

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 33/2023

Giudice dell'esecuzione: dr. essa Liana Zaccara

Premesso: l'Ill.mo sig.ra Giudice dell'Esecuzione dott. ra

Liana Zaccara, con sua ordinanza, ha nominato nella
procedura in epigrafe il sottoscritto dott. Bianchetti arch.

Pierluigi, nell'udienza del 21 marzo 2023, prestato il
giuramento di rito, prendeva atto del seguente quesito:

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui

all'art.567 cpc

1)Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c
**evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza
effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica
autorizzazione.**

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del
debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia
acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante
dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del
debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al
momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove



l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della



sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche del tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010, n.78, conv. In L.30 luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi , ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice a quantificazione della relativa spesa, da eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione



del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art.155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D-



Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura

condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

-sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che



continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di



vendita ex art. 173 quater c.p.c, la conformità o meno della
 costruzione originaria e di tutte le successive variazioni
 intervenute, alle autorizzazioni o concessioni
 amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle
 dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia
 presso il Comune di competenza, con espressa indicazione
 nella relazione di stima dei relativi estremi;
 indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se
 essa è compatibile con quella prevista nello strumento
 urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo
 abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
 accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove
 necessario prima del 1942). In caso di costruzioni
 successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o
 della concessione edilizia (e delle eventuali varianti),
 ovvero della concessione in sanatoria eventualmente
 rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in
 ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati,
 allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in
 violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di
 realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere,
 precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla
 stregua della vigente legislazione, descrivendo
 dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;



dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 3 37 D.P.R.380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n.269, conv.con mod. in L.24 novembre 2003, n.326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione



di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R.6.6.01 n.380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

-F-

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.



2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili i natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dagli artt.720, 722, 727 e 1114 c.c e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art.591 bis n.ro 1, relative a: diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da



valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;

- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;

- stato di conservazione dell'immobile;

- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive, determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquistata al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini



dell'eventuale applicazione degli artt.599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Effettuato il sopralluogo agli immobili, svolti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia (Bs), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia è stata redatta la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui

all'art.567 cpc

1) Il comma 2 dell'art. 567 c.p.c. prevede, relativamente agli immobili pignorati, che al ricorso legato all'istanza di vendita siano uniti:

- l'estratto del catasto e delle mappe censuarie;
- i certificati delle iscrizioni e trascrizioni;
- il certificato del tributo verso lo Stato.

Di quanto innanzi elencato, agli atti sono presenti:

- certificazione notarile ventennale a firma del notaio

Lo scrivente CTU ha reperito l'estratto mappa e le schede catastali (*vedi allegati*).

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio depositata agli atti risulta che la



piena ed esclusiva proprietà di una unità immobiliare sita
 nel comune di Brescia, traversa Ottava n. 61 (villaggio
 Sereno), censita al foglio 30 del mappale 4632 della
 Sezione Urbana SNA a seguito di atto di compravendita per
 scrittura privata autenticata del 20.01.2006 n. 41818/12371
 Repertorio Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi di Cusano
 Milanino, trascritta, a Brescia, in data 20.02.2006 ai nn.
 8935/5059, risultano di piena ed esclusiva proprietà di
 nata a
 coniugata in regime di comunione
 legale dei beni con il signor
 . Si tratta di
 intestazione catastale non corretta in quanto la signora
 risulta indicata come "maschio" e senza
 codice fiscale.

-B-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

In data 27.04.2023 ho compiuto la visita al bene oggetto
 della seguente perizia alla presenza del marito della
 signora e del custode dei beni.

Il bene è posto nel comune di Brescia, in traversa Ottava n.
 61 (villaggio Sereno), in una zona con prevalente
 destinazione residenziale.

Il bene è censito al foglio 30 della Sezione Urbana SNA del
 NCEU come segue: mappale 4632, Traversa Ottava



Villaggio Sereno n. 43, piano T-1, Zona Censuaria 3, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5, RC Euro 348,61.

Trattasi di porzione fabbricato sorto su aree identificate al CT foglio 230 mappali 1431 ente urbano di are 2.40 e 1432 ente urbano di are 1.25.

Si tratta della classica villetta bifamiliare dei villaggi di Padre Marcolini. Il bene di cui alla seguente perizia è un appartamento appartenente ad una di queste villette bifamiliari composta a piano terra da soggiorno, cucina, box e scala per accedere al piano intermedio e primo. Al piano intermedio si trova una camera, al piano primo si trovano due camere ed un bagno.

E' presente il teleriscaldamento. I pavimenti sono quelli originali. La casa risulta abitabile benché presenti le finiture originali degli anni 60.

L'altezza interna dei locali riportata nella scheda catastale è pari a cm 290 a piano terra e corrisponde, entro le tolleranza del 2%, a quanto rilevato (cm 286); a piano primo l'altezza riportata nella scheda è di cm 280 a fronte di un misurato pari a cm 278 (quindi entro la tolleranza del 2%).

