

TRIBUNALE DI BRESCIA  
PROCEDURA ESECUTIVA N. 155/2012

(riunita alla P.E. n. 543/2006)

Procedimento esecutivo immobiliare promosso da:

contro



**PREMESSA**

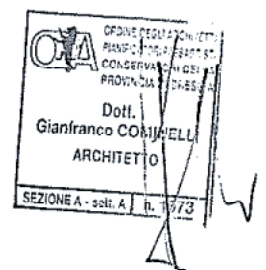
Il Giudice dell'Esecuzione con decreto di nomina in data 23.07.2013 nominava C.T.U. nella causa in epigrafe il sottoscritto architetto Gianfranco Cominelli, nato a Ospitaletto (BS) il 07.08.1957, con studio in Castegnato (BS) via Cavour n. 129, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 1073 e all'albo consulenti tecnici del Tribunale di Brescia alla categoria II<sup>^</sup> Industriale al n. 577.

Con verbale di conferimento di incarico di stima del 25.07.2013 il sottoscritto ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento di rito.

Il termine massimo per il deposito della relazione finale di stima è stabilito in quarantacinque giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, già fissata dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.01.2014.

L'elaborato peritale dovrà contenere:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti



sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

-5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

-6) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

-7) stima del valore effettivo di mercato e di realizzo dei beni.

#### **OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire tutte le informazioni e la documentazione necessarie per una corretta redazione della stima, oltre a visionare personalmente gli immobili, ho eseguito i sopralluoghi e gli accertamenti di rito presso i seguenti uffici:

Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Brescia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia ;

Ufficio Tecnico del comune di Pompiano.

#### **IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili da valutare sono gravati attualmente da atto di pignoramento immobiliare n. 155/2012 contro GIUDICI PIERO BARTOLOMEO nato a Pompiano (BS) il 11.02.1952, codice fiscale GDC PRI 52B11 G815F e ivi residente in frazione Zurlengo via Castello n. 3, titolare dell'Azienda Agricola omonima, partita IVA 00202700985, in seguito al seguente atto giudiziario:

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 02.03.2012 ai nn. 7976/5407 a favore della società con sede legale a Piacenza via San Marco n. 14 e sede amministrativa a Fombio (LO)



via Gerola n. 7, codice fiscale e partita IVA \_\_\_\_\_ per un credito di euro  
24.359,17.

Il pignoramento sopra citato interessa immobili già oggetto di pignoramento e periziati dal sottoscritto CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 543/2006, con esclusione dei seguenti beni censiti all'Agencia del Territorio di Brescia nel comune di Pompiano ed elencati nell'atto di pignoramento sopra citato come beni in piena proprietà come segue:

- Immobile n. 1:

Catasto Fabbricati, foglio 11, particella 36, natura C/6, consistenza mq 292;

- Immobile n. 4:

Catasto Terreni, foglio 11, particella 53 sub 1, natura porz. di Fabbricato Rurale.

#### **DATI CATASTALI**

Dalle indagini catastali eseguite in data 11.09.2013 visure n. T159806-T159723 (Doc.2-3), le unità immobiliari pignorate, ubicate nel comune di Pompiano (Brescia), in via San Giovanni Battista n. 2, risultano intestate in piena proprietà a

nato a Pompiano il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

e sono accatastate all'Agencia del Territorio Ufficio Provinciale di Brescia come segue:

A) - Catasto Fabbricati – sezione urbana NCT - foglio 11 – particella 36 - categoria C/6 – classe 1 – consistenza 292 m<sup>2</sup> vani – rendita euro 346,85 - indirizzo via Castello snc – piano T-1.

B) - Catasto Terreni – foglio 11 – particella 53 sub 1 – porz. di Fabbricato Rurale.

