissis** (BS) via **omissis**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n.



omissis e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. **omissis**, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 20-09-2018 accesso al Tribunale per il giuramento;
- 25-09-2018 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 25-09-2018 acquisizione telematica degli estratti mappa, degli elaborati planimetrici e delle visure storiche;
- 02-10-2018 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT;
- 5-10-2018 comunicazione all'esecutato della data del sopralluogo a mezzo raccomandate A.R. (allegato n. A);
- 16-10-2018 **primo sopralluogo** agli immobili pignorati **non avvenuto** per mancato accesso agli immobili a causa della non presenza dell'esecutato;
- 16-10-2018 consultazione personale degli archivi cartacei dell'Ufficio Tecnico e richiesta al comune di **omissis** di accesso agli atti;
- dal 16 al 22-10-2018 molteplici telefonate ad un figlio dell'esecutato e all'avvocato da quest'ultimo indicato per poter accedere agli immobili ed evitare la nomina di un nuovo custode;
- 23-10-2018 accesso al comune di **omissis** per consultazione e ritiro copia pratiche edilizie;
- 23-10-2018 **secondo sopralluogo** agli immobili pignorati grazie alla disponibilità di un figlio dell'esecutato;



- dal 24-10 al 15-11-2018 svariate telefonate al figlio dell'esecutato per acquisire i contratti di locazione degli immobili: acquisito solo quello relativo al negozio e deposito;
- 14-11-2018 richiesta all'Archivio Notarile di Brescia di copia dei atti relativi agli immobili pignorati;
- 05-12-2018 dopo innumerevoli telefonate, acquisizione del “Contratto di Comodato d'uso a titolo gratuito”;
- 20-12-2018 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

RISPOSTE AI QUESITI

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) I titoli attestanti la proprietà degli immobili in oggetto sono i seguenti:
 - atto di donazione, divisione e permuta (allegato B) notaio **omissis** rep. n. **omissis** in data **omissis** registrato a **omissis** il **omissis** al n. **omissis** Serie 1T, trascritto a **omissis** il **omissis** ai nn. **omissis** – **omissis** – **omissis**;
 - atto di divisione (allegato C) notaio **omissis** rep. n. **omissis** in data **omissis** registrato a **omissis** il **omissis** al n. **omissis** Serie 1T, trascritto a **omissis** il **omissis** ai nn. **omissis**.

B. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

Le unità immobiliari in oggetto sono site in comune di **omissis** (BS) via **omissis** e sono censite nel Catasto Fabbricati di detto comune alla sezione NCT come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
--------	-------	------	------	--------	---------------------------	--------------------	-------	-------------



omissis	omissis	omissis	A/2	4	4,5 vani	tot. 105 tot. escluse aree scoperte 101	T-1	255,65
omissis	omissis	omissis	C/6	3	17 mq.	tot. 17	T	43,02
omissis	omissis	omissis	C/1	6	277 mq.	tot. 317	T	5.879,71
omissis	omissis	omissis	C/2	1	273 mq.	/	T-S1	507,57

(Allegati n. 1a estratto mappa – 1b planimetrie catastali -1c visure storiche)

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
omissis	omissis	omissis	a nord affaccio su mapp. omissis – a sud affaccio su mapp. omissis - a ovest affaccio su mapp. omissis .
omissis	omissis	omissis	a est cortile comune – a sud mapp. omissis – a ovest mapp. omissis .
omissis	omissis	omissis	a nord mapp. omissis – a est via omissis – a sud androne, cortile e vano scala comuni, sub. omissis - a ovest mapp. omissis .
omissis	omissis	omissis	a nord mapp. omissis - a est via omissis – a sud androne, cortile e vano scala comuni - a ovest mapp. omissis

Descrizione degli immobili

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un edificio ristrutturato ubicato a **omissis** via **omissis**.

L'edificio ha una forma a “L” ribaltata ed è composto complessivamente da n. 4 appartamenti, un negozio, n. 2 autorimesse ed un deposito a piano interrato. L'edificio è inserito, nel vigente PGT del comune, nel “nucleo d'antica formazione, **omissis** centro” ed è accessibile da via **omissis** classificata, sempre



nel PGT, quale “viabilità principale – asse di attraversamento” nonché “itinerario ciclabile provinciale”.

L'edificio si sviluppa attorno ad un cortile comune, pavimentato con blocchetti di cls autobloccanti, accessibile da un androne carraio comune: vi è anche un accesso pedonale da via **omissis** direttamente al negozio.

