

Vertua Geom. Paolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Brescia, li 06 settembre 2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Estremi: procedura esecutiva immobiliare n° 1261/2016

Data prossima udienza: venerdì 06/10/2017

Creditore procedente: Banca popolare di Sondrio S. C. p. A.

**Codice Fiscale 00053810149 – Sede nel comune di Sondrio, C.A.P. 23100,
in Piazza Garibaldi n° 16**

con l'avv. Virginio Vilardi con studio nel comune di Brescia in Via A. Saffi n° 1

contro

Debitore esecutato: [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

residente nel comune di [REDACTED]

Giudice Esecutore: Del Porto dott. Raffaele

Ordinanza di nomina del 10/05/2017

Determinazione modalità di vendita: udienza del 06/10/2017

Descrizione dei beni e suddivisione in lotti: abitazione in villino, aree urbane
e terreni di pertinenza all'abitazione destinati a giardino

Dati generali del bene e suddivisione in lotti:

Quota di proprietà 100% detratto il valore del diritto di abitazione

Immobili siti nel comune di Gavardo (BS) in Via Santa Maria n° 2

distinti all'Agenzia del Territorio con identificazione destinazione d'uso

A/7 (abitazione in villino), aree urbane, vigneto e prato arboreo (giardino)

Valore intero € 1.800.000,00 (euro un milione otto cento mila / 00)

Valore nuda proprietà € 630.000,00 (euro sei cento trenta mila / 00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149

e-mail: pfvertua@libero.it - e-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it

Codice Fiscale VRT PFR 65R11 B1571 - Partita Iva 02169050172

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LA PERIZIA E' STRUTTURATA CON I SEGUENTI CAPITOLI:

Capitoli

1) PREMESSA	pag. 01
2) INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 02
3) INDIVIDUAZIONE CATASTALE	pag. 02
4) DESCRIZIONE E CONSISTENZA	da pag. 03 a pag. 07
5) INQUADRAMENTO URBANISTICO	da pag. 08 a pag. 10
6) INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI	da pag. 10 a pag. 11
7) STATO DI POSSESSO	pag. 11
8) OPPORTUNITA' DI VENDITA	pag. 11
9) STIMA DEL VALORE DI MERCATO	da pag. 11 a pag. 14
10) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 14
11) CONCLUSIONI PERITALI	da pag. 14 a pag. 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ausiliario

Il Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo Giudice Esecutore del Tribunale Ordinario di Brescia

Del Porto dott. Raffaele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 – PREMESSA

Con **ordinanza di nomina del 10/05/2017** la S.V. nominava il sottoscritto geometra Paolo Ferdinando Vertua, con studio nel comune di Brescia in Via Alberto Mario n° 40, telefono +39-030290385 - telefax +39-03040149 – e-mail pfvertua@libero.it ed e-mail certificata paoloferdinando.vertua@geopec.it, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici nella categoria VII° al n° 119 istituito presso il Tribunale Ordinario di Brescia, **Ausiliario Perito Estimatore (art. 68 c.p.c.)** per la **stima del valore degli immobili** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare n° 1261/2016 promossa da Banca Popolare di Sondrio S. C. p. A.**, rappresentata e difesa dall'avv. Virginio Vilardi con studio nel comune di Brescia in Via A. Saffi n° 1, **contro**

In sede di udienza del 01/06/2017 la S.V. mi invitava al giuramento di rito e mi formulava il quesito riportato nell'ordinanza di nomina del 10/05/2017.

Il termine assegnatomi per il deposito della relazione peritale scritta è di 30 giorni prima della data dell'udienza di comparizione delle parti fissata il 06/10/2017 per la determinazione delle modalità di vendita, quindi entro il 06/09/2017. Ritiravo dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari copia della documentazione relativa alla procedura e, contestualmente, iniziavo le operazioni peritali procedendo alla disamina della documentazione

stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: pfvertua@libero.it - E-mail certificata: paoloferdinando.vertua@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2 – INIZIO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono svolte nel periodo immediatamente successivo all'udienza di giuramento presso i vari uffici pubblici per poi recarmi in data 29/06/2017 alle ore 10.30 presso gli immobili espropriandi ubicati nel comune di Gavardo (BS) in Via Santa Maria n° 2.

Al sopralluogo mi è stato consentito l'accesso, quindi ho potuto svolgere tutti gli opportuni rilievi metrici e fotografici sia interni che esterni, al termine del sopralluogo ho redatto apposito processo verbale.