#### **PROVENIENZA**

Le unità immobiliari pignorate in comune di Pompiano, identificate con i mappali 36 e 53 sub 1 del foglio 11, sono pervenute all'esecutato in forza di atto di



compravendita stipulato in data 13.01.1989 repertorio n. 57521/11770 del notaio Rinaldo Arici, trascritto a Brescia il 02.02.1989 ai n. 3.483/2.500, sottoscritto con la parte venditrice Tinti Carlo nato a Brescia il 11.11.1938.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO**

A seguito delle ispezioni n. BS 167567 del 23.10.2013 eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia e dalla relazione notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., redatta dal notaio Franco Treccani in data 29.04.2013, allegata all'atto di pignoramento e tenuto conto delle precedenti ispezioni svolte per la procedura a cui la presente è riunita (Esecuzione Immobiliare n. 543/2006), a carico di Giudici Piero Bartolomeo nato a Pompiano (BS) in data 11.02.1952, risultano le seguenti formalità relative agli immobili pignorati:

*Trascrizione n. 7976 di req. gen. e n. 5407 di req. prt. del 02.03.2012.*

Pignoramento immobiliare notificato in data 19.01.2012 n. 17933 di repertorio Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Brescia, a favore di Duisa Rendering srl con sede a Piacenza, codice fiscale 01010240339.

*Iscrizione n. 33573 di req. gen. e n. 5859 di req. prt. del 29.12.1993.*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 5 anni, iscritta per complessive Lire 3.000.000.000 con atto del 23.12.1993 n. 77076 di rep. notaio Arici Rinaldo a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Padana con sede a Leno.

*Iscrizione n. 31146 di req. gen. e n. 5434 di req. prt. del 22.11.1995.*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della durata di 10 anni, iscritta per complessive Lire 4.720.000.000 con atto del 17.11.1995 n. 85471 di rep. notaio Lombardi Luigi a favore della Banca San Paolo di Brescia S.p.A. con sede a Brescia. ✓

*Iscrizione n. 31147 di req. gen. e n. 5435 di req. prt. del 22.11.1995.*

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito, iscritta per complessive Lire



600.000.000 con atto del 17.11.1995 n. 85473 di rep. notaio Lombardi Luigi a favore della Banca San Paolo di Brescia S.p.A. con sede a Brescia. ✓

Iscrizione n. 2410 di reg. gen. e n. 623 di reg. prt. del 16.01.2007.

Ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/1973 iscritta per complessivi euro 1.448.399,06 in forza di atto in data 05.01.2007 n. 4/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede a Milano.

- Annotazione del 01.10.2007 ai n. 53110/8737 per riduzione ipoteca a euro 117.270,18 in forza di atto del 29.08.2007 n. 1346/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A. ✓

Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12134 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 7.248.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Popolare di Lodi SpA con sede a Lodi. ✓

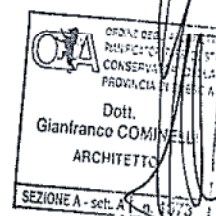
Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12135 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 3.000.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Intesa Sanpaolo SpA con sede a Torino. ✓

Iscrizione n. 46044 di reg. gen. e n. 12136 di reg. prt. del 06.08.2007.

Ipoteca volontaria, in pari grado, a garanzia di mutuo della durata di 25 anni, iscritta per complessivi euro 7.800.000,00 in forza di atto del 27.07.2007 n. 41153/6581 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca Popolare di Vicenza società cooperativa per azioni con sede a Vicenza. ✓

Iscrizione n. 49882 di reg. gen. e n. 12804 di reg. prt. del 15.09.2007.



Ipoteca volontaria iscritta per complessivi euro 450.000,00 in forza di atto del 03.09.2007 n. 41210/6620 di rep. notaio Cristaldi Giuseppe a favore della Banca dell'Artigianato e dell'Industria SpA con sede a Brescia. ✓

Iscrizione n. 19427 di reg. gen. e n. 4460 di reg. prt. del 29.04.2008.