Caratteristiche delle unità immobiliari in oggetto

- Negozio Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Il negozio ha una forma pressochè rettangolare con il lato corto prospiciente via **omissis** dalla quale si accede pedonalmente ad un grande locale che, tramite una rampa discendente per superare il dislivello tra la pubblica via ed il cortile comune, comunica con un lungo salone e con due ripostigli e due bagni di cui uno per disabili. Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- pareti e soffitto con intonaco al civile tinteggiato;
- pavimento in granito gres da cm. 30 x 30 posato parte in diagonale e parte ortogonalmente;
- parete in lato sud prospiciente il cortile comune, composta da parapetti e quattro ampi serramenti in alluminio anodizzato color canna di fucile con vetro-camera intervallati da pilastri ed un accesso pedonale;
- le porte interne sono rivestite in laminato plastico;
- i due bagni e l'antibagno hanno pavimento e rivestimento H. cm. 200 con piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- riscaldamento e condizionamento con macchine a soffitto;



- impianto elettrico con canaline esterne;
- scala discendente al piano interrato rivestita in marmo di Botticino senza ringhiera.

- Deposito a piano interrato - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Il deposito interrato è posto sotto il negozio (sub. **omissis**) e ne ricalca la sagoma ad eccezione di un locale chiuso (così definito nella planimetria catastale) in quanto non accessibile da nessuna parte e di un locale montacarichi posto all'estremo lato sud-ovest.

Il locale posto a confine con via **omissis** ha un'altezza utile di ml. 2,08 mentre l'altezza utile di tutto il resto del deposito è di ml. 2,27: il dislivello è superato per mezzo di una rampa. Il deposito è accessibile oltre che dalla scala discendente dal negozio sopra citato anche da una scala comune ad altre unità immobiliari posta in lato sud-ovest. Le principali caratteristiche del deposito sono le seguenti:

- muri perimetrali in cls;
- bocche di lupo con muratura in blocchi di cls (prismi);
- serramenti delle bocche di lupo in alluminio anodizzato color oro;
- pavimento in piastrelle di Klinker e/o grès da cm. 15 x 15 posate ortogonalmente.

- Appartamento - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'appartamento posto a piano primo, accessibile da scala comune con altre unità immobiliari, rivestita in marmo di Botticino e ringhiera in tubolare di ferro verniciato, è composto da un soggiorno/cucina, un disimpegno, una camera matrimoniale, una



cameretta, un bagno e un balcone. L'appartamento è mansardato con tetto a doppia pendenza in legno con travetti e perline a vista.

Le principali caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- pareti intonacate al civile tinteggiato;
- pavimento in piastrelle di ceramica da cm. 20 x 20;
- serramenti esterni in alluminio verniciato a fuoco, vetro-camera e zanzariere;
- porte interne in legno tamburate con riquadri riportati;
- caminetto nel soggiorno;
- riscaldamento con caldaia con produzione di acqua calda posta nel bagno, radiatori in ghisa tipo thema;
- aria condizionata con split in soggiorno;
- impianto elettrico sotto traccia, placche in alluminio anodizzato.

- Autorimessa - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'autorimessa a piano terra è posta in lato sud-ovest dell'edificio. Le principali caratteristiche dell'autorimessa sono le seguenti:

- soffitto spruzzato con poliuretano espanso;
- intonaco pareti al rustico;
- pavimento con piastrelle di Klinker e/o grès da cm. 15 x 15;
- basculante in lamiera di ferro verniciato.

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità sia in ordine alla correttezza del



pignoramento al tempo della sua trascrizione che in ordine alla esatta cronistoria nel ventennio dei beni dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Conformità catastale

a) Appartamento Fg. omissis part. omissis sub. omissis

La planimetria catastale **non è conforme** a quanto riscontrato in corso di sopralluogo all'immobile in oggetto: non vi è una tramezza con porta tra soggiorno/cucina e disimpegno della zona notte come indicato appunto nella planimetria catastale e nel progetto approvato. Tale difformità è in contrasto anche con le norme del regolamento d'igiene: si dovrà pertanto realizzare la separazione tra soggiorno/cucina e disimpegno notte, come correttamente indicato nel progetto approvato, al fine di ottenere l'agibilità dell'unità immobiliare e, nel contempo, rendere conforme l'attuale planimetria catastale.

b) Autorimessa Fg. omissis part. omissis sub. omissis

La **planimetria catastale** dell'autorimessa in oggetto **è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo.

c) Negozio Fg. omissis part. omissis sub. omissis

La **planimetria catastale** relativa all'unità immobiliare in oggetto **non è conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo. Le difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono le seguenti:



- non vi sono le tramezze nel locale in lato est in fregio a via **omissis**;

- non vi sono le tramezze in lato nord, nella parte centrale del negozio, indicate in parte anche con tratteggio.