3 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari sono individuate ed identificate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia, Territorio Servizi Catastali come segue:

- Comune di Gavardo (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 1759 - Subalterno 4 – A/7 (abitazione in villino)
- Comune di Gavardo (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 2724 - Subalterno 1 – area urbana 55 m² (cortile interno)
- Comune di Gavardo (BS) – Catasto fabbricati – Sezione Urbana NCT - Foglio 16 – Particella 2610 - Subalterno 3 – area urbana 48 m² (giardino)
- Comune di Gavardo (BS) – Catasto terreni – Foglio 16 – Particella 2603 – vigneto (giardino)
- Comune di Gavardo (BS) – Catasto terreni – Foglio 16 – Particella 3618 – prato arboreo (giardino)

Le coerenze delle u.i. ed i confini sono ben identificabili sull'estratto mappa, sulle planimetrie catastali e sugli elaborati tecnici di progetto reperiti all'ufficio tecnico del Comune di Gavardo.

4 – DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Descrizione della zona: il fabbricato è ubicato nel comune di Gavardo (BS) che conta circa 12.000 abitanti e che si estende su una superficie di circa 29,50 Km², si trova a ridosso del centro del comune stesso e da tale zona è possibile raggiungere la principale via di comunicazione quale la SS45bis.

Descrizione del fabbricato: si tratta di un fabbricato eretto su n° 4 piani fuori terra (terra, primo, secondo e sottotetto).

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via Santa Maria n° 2, è costituito da un cancello di ferro a due battenti che si aprono verso l'interno, tale ingresso consente di raggiungere un ulteriore cancello scorrevole in ferro che consente l'accesso al giardino di proprietà esclusiva quindi al vialetto che conduce al fabbricato.

Il fabbricato è stato ristrutturato negli anni 2003/2005, è costituito da un unico corpo di fabbrica, le strutture portanti verticali sono costituite da murature di notevole spessore in pietra ed in parte in mattoni pieni, quelle orizzontali in volte di diverso tipo (volte a botte, a crociera e lunettate) e in solai lignei, la copertura è a padiglione, le finiture sono di buona qualità con riferimento all'epoca della sua ristrutturazione, esternamente le pareti perimetrali sono finite con intonaco al civile e tinteggiate; allo stato attuale il fabbricato versa in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Sub. 4 (abitazione in villino): è posta al piano terra, primo, secondo e sottotetto ed è costituita dai seguenti locali:

- piano terra: ingresso/corridoio, salone, guardaroba, sala da pranzo,

cucina, lavanderia, bagno. Il cortile interno (sub. 1) è raggiungibile sia dalla cucina che dal guardaroba;

- piano primo: disimpegno, corridoio, camera da letto matrimoniale, cabina armadio, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno;

- piano secondo: disimpegno, bagno, camera, studio, atrio/studio. Sul soppalco è stata ricavata una camera da letto matrimoniale;

- piano sottotetto: nel sottotetto è stato ricavato un ripostiglio/cabina armadio, un salotto, un bagno ed una camera da letto;

all'u.i. si accede tramite un vialetto carraio presente nel giardino di proprietà esclusiva.

Sub. 3, part. 2603 e 3618 (giardino): si tratta del giardino di proprietà esclusiva, è dotato di accesso pedonale/carraio che consente l'ingresso all'abitazione. Al suo interno è presente un gazebo con struttura in ferro (dimensioni m 8,00 x m 4,00) posizionato all'altezza del lato est del fabbricato principale e una zona barbecue posta in adiacenza al confine con Viale Ferretti.

In prossimità dell'ingresso della proprietà è presente una tettoia (dimensioni m 4,50 x m 6,70) con struttura in ferro e copertura in plexiglas. Metà superficie in pianta della tettoia è chiusa da assito in legno a formare un ripostiglio.

Per tale struttura, costruita in assenza di titolo abilitativo e di cui il Comune di Gavardo ne ha intimato la demolizione con ordinanza n° 105 del 11/10/2004, è stata presentata una D.I.A. il 21/01/2005, prot. n. 1068, per sanare l'opera ma il Comune di Gavardo ha comunicato l'inammissibilità



del procedimento in quanto opera non sanabile.

Caratteristiche generali, costruttive e di finitura: l'immobile di interesse è parte di un complesso architettonico settecentesco, identificato come *Villa Marchetti* nel regesto dei palazzi storici redatto da Fausto Lechi.