Ipoteca legale iscritta per complessivi euro 1.181.081,26 in forza di atto in data 15.04.2008 n. 2384/22 di rep. della società Esatri Esazione Tributi S.p.A. con sede a Milano, gravante solo sul mappale 36. ✓

### **PESI E VINCOLI ESISTENTI**

Dalla lettura degli atti non risulta a carico dell'unità immobiliare in oggetto elementi pregiudizievoli in ordine a diritti in favore di terzi.

Le unità immobiliari pignorate non sono sottoposte ai vincoli di tutela ambientale e monumentale da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### **AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE**

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pompiano, risulta che non sono mai state rilasciate autorizzazioni per l'esecuzione di lavori che interessano gli immobili pignorati, che comunque risultano ovviamente costruiti antecedentemente al 1967.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Da verifiche compiute presso l'ufficio Tecnico del comune di Pompiano, secondo il vigente P.G.T., aggiornato con la 1^ variante, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 23.10.2012, gli immobili pignorati sono classificati nella zona omogenea A "Nucleo storico di antica formazione" e, nello specifico, in riferimento alla tavola del Piano delle Regole PR-P4a "Categorie degli edifici del nucleo di antica formazione" nelle categorie d'intervento sono identificati come edifici



categoria A2 "Edifici di specifico interesse ambientale ed architettonico meritevoli di salvaguardia".

### **CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI**

Gli immobili oggetto della stima sono ubicati nella frazione di Zurlengo, piccolo borgo agricolo con circa 190 abitanti, frazione del comune di Pompiano, paese della bassa pianura bresciana di circa 4.000 abitanti.

Modeste sono le condizioni estrinseche considerando il contesto ambientale ed economico-sociale della zona, la qualità edilizia e architettonica degli edifici vicini e il modesto stato di conservazione degli stessi.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

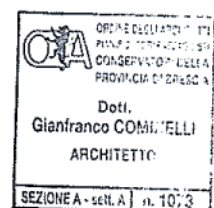
Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato dal sottoscritto esperto in data 15.10.2013, con la presenza dell'esecutato, avvisato con telegramma n. 1318165933359 del 02.10.2013.

Gli immobili pignorati sono ubicati nel centro della frazione di Zurlengo, all'interno di un'articolata corte agricola costituita da diversi corpi di fabbrica disomogenei per tipologia e destinazioni d'uso, affacciati su una vasta aia, delimitata su tutti i lati con muro di recinzione, con un unico accesso carraio dalla pubblica via San Giovanni Battista n. 2.

I fabbricati in oggetto sono costituiti da due corpi di fabbrica ben distinti, anche se uno addossato all'altro, molto diversi per tipologia costruttiva, destinazione d'uso e qualità architettonica, uno con caratteristiche da palazzo adibito a residenza e l'altro con caratteristiche di fabbricato rurale.

Si segnala che non esiste alcuna planimetria catastale degli immobili di seguito descritti.

*Palazzo (mappale 53 sub 1)*



Premesso che non è stato possibile visionare la proprietà al suo interno, si ribadisce che il bene in oggetto è già stato stimato dal sottoscritto nella precedente perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 543/2006, in quanto non essendoci nessun elaborato grafico di riferimento e non trovando riferimenti nemmeno sull'atto di provenienza ed essendo tutto l'immobile di proprietà dell'esecutato, che dichiarava di utilizzare, dal momento dell'acquisizione, l'immobile unitariamente e di averlo sempre considerato un'unica proprietà, per cui, si era ipotizzato che il mappale 53 sub 2 comprendesse l'intera proprietà.