Identificazione pregressa del bene

Al ventennio il mappale 4632 del foglio 30 della Sezione Urbana SNA del NCEU di Brescia era di proprietà dei signori:



-	nato a	il
	, per quota 6/30 di piena proprietà;	
-	nata a	, per quota
	6/30 di piena proprietà;	
-	nata a	il
	, per quota 3/30 di piena proprietà;	
-	nato a	il
	, per quota 3/30 di piena proprietà;	
-	nata a	
	, per quota 3/30 di piena proprietà;	
-	nata a	il
	, per quota 3/30 di piena proprietà;	
-	nato a	il
	, per quota 2/30 di piena proprietà;	
-	nata a	il
	, per quota 2/30 di piena proprietà;	
-	nata a	il
	, per quota 2/30 di piena proprietà;	
	in forza di successione legittima in morte del signor	
	nato a	il
	, apertasi in data 14.12.2000, registrata a	
	Brescia il 21.04.2001 al n. 1 Vol. 2611 e trascritta, a	
	Brescia, in data 7.02.2004 ai nn. 6260/4120 e accettazione	
	tacita di eredità trascritta, a Brescia, in data 21.03.2023 ai	
	nn. 11966/8181, in forza di scrittura privata autenticata del	



20.01.2006 n. 41818/12371 Repertorio Notaio Alberta Della
Ratta Rinaldi di Cusano Milanino.

Con compravendita per scrittura privata autenticata del
20.01.2006 n. 41818/12371 Repertorio Notaio Alberta Della
Ratta Rinaldi di Cusano Milanino, trascritta, a Brescia, in
data 20.02.2006 ai nn. 8935/5059, i signori

suddetti vendono la
quota intera di piena proprietà del mappale 4632 del foglio
30 della Sezione Urbana SNA del NCEU di Brescia alla
signora:

- | nata a |
, coniugata in regime di comunione
legale dei beni con il signor

, il quale
interviene al presente atto al solo fine di rendere le
dichiarazioni di cui all'art. 179 del C.C. lettera "f" e che
dichiara che il prezzo pagato per il presente acquisto
rappresenta ricavo del trasferimento di beni personali del
coniuge signora .

Dichiarato liberi da gravami.

Le parti fanno espresso riferimento all'atto di assegnazione
in autentica del 11.08.1966 n. 10655/5273 Repertorio
Notaio Luigi Lechi di Montichiari, registrato a Montichiari il



26.08.1966 al n. 1275 e trascritto, a Brescia, in data 1.09.1966 ai nn. 14664/10498; in particolare, le parti si danno reciprocamente atto che:

- l'immobile in oggetto è gravato dalla servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto, dalla fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche. La parte acquirente ed i suoi aventi causa dovranno, pertanto, permettere in ogni momento il libero accesso all'immobile per ispezioni, riparazioni, manutenzione da parte degli interessati e nei limiti dei rapporti di buon vicinato, il tutto senza che la proprietà possa pretendere indennizzo di sorta;

- la parte acquirente si dichiara inoltre edotta di tutti i patti e condizioni contenuti nelle convenzioni urbanistiche stipulate tra la società cooperativa a responsabilità limitata "La _____" con sede in Brescia (già proprietaria dell'immobile in oggetto) ed il Comune di Brescia in forza di atto del 7.09.1962 n. 4874/2807 repertorio Notaio Luigi Lechi di Montichiari, trascritto, a Brescia, in data 26.09.1962 ai nn. 13583/9869, nonché in forza di atto del 22.07.1965 n. 8883/4575 Repertorio Notaio Luigi Lechi di Montichiari, trascritto, a Brescia, in data 23.08.1965 ai nn. 14213/10356.

In particolare la parte acquirente prende atto che le aree destinate a verde privato o comunque le aree libere non coperte da costruzioni dovranno essere sistemate a giardino e su di esse non saranno consentite costruzioni



accessorie.

-C-

Stato di possesso

Con compravendita per scrittura privata autenticata del
20.01.2006 n. 41818/12371 Repertorio Notaio Alberta Della
Ratta Rinaldi di Cusano Milanino, trascritta, a Brescia, in
data 20.02.2006 ai nn. 8935/5059, i signori

suddetti vendono la
quota intera di piena proprietà del mappale 4632 del foglio
30 della Sezione Urbana SNA del NCEU di Brescia alla
signora:

- nata a
, coniugata in regime di comunione
legale dei beni con il signor nato a
, il quale
interviene al presente atto al solo fine di rendere le
dichiarazioni di cui all'art. 179 del C.C. lettera "f" e che
dichiara che il prezzo pagato per il presente acquisto
rappresenta ricavo del trasferimento di beni personali del
coniuge signora

Dichiarato liberi da gravami.