La planimetria catastale non riporta:

- la porta di accesso alla scala discendente al deposito;

- la rampa per il superamento del dislivello esistente tra il locale in lato est in fregio a via **omissis** e la restante parte del negozio.

Tali difformità saranno oggetto di sanatoria come descritto nel capitolo “B. Regolarità edilizia ed urbanistica”, dovrà pertanto essere predisposta la variazione catastale sostenendo le seguenti spese:

- diritti catastali per le categorie “C” **€ 50,00**;

- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica catastale.

d) Deposito Fg. omissis part. omissis sub. omissis

La **planimetria catastale** relativa all’unità immobiliare in oggetto è **conforme** a quanto realizzato e riscontrato in corso di sopralluogo **eccetto** per l’indicazione dell’altezza utile che non è di ml. 2,40 ma di ml. 2,27.

C. Stato di possesso

- Appartamento e autorimessa Fg. omissis part. omissis sub. omissis



Alle due unità immobiliari il sottoscritto ha potuto accedere, nel corso del **secondo sopralluogo**, accompagnato da un figlio dell'esecutato (alla data fissata per il primo sopralluogo con raccomandata A.R. non fu possibile accedere agli immobili in quanto l'esecutato non si presentò).

L'appartamento era completamente arredato e visibilmente "vissuto" anche se non erano presenti uno o più inquilini. Alla richiesta del sottoscritto di produrre un contratto di locazione o altro contratto che giustificasse l'occupazione delle due unità immobiliari, il figlio dell'esecutato mi invitò a richiederlo al legale di famiglia. Il sottoscritto, dopo svariati tentativi, riuscì a parlare telefonicamente con l'avvocato il quale confermò di essere in possesso di un contratto non ancora registrato.

Dopo ulteriori svariate telefonate sia al legale che al figlio dell'esecutato, al sottoscritto è pervenuto, in data 05/12/2018, un "Contratto di Comodato d'uso a titolo gratuito" stipulato in data **omissis** e registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 1 in data **omissis** al n. **omissis** serie **omissis** con imposta di € 231,00 (allegato n. 1d). Il contratto di comodato è **relativo al solo appartamento** (Fg. **omissis** mapp. **omissis** sub. **omissis**) e **non anche all'autorimessa**.

- Negoziò e deposito Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis**



Nel negozio, oltre a un lungo bancone da bar, vi sono arredi e complementi d'arredo. Il figlio dell'esecutato, dopo innumerevoli telefonate, ha inviato al sottoscritto quanto segue:

- contratto di locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo relativo agli immobili di cui al Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis** - **omissis** del comune di **omissis** sez. Urbana NCT, registrato all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 il **omissis** n. **omissis** serie **omissis**. Durata della locazione dal **omissis** al **omissis**, imposta di registro versata € 67,00 (allegato n. 1e).

Al momento, al sottoscritto non risulta sia stata pagata l'imposta di registro annuale successivamente alla prima contestuale alla registrazione del contratto di locazione e sopra citata.

Il contratto di locazione prevede un canone annuale di € 1.200,00 da versarsi in rate mensili anticipate di € 100,00: il sottoscritto ritiene tale canone inadeguato e non congruo in considerazione dell'ubicazione (centro storico), della consistenza delle unità immobiliari e delle svariate tipologie di attività che vi si possono svolgere. A giudizio del sottoscritto il canone annuo minimo può essere quantificato in € 9.600,00 con rate mensili di € 800,00.

A. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato D) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio -



Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 20/12/2018 risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato D1) per la somma capitale di € **omissis** e somma complessiva di € **omissis** – durata **omissis**;
a favore **omissis** con sede a **omissis**;
contro **omissis** in qualità di debitore ipotecario;
e contro **omissis** terzo datore di ipoteca;
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente, tra gli altri, agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del comune di **omissis** sez. urb. NCT – unità negoziale 2:
 - Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**.
 - Annotazione presentata il **omissis** ai nn. **omissis** – surrogazione parziale.
- **Decreto Ingiuntivo** iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai numeri **omissis** (allegato D2) Tribunale di Brescia Rep. n. **omissis** del **omissis**;
a favore: **omissis** con sede a **omissis** (BS);
contro: **omissis** relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
contro: **omissis** relativamente all'unità negoziale 2 (**fg. ommissis part. ommissis sub. ommissis**) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;



contro: **omissis** relativamente all'unità negoziale 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai nn. **omissis** (allegato D3) **omissis** con sede a **omissis** Rep. n. **omissis** in data **omissis** – somma capitale € **omissis**, somma totale € **omissis**;

a favore **omissis** con sede a **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro **omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Relativamente, tra gli altri, agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **omissis** ai numeri **omissis** (allegato D4) Ufficiale Giudiziario Rep. n. **omissis** in data **omissis**;

a favore **omissis** con sede a **omissis**;

contro **omissis**;

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente agli immobili contraddistinti al Catasto Fabbricati del comune di **omissis** sez. urb. NCT:

- Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**.