Infatti nella descrizione della perizia relativa alla Esecuzione Immobiliare n. 543 del 2006 datata 17.03.2010 a pagg. 37 e 38 al punto 11 B) Palazzo (mappale 53 sub 2), il sottoscritto dichiarava: *"Palazzo con affaccio sulla corte della cascina e in lato opposto sul giardino del palazzo padronale sopra descritto (mappale 56).*

*L'edificio è distribuito su tre livelli collegati da una scala interna, con stanze voltate al piano terra e solaio in legno, tetto con orditura in legno, copertura in coppi, banchine in Botticino, serramenti in legno con ante.*

*Non è stato possibile visionare l'immobile all'interno, che è utilizzato come residenza da un familiare dell'esecutato al piano terra, mentre i due piani superiori sono disabitati.*

*Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è scarso, la superficie lorda per piano è di m<sup>2</sup> 136 per un totale di m<sup>2</sup> 408 e non esistono planimetrie catastali."*

I dati parametrici del palazzo sono i seguenti:

- totale superficie lorda di pavimento (s.l.p.) palazzo pt/p1/p2: m<sup>2</sup> 408,00

*Fabbricato rurale (mappale 36)*

Corpo di fabbrica su due livelli, dotato di portico collocato sul fronte, affacciato sull'ampia corte comune e nel retro sull' area di pertinenza della superficie





ricavata analiticamente di m<sup>2</sup> 255.

L'edificio ha le murature esterne in mattoni di cotto in parte a vista e in parte intonacate al rustico, i solai e il tetto con orditura in legno e copertura in coppi.

Tutto il fabbricato è nella piena disponibilità dell'esecutato.

Al piano terra, in facciata, è ubicato il portico a doppia altezza delle dimensioni di m 5,80 x 14,10 e superficie di m<sup>2</sup> 81,00, con l'orditura del tetto in legno in scarso stato di conservazione, sostenuta da massicci pilastri in cotto, mentre il pavimento è in piastrelle di cotto.

Sul portico si affacciano tutti i locali del piano terra costituiti da due parti rustiche ai lati e una parte centrale sistemata.

Le parti rustiche sono costituite, nel lato in aderenza ad un altro edificio rurale, da un'ampia cantina delle dimensioni di m 5,00 x 5,70 e superficie utile di m<sup>2</sup> 28,00 con antistante un modesto vano delle dimensioni di m 5,00 x 2,20 e superficie utile di m<sup>2</sup> 11,00, entrambi i locali hanno una finestra sull'esterno, il pavimento in cotto e un'altezza di m 2,60.

Nel lato opposto vi sono due vani distinti, uno collegato con la parte centrale sistemata adibito a deposito della dimensione di m 3,30 x 9,65 e superficie utile di m<sup>2</sup> 32,00, con pareti intonacate al civile, una finestra sul retro, il pavimento in cotto e il solaio in legno in discreto stato di conservazione, mentre l'altro vano, in aderenza al palazzo (mappale 53 sub 1) non è stato possibile visionarlo, ma dall'esterno si presume sia un vano rustico con superficie utile di circa m<sup>2</sup> 12,00 con sovrastante una parte destinata a solaio di ugual superficie.

La parte centrale sistemata è costituita da due vani di cui uno ampio utilizzato come ufficio delle dimensioni massime di m 7,75 x 8,90 e superficie utile di m<sup>2</sup> 53,00, dotato di una finestra sul retro e altre due, oltre il portoncino d'ingresso, che si



affacciano sul portico.

Collegata al vano principale vi è inoltre una stanza delle dimensioni di m 3,80 x 3,95 e superficie utile di m<sup>2</sup> 15,00, dotata di finestra e porta che si affacciano sull'area di pertinenza posta sul retro.

L'altezza dei locali, misurata sotto il travetto in legno è di m 2,44 e la quota del pavimento risulta più bassa rispetto all'antistante portico di cm 10.

Le finiture della porzione sistemata sono le seguenti:

- pavimento in ceramica,
- pareti intonacate al civile,
- impianto elettrico esterno con canalette in materiale plastico,
- serramenti esterni in legno,
- solaio con orditura ed assito in legno in buono stato di conservazione.

Al primo piano, accessibile tramite una scala in legno ubicata sotto il portico, vi sono, oltre al vano che non è stato possibile visionare, tre grandi locali adibiti a solaio, tutti con pavimentazione in piastrelle di cotto.