L'immobile risultava in occasione della visita di stima
occupato dal marito della signora , oltre



che dai tre figli della signora _____ e del signor _____
 di cui due sono minorenni. La signora _____
 _____, secondo la dichiarazione del marito,
 risultava in _____.
 Alla data del 4.04.2023 il bene di cui all'oggetto è ancora di
 proprietà della signora _____ suddetta per
 quota intera di piena proprietà.

-D-

***Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura
 condominiale***

Dal ventennio sino alla data del 04.04.2023 a carico del
 bene di cui all'oggetto si rilevano la seguente trascrizione
 pregiudizievole ed iscrizione:

- ipoteca volontaria iscritta, a Brescia, in data 20.02.2006
 ai nn. 8936/1806 (atto del 20.01.2006 n. 41819/12372
 Repertorio Notaio Alberta Della Ratta Rinaldi di Cusano
 Milanino);
 a favore: “ _____”

contro:

somma iscritta: Euro _____,--

somma capitale: Euro _____,--

scadenza: anni 20;

grava in capo al mappale 4632 del foglio 30 della Sezione
 Urbana SNA del NCEU di Brescia;



- **pignoramento immobiliare** trascritto, a Brescia, in data 03.02.2023 ai nn. 4335/2915 (atto giudiziario del 28.12.2022 n. 11716 Repertorio Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Brescia);
a favore: “ .” con sede in Roma;
contro:
grava in capo al mappale 4632 del foglio 30 della Sezione Urbana SNA del NCEU di Brescia.

-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

Le opere edilizie relative al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967. La ricerca presso il comune di Brescia ha avuto come esito il fatto che non risultano pratiche edilizie relative all'immobile intestate alla Cooperativa La Famiglia Serena per il periodo ante 1967 (vedi allegato).

Successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria, ad eccezione delle opere di ampliamento per le quali è stata rilasciata dal Comune di Brescia concessione edilizia in sanatoria in data 6.10.1989 - Boll. 10326/86-P.G. 5687/86 relativamente al tamponamento del portico a piano terra (vedi allegati).

Nel giardino si trovano due baracche non sanabili e da



demolire; costo della demolizione pari ad € 2.500,00.

All'interno del PGT l'immobile in questione si colloca nell'ambito del Tessuto urbano consolidato e nello specifico nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale, villaggio Marcolini (NTA art.81).

-F-

Formazione di lotti

Il bene sottoposto a pignoramento è vendibile come lotto unico.

-G-

Valore del bene e costi

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è proceduto con metodo analitico/sintetico, mediante l'analisi del locale mercato immobiliare, al fine di determinare il valore del parametro comune adottato abitualmente nelle compravendite di beni simili (il metro quadrato) tramite assunzione di informazioni da colleghi tecnici e da operatori economici del settore operanti in zona (agenzie immobiliari) riguardanti beni di simili o con comparabili caratteristiche, intrinseche ed estrinseche.

I dati raccolti sono poi stati comparati con quelli di riferimento desunti dal Listino dei valori degli immobili edito dalla Probrixia Azienda Speciale della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Brescia, che in data 23.05.2023 visura n. 84957 quota le abitazioni



in Brescia Villaggio Sereno, classificate "Agibile 2", da un minimo di € 750,00 al mq (superficie commerciale) ad un massimo di € 825,00 al mq (superficie commerciale).

Per calcolare la superficie lorda commerciale, quindi la consistenza dell'immobile e dei suoi accessori, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

BENE

- *appartamento: 1,00*
- *giardino: 0,10*
- *portico: 0,35*

Considerato lo stato del bene, la sua localizzazione ed ogni altra sua caratteristica intrinseca ed estrinseca sopra descritta si ritiene di attribuire un valore **di € 800,00 al mq** (superficie commerciale).

Ne deriva il seguente calcolo di stima per la valutazione del *valore di mercato* del bene oggetto della seguente perizia:

	Superficie	Coefficiente	Valore al mq	Valore
		moltiplicatore		totale
- Bene				
Abitazione	mq 120,00	1,00	€ 800,00	€ 96.000,00
Portico	mq 6,00	0,35	€ 800,00	€ 1.680,00
Giardino	mq 235,00	0,10	€ 800,00	€ 18.800,00
				€ 116.480,00

A detrarre € 2.500,00 per la demolizione delle due baracche



Totale decurtato del bene	€ 113.980,00
---------------------------	--------------

Il sottoscritto, ad espletamento dell'incarico ricevuto,
dichiara che:

- il valore di mercato del bene in esame ammonta ad €
113.980,00 (centotredicimilanovecentottanta/00);

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento
dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in
ogni suo punto e con la dovuta cura.

Brescia, 29.06.2023 *Il consulente*

(arch. Pierluigi Bianchetti)

Firmato digitalmente

Allegati relativi al bene:

- n. 15 fotografie;
- Schede catastali ed estratto mappa;
- Visura ipotecaria ventennale;
- Attestazione del comune di Brescia;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 06.10.1989;
- Estratto PGT e relativa legenda.