Vincoli urbanistici



Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT non emergono vincoli particolari.

Gli immobili oggetto della presente relazione ricadono nell'ambito dei "nuclei di antica formazione" ricompresi nel Piano delle Regole del PGT nell'Isolato 07.

B. Regolarità edilizia ed urbanistica.

L'edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto fu ristrutturato in forza di:

- Convenzione per l'attuazione degli interventi compresi nel piano di recupero con atto notaio **omissis** in data **omissis** rep. n. **omissis**;
- Concessione edilizia con contributo n. **omissis** del **omissis** (allegato n. 1f);
- Concessione edilizia con contributo in sanatoria per variante in corso d'opera n. **omissis** del **omissis** (allegato n. 1g);
- Concessione edilizia con contributo n. **omissis** del **omissis** per "variante definitiva alla concessione n. **omissis** come da piano di recupero" (allegato n. 1h);
- richiesta dell'autorizzazione all'Abitabilità in data **omissis** (allegato n. 1i);
- diniego al permesso di Abitabilità da parte del comune di **omissis** con richiesta di integrazioni (allegato n. 1l).

Poiché la richiesta di Abitabilità fu fatta per l'intero edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto e non furono prodotte le integrazioni richieste dal comune di **omissis**, il Certificato di



Abitabilità non fu rilasciato: ne consegue che tutte le unità immobiliari in oggetto sono sprovviste del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Difformità rispetto al progetto approvato

- Appartamento Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'unica **difformità** riscontrata rispetto al progetto approvato è quella già indicata nella difformità delle planimetrie catastali e cioè la **mancata separazione tra soggiorno/cucina con il disimpegno: tale separazione andrà realizzata** (magari anche con un serramento) al fine di ottenere il Certificato di Agibilità.

- Autorimesa Fg. omissis part. omissis sub. omissis

L'autorimesa è **conforme** al progetto approvato.

- Negoziò Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Le **difformità** riscontrate rispetto al progetto approvato consistono nella **realizzazione di due ripostigli** e nella **diversa realizzazione dei servizi igienici** il tutto in lato ovest del negozio.

- Deposito Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Le **difformità** riscontrate rispetto al progetto approvato consistono nella **realizzazione di un piccolo ripostiglio** che include anche il sottoscala e nell'**assenza di porta tra vano scala e deposito**.

Le difformità riscontrate nel negozio e nel deposito **possono essere sanate** con un **Permesso di Costruire in Sanatoria**, allegando tra gli altri elaborati anche la tavola di comparazione (“gialli e rossi”).



Le spese da sostenere sono le seguenti:

- sanzione amministrativa corrispondente ad **€ 1.000,00** (art. 6 bis DPR 380/2001 e s.m.i).
- diritti di segreteria di **€ 180,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato della predisposizione della pratica edilizia.

Ai fini dell'ottenimento del **Certificato di Agibilità** dell'intero fabbricato deve essere presentata la **richiesta tardiva** di Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 comma 3 DPR 380/2001 e s.m.i) con i seguenti costi:

- sanzione amministrativa che il comune di **omissis** quantifica in **€ 464,00**;
- diritti di segreteria di **€ 50,00**;
- **onorario del tecnico** incaricato di predisporre la pratica edilizia.

Alla SCA deve essere allegata la seguente documentazione (art. 24 comma 5 DPR 380/2001 e s.m.i):

- collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 (art. 24);
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;



- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati
- autorizzazione allo scarico.

C. Formazione dei lotti

Gli immobili pignorati, a giudizio del sottoscritto, possono essere suddivisi in due lotti e più precisamente:

Lotto n. 1

- Appartamento – Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**
- Autorimessa – Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

Lotto n. 2

- Negozio – Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**
- Deposito – Fg. **omissis** part. **omissis** sub. **omissis**

Il deposito è sottostante al negozio ed esistono già, con quest'ultimo, comunicazioni dirette.