Il solaio ubicato a lato, collegato ed addossato ad un altro edificio rurale di proprietà dell'esecutato e già descritto nella perizia PE 543/2006, delle dimensioni di m 5,00 x 8,20, ha una superficie utile di m<sup>2</sup> 41,00 con altezze in gronda di m 3,50 e in colmo di m 4,95.

Il tetto è in legno con tavelle in cotto ed è in buono stato di conservazione e il locale è dotato di due finestre che si affacciano sul portico e una posizionata sul retro.

Il solaio ubicato in posizione centrale, l'unico che ha l'accesso diretto verso l'esterno tramite una porta in legno, delle dimensioni di m 9,25 x 8,15, ha una superficie utile di m<sup>2</sup> 75,00 ed altezze in gronda di m 3,50 e in colmo di m 4,80, ha



l'orditura del tetto in legno con capriate e tavelle in cotto in modesto stato di conservazione ed è dotato di due finestre affacciate sul portico, mentre altre tre sono posizionate sul retro.

L'ultimo vano a solaio ubicato a lato, con dimensioni di m 3,30 x 9,75 e superficie utile di 32,00 m<sup>2</sup> e altezze in gronda di m 3,25 e 2,90 e di colmo di m 4,60, ha il tetto in legno e tavelle in modesto stato di conservazione ed è dotato di una sola finestra posizionata sul retro.

I dati parametrici del fabbricato rurale sono i seguenti:

- totale superficie utile (s.u.) parte sistemata al piano terra: m<sup>2</sup> 68,00
- totale superficie utile (s.u.) cantine al piano terra: m<sup>2</sup> 83,00
- totale superficie utile (s.u.) solai al piano primo: m<sup>2</sup> 160,00
- totale superficie portico al piano terra: m<sup>2</sup> 81,00
- totale area scoperta: m<sup>2</sup> 255
- totale superficie lorda di pavimento (s.l.p.) parte sistemata pt: m<sup>2</sup> 85,00
- totale superficie lorda di pavimento (s.l.p.) cantine pt: m<sup>2</sup> 109,00
- totale superficie lorda di pavimento (s.l.p.) solai p1: m<sup>2</sup> 194,00

### **CRITERIO DI STIMA**

La determinazione del più probabile valore di mercato è effettuata in base al metodo di stima sintetico-comparativo, ossia mediante la comparazione con valori noti, per quanto possibile, di beni simili o assimilabili presenti sul mercato o che sono stati oggetto di recenti compravendite in zona o in zone limitrofe con caratteristiche simili.

La valutazione tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche come l'orientamento e la posizione dell'immobile, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione e luminosità dei vani e sia delle condizioni estrinseche in-



tese come la collocazione dell'immobile rispetto agli edifici circostanti, la qualità architettonica e lo stato di conservazione degli edifici vicini, la salubrità della zona, il contesto urbanistico, la posizione dell'immobile rispetto alle vie di comunicazione, la possibilità di parcheggio nelle vie limitrofe e l'accessibilità e la fruibilità dei mezzi di trasporto pubblico.

### **VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro tra la domanda e l'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18.03.1999 in cui afferma che: "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

### **SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La superficie commerciale è la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di cm 50 di



spessore) e sino alla mezzeria di quelli confinanti (con un massimo di 25 cm).

Alla superficie principale dell'alloggio vanno aggiunte le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, calcolate in base a specifici coefficienti di ragguaglio, che possono variare in funzione dell'area di ubicazione dell'immobile e sono determinati dalla consuetudine del locale mercato immobiliare, nel caso specifico vengono utilizzati i coefficienti riportati nel Listino dei valori degli immobili dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia.