Si tratta di un complesso sorto a ridosso del nucleo antico del paese, sul lato orientale del fiume Chiese, come residenza nobiliare, con annessi rustici, immersa in un parco; la posizione urbanistica, lungo una delle vie che conducono direttamente al fiume ed alla parte più antica del paese, era ed è rilevante e permette di decifrare la logica insediativa del complesso: l'ingresso al parco è infatti rivolto alla strada di collegamento con il centro del paese, segnato dalla cancellata e dai pilastri in pietra da cui parte il viale alberato che conduce direttamente al prospetto principale del palazzo, in asse, attraverso un parco trattato ancora oggi, sebbene solo in parte, come giardino all'italiana.

La porzione di edificio interessata dalla presente perizia è il corpo principale destinato originariamente alla residenza padronale, il viale descritto e parte del giardino; si evidenziano come particolari elementi di pregio del fronte principale il portale di ingresso incorniciato da un arco in pietra e il cornicione tronco su un lato.

Il valore architettonico dell'immobile si ritrova anche negli interni, in particolare:

- il salone al piano terra con soffitto voltato e decorato con stucchi che incominciano dipinti su tela ed un elegante camino, anch'esso con stucchi
- lo scaloncino, tipicamente settecentesco, con balaustra in pietra e soffitto decorato con stucchi

- il salone al piano primo, ugualmente decorato con stucchi settecenteschi
Rilevanti anche i pavimenti in cotto non interessati dalle successive sostituzioni o coperture e la scaletta a chiocciola con i gradini in pietra, utilizzata per accedere all'attuale locale sottotetto recuperato come abitazione.

I locali di servizio, bagni e cucina, così come i locali nel sottotetto, sono stati ricavati tutti successivamente in seguito ad interventi di ristrutturazione per cui presentano materiali aventi caratteristiche moderne.

L'impianto di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo ed alimentato da una caldaia posta nel ripostiglio esterno, l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori a gas (Gazelle 4000 Fondital), l'impianto elettrico e di illuminazione è costituito da cavetti sotto traccia con fonti luminose e prese di corrente in scatola ed incassate in numero sufficiente per ogni locale, l'impianto elettrico pare essere a norma con riferimento alla recente legislazione in materia (D.M. 22 gennaio 2008, n° 37), non è presente l'impianto di condizionamento in quanto la tipologia della struttura del fabbricato non lo rende necessario, è presente l'impianto videocitofonico e l'impianto di aspirapolvere centralizzato, il fabbricato è dotato di impianto di ricezione TV, sono presenti prese telefoniche, l'abitazione versa in buono stato generale di manutenzione e di conservazione, per il resto si rimanda al contributo fotografico.

Consistenza degli immobili: di seguito calcolo la consistenza delle u.i. con i relativi spazi e locali pertinenziali, alle superfici reali (al lordo delle murature) ho applicato i relativi rapporti mercantili da utilizzare nelle stime secondo la tipologia e la destinazione, tali rapporti sono stabiliti dalla



Norma UNI 10750-2005, revisione della UNI 10750-1998, come da precise indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) che riporta gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare (European Valuation Standard) ai quali ci si deve conformare secondo le norme comunitarie Basilea 2; in mancanza di rapporti sono valutati in base ad una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e sono quindi quelli utilizzati nella normale e corretta pratica estimativa:

Subalterno 4 – Abitazione in villino:

□ abitazione - piano terra	mq	217,07 x 1,00 =	mq	217,07
□ abitazione - piano primo	mq	189,88 x 1,00 =	mq	189,88
□ abitazione - piano secondo	mq	114,47 x 1,00 =	mq	114,47
□ soppalco - piano secondo	mq	37,80 x 0,75 =	mq	28,35
□ sottotetto - piano sottotetto	mq	184,60 x 0,65 =	mq	119,99
□ totali sup. sub. 4 (reali e comm.)	mq	743,82	mq	669,76

Subalterno 1 – Area urbana:

□ cortile interno - piano terra	mq	52,94 x 0,10 =	mq	5,29
□ totali sup. sub. 1 (reali e comm.)	mq	52,94	mq	5,29

Subalterno 3 – Particelle 2603, 3618 e 2610 – Giardino:

□ giardino - piano terra	mq	1.701,53 x 0,05 =	mq	85,08
□ gazebo – piano terra	mq	32,00 x 0,15 =	mq	4,80
□ totali sup. giardino (reali e comm.)	mq	1.733,53	mq	89,88
□ totali generali (reali e comm.)	mq	2.530,29	mq	764,93

La consistenza delle u.i. è verificabile sia sulle planimetrie catastali che sugli elaborati di progetto reperiti in comune.