D. Valore del bene e costi

Consistenza

- **Lotto 1 - Fg. omissis part. omissis sub. omissis**

Alle superfici accessorie vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Misurazioni:

- appartamento		
5,90 x 8,10 = mq.	47,79	



4,60 x 4,60 = mq.	21,16	
4,70 x 5,90 = mq.	27,73	
		mq. 96,68
- balcone		
1,20 x 9,70 = mq.	13,97 x 0,35 =	mq. 4,89
- autorimessa		
3,05 x 5,80 = mq.	17,69 x 0,5 =	mq. 8,84
	Tot. mq.	110,41
Superficie arrotondata in mq.		110,00

- Lotto 2 - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

Misurazioni:

- Fg. omissis mapp. omissis sub. omissis – negozio a piano terra		
8,80 x 10,50 = mq.	92,40	
5,50 x 9,80 = mq.	53,90	
8,10 x 18,50 = mq.	149,85	
5,00 x 4,70 = mq.	23,50	
4,60 x 8,10 = mq.	37,26	
		mq. 356,91
Superficie arrotondata in mq.		357,00
- Fg. omissis mapp. omissis sub. omissis – deposito a piano		



interrato		
4,20 x 6,20 = mq.	26,04	
1,40 x 4,70 = mq.	6,58	
5,50 x 9,80 = mq.	53,90	
$\frac{1}{2} \times 0,70 \times 4,80 = \text{mq.}$	1,68	
8,10 x 27,60 = mq.	223,56	
3,10 x 3,30 = mq.	10,23	
	mq.	321,99
Superficie arrotondata in mq.		322,00

Valutazioni

Tenendo presente l'ubicazione degli immobili in oggetto posti nel centro storico della città, la loro vetustà, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e quanto riportato dal Listino dei Valori degli Immobili della Provincia di Brescia n. 1/2018 edito da Probrixia che indica, per immobili classificati agibile 1 (vetustà 30-40 anni) un valore massimo di €/mq. 1.070,00 e un valore minimo di €/mq. 775,00, il sottoscritto ritiene equo e corretto attribuire all'appartamento con autorimessa un valore di €/mq. 850,00, per il negozio un valore di €/mq. 550,00 e per il deposito interrato un valore di €/mq. 300,00.

Si ha pertanto:

Lotto n. 1



Appartamento e utorimessa - Fg. omissis part. omissis sub.

omissis

mq. 110,00 x 850,00 = € 93.500,00

Lotto n. 2

Negozio - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

mq. 357,00 x 550,00 = € 196.350,00

valore arrotondato in _____ € 196.400,00

Deposito a piano interrato - Fg. omissis part. omissis sub.

omissis

mq. 322,00 x 300,00 = _____ € 96.600,00

_____ **Totale lotto n. 2 € 293.000,00**

Riepilogo

Lotto n. 1

- Appartamento e utorimessa - Fg. omissis part. omissis sub.

omissis

_____ **Totale lotto n. 1 € 93.500,00**

Lotto n. 2

- Negozio - Fg. omissis part. omissis sub. omissis

_____ € 196.400,00

- Deposito a piano interrato - Fg. omissis part. omissis sub.

omissis

_____ € 96.600,00



Totale lotto n. 2 € 293.000,00

Totale complessivo € 386.500,00

Il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al proprio incarico: si dichiara comunque sin d'ora disponibile per ogni eventuale chiarimento che la S.V.Ill.ma ritenesse necessario.

Chiari, 28-12-2018

In fede
il C.T.U.

Geom. Vito Cosimo Memoli

Elenco allegati di carattere generale:

- A.* Comunicazione della data del sopralluogo a mezzo raccomandata;
- B.* atto di donazione, divisione e permuta notaio **omissis** rep. n. **omissis** in data **omissis**;
- C.* atto di divisione notaio **omissis** rep. n. **omissis** in data **omissis**;
- D.* Formalità.

Elenco allegati - Lotti n. 1 e 2:

- documentazione fotografica;
- 1a.** estratto mappa;
- 1b.** planimetrie catastali;



- 1c. visure storiche;
- 1d. contratto di Comodato d'uso a titolo gratuito (appartamento);
- 1e. contratto di locazione (negozi e deposito);
- 1f. Concessione edilizia con contributo n. **omissis**;
- 1g. Concessione edilizia con contributo in sanatoria n. **omissis**;
- 1h. concessione edilizia con contributo n. **omissis**;
- 1i. richiesta dell'Autorizzazione all'Abitabilità;
- 1l. diniego al permesso di Abitabilità.