Palazzo (mappale 53 sub 1)

- totale s.l.p. palazzo pt/p1/p2: m<sup>2</sup> 408,00
- superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 408,00

Fabbricato rurale (mappale 36)

- totale s.l.p. portico pt: m<sup>2</sup> 81,00 x 0,50 = m<sup>2</sup> 40,50
- totale s.l.p. parte sistemata pt: m<sup>2</sup> 85,00 x 1,50 = m<sup>2</sup> 127,50
- totale s.l.p. cantine pt: m<sup>2</sup> 109,00 x 1,00 = m<sup>2</sup> 109,00
- totale s.l.p. solai p1: m<sup>2</sup> 194,00 x 1,00 = m<sup>2</sup> 194,00
- totale area scoperta: m<sup>2</sup> 255 x 0,05 = m<sup>2</sup> 12,75
- superficie commerciale ragguagliata: m<sup>2</sup> 483,75

**STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Tenuto conto di quanto precedentemente scritto, delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, della situazione attuale del mercato immobiliare, dei valori correnti di mercato, in base ad indagini e confronti effettuati dal sottoscritto con immobili consimili ed infine in seguito a consultazione delle fonti istituzionali accreditate quali il Listino dei valori degli immobili rilevati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), viene stabilito il seguente valore unitario:



Palazzo (mappale 53 sub 1)

- € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) al metro quadro di superficie commerciale

Fabbricato rurale (mappale 36)

- € 300,00 (trecento/00) al metro quadro di superficie commerciale.

**VALORE TOTALE DEI BENI PIGNORATI**

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene equo assegnare in via prudente all'immobile finito in questione il valore complessivo di € 145.120,00 (centoquarantacinquemilacentoventi/00), suddiviso come segue:

Palazzo (mappale 53 sub 1)

- m<sup>2</sup> 408,00 x € 450,00 = € 183.600,00 (centottantatremilaseicento/00)

Il sottoscritto CTU ribadisce che il bene in oggetto è già stato valutato per l'intera proprietà nella predente perizia del 17.03.2010 relativa alla Esecuzione Immobiliare n. 543/2006, per cui riconferma il valore di perizia.

Fabbricato rurale (mappale 36)

- m<sup>2</sup> 483,75 x € 350,00 = € 169.312,00 (centosessantanovemilatrecentododici/00)

Si dichiara che i due beni pignorati possono essere venduti anche in due lotti separati, avendo in comune solo l'ampia corte.

**VALORE TOTALE DI REALIZZO DEL BENE PIGNORATO**

Considerando l'attuale situazione di crisi e di stagnazione del locale mercato immobiliare, diventa sempre più difficile stabilire un equo prezzo di realizzo, comunque si ritiene ragionevole un ribasso rispetto al prezzo di mercato del 15%.

*Valore totale di realizzo dell'immobile in piena proprietà:*

€ 169.312,00 x 0,85 = € 143.915,00 (centoquarantatremilanovecentoquindici/00 euro)



## CONCLUSIONI

In riscontro all'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU, architetto Gianfranco Cominelli, si è pronunciato in merito alla descrizione e alla stima dei beni pignorati, accertando le condizioni e le consistenze, indicando i dati catastali e le rispettive provenienze, rilevando che le due unità immobiliari non hanno le planimetrie catastali depositate presso il Catasto, anche se il mappale 36 è comunque accatastato, dichiarando la mancanza di autorizzazioni edilizie, attestando che gli immobili sono utilizzati dall'esecutato, non rilevando pesi e vincoli ed infine stimando il prezzo di mercato e di realizzo, ribadendo che il mappale 53 su 1 era già stato valutato nella precedente perizia del 17.03.2010 relativa alla P.E. n. 543/2006.

Il sottoscritto Esperto, assolto l'incarico distintamente ossequia, depositando la presente perizia in originale cartaceo oltre a due copie con omissis e in copia su supporto magnetico.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. G. Franco Cominelli



Castegnato, 25 novembre 2013

Alla presente si allega la seguente documentazione:

- copia documentazione catastale;
- documentazione fotografica degli immobili.