5 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Piano di Governo del Territorio: nel comune di Gavardo (BS) attualmente è in vigore la Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 08/10/2014.

La zona sulla quale insiste l'immobile è classificata come "NAF – Nuclei di antica formazione" regolamentata dall'art. 4.8 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) del P.G.T.. Esaminando la cartografia di piano e l'articolo citato si evince che il corpo principale è classificato come edificio di "categoria A2, di pregio storico ambientale e tipologico" e l'edificio accessorio, accanto al viale di ingresso, di "categoria A5, in contrasto con l'ambiente."

L'articolato normativo, relativamente all'edificio principale, elenca i criteri informativi generali dei possibili interventi sull'esistente, ispirati al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale: indicazioni che ritengo esaurite nel caso specifico poiché il compendio immobiliare è già stato recuperato in ogni sua parte e non necessita di ulteriori cambiamenti e/o modifiche, in sostanza è ampiamente consolidato e definito.

Per quanto riguarda invece l'edificio accessorio, classificato come "in contrasto con l'ambiente", abbiamo già evidenziato l'impossibilità di sanarlo e quindi la necessità di demolizione.

Vincoli: la cartografia tecnica del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Gavardo non riporta **nessun vincolo decretato** che riconosca l'immobile, oggetto di perizia, come Bene di interesse storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 10 e 116- ex L. 1089/39; però



sempre il P.G.T., nella tavola che rappresenta il sistema complessivo dei vincoli, individua l'immobile come Bene storico artistico culturale compreso tra quelli individuati nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) per il quale è necessario seguire una adeguata normativa di tutela esplicitata nell'articolato del Piano delle Regole (Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione) e sottoporre, se richiesto, eventuali interventi alla verifica della Commissione del Paesaggio, per la valutazione dell'incidenza paesistica degli stessi.

Utilizzabilità e liceità ai fini urbanistici: le opere relative al fabbricato di cui fanno parte le u.i. oggetto di perizia sono comprese nel periodo 2003/2005, i dati in mio possesso mi hanno consentito di chiedere l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Gavardo (BS) reperendo i seguenti documenti:

- Concessione edilizia del 12/03/1981, Prot. N. 1804, Reg. Costr. N. 20
- Autorizzazione edilizia in sanatoria del 11/06/2003, Pratica n. 83/2003-1, Prot. n. 12984
- Concessione edilizia del 25/06/2003, Pratica n. 83/2003-2, Prot. n. 13738
- Denuncia di attività edilizia del 10/09/2003, Prot. n. 18553
- Denuncia di attività edilizia del 03/10/2003, Prot. n. 19995
- Diffida inizio lavori del 16/10/2003, Prot. n. 20869, Reg. ord. n. 104
- Denuncia di attività edilizia del 23/10/2003, Prot. n. 21325
- Certificato di Agibilità del 10/11/2003, Prot. n° 22588
- Autorizzazione alla tinteggiatura del 17/05/2004, Pratica n. 83/2003-3
- Ordinanza di rimessa in pristino opere edilizie realizzate in difformità dal titolo abilitativo, ordinanza del 24/08/2004, Registro Ordinanze n. 89

- Denuncia Inizio Attività del 02/07/2004, Prot. n. 9798
- Denuncia Inizio Attività del 21/01/2005, Prot. n. 1068
- Comunicazione di inammissibilità del procedimento del 18/02/2005, prot. n. 2706
- Comunicazione di interventi di natura ordinaria del 21/11/2005, prot. n. 17551

Per quanto riguarda il porticato in prossimità dell'ingresso, come già descritto precedentemente, è un'opera abusiva poiché il Comune di Gavardo non ha mai rilasciato alcun titolo abilitativo.

Quindi l'unità immobiliare non presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 e succ. modif..

Per rendere a norma tale situazione, garantendo quindi la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 e succ. modif., è necessario demolire l'opera in quanto non sanabile come comunicato dallo stesso ufficio tecnico del Comune.

6 – INDIVIDUAZIONE DEI PESI E VINCOLI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che la situazione relativa alle u.i. oggetto della presente perizia, alla data del 04/09/2017, è invariata rispetto alla data della relazione legale ventennale già in atti.

Su tale relazione è inoltre indicato l'atto di provenienza delle u.i. oggetto di procedura esecutiva con il quale il venditore vendeva all'esecutata la proprietà ed ai signori _____ il diritto di

abitazione vita natural durante per la quota di 1/2 (una metà) ciascuno.

7 – STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo del 29/06/2017 le u.i. erano occupate dall'esecutata e dai titolari del diritto di abitazione vitalizio signori

Il sottoscritto ha comunque verificato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia l'eventuale esistenza di rapporti contrattuali in essere, dalla ricerca è emerso che l'esecutata non ha stipulato alcun tipo di contratto di locazione relativo alle u.i. oggetto di esecuzione, per cui confermo che le u.i. sono occupate dall'esecutata.

8 - OPPORTUNITA' DI VENDITA

In merito all'opportunità di provvedere alla vendita in uno o più lotti, si rileva che si tratta di u.i. catastalmente distinte ma, di fatto, non utilizzabili separatamente in maniera autonoma, per cui non è possibile la loro vendita separata.

9 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Per giungere ad una valutazione economica delle unità immobiliari è necessario premettere alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia.

Il momento storico economico e commerciale generale è difficile, con particolare riferimento alla realtà del mercato immobiliare che versa in uno stato di crisi, stallo e stagnazione, quindi allo stato attuale la situazione non genera certo valori commerciali ottimistici.

È necessario demolire il porticato con il relativo ripostiglio; il costo per la demolizione è stimato nel totale di € 1.200,00 compreso il carico, l'onere di

accesso alle discariche ed il trasporto delle macerie alle discariche stesse.

È da considerare la posizione vicino al centro storico ed il contesto paesaggistico di pregio per la vicinanza al fiume Chiese.

Inoltre è da considerare che le u.i. oggetto di procedura esecutiva sono gravate dal vincolo consistente nel diritto di abitazione vitalizio a favore dei

signori per la quota di 1/2 (una metà) ciascuno.

Il valore medio unitario zonale adottato è generato da un'attenta valutazione economica del mercato immobiliare che si è tradotta in numerose analisi economico/tecnico/estimative tra le quali l'indagine in sito di operatori del settore, la verifica di annunci immobiliari di immobili simili e comparabili, la consultazione di note fonti bibliografiche ufficiali di riferimento del mercato immobiliare locale quali il "*Listino dei prezzi degli immobili sulla piazza della provincia di Brescia rilevati presso la borsa immobiliare di Brescia*", la nota rivista "*Il Consulente Immobiliare*" e "*l'Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio*".

Ai fini delle valutazioni sopra esposte e che seguono, tenuto conto del momento storico del mercato immobiliare, dell'attuale stato di manutenzione e di produttività delle u.i., delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono determinare in più o in meno i valori assunti, adottando il criterio di stima di assimilazione economica comparativa al valore medio corrente zonale per immobili (comparabili)

aventi analoghe caratteristiche a quelli di cui si tratta nonché delle effettive possibilità di realizzo, il sottoscritto ausiliario perito esperto estimatore ritiene

equo determinare il più probabile valore di mercato delle u.i. nel seguente modo: valore medio corrente compreso tra € 2.300,00 ed € 2.600,00, adotto prudenzialmente il valore unitario di €/mq 2.400,00 per cui il valore delle u.i. è generato dal seguente calcolo:

unità immobiliari oggetto di esecuzione:

□ Sub. 4 – A/7: mq 669,76 x €/mq 2.400,00 = € 1.607.424,00

□ Sub. 1 – A.U.: mq 5,29 x €/mq 2.400,00 = € 12.696,00

□ Sub. 3 – Part. 2603, 3618 e 2610 - giardino:

mq 89,88 x €/mq 2.400,00 = € 215.712,00

□ A dedurre spese indicate a pagina 10 = € (1.200,00)

□ *Valore dei beni immobili* € 1.834.632,00

Il valore prudenzialmente arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

□ **Valore dei beni immobili** € **1.800.000,00**

(euro un milione otto cento mila / 00)

Di seguito procedo alla stima del valore del diritto di abitazione, tale diritto non è altro che il diritto d'uso riferito ad un'abitazione pertanto i procedimenti estimativi sono i medesimi previsti per la stima del valore dell'usufrutto.

Valore usufrutto = Valore beni immobili x coefficiente età usufruttuario

Valore beni immobili = € 1.800.000,00

Età usufruttuari: anni 56 (2017 – 1961)

Coefficiente tabellare = 65 % = 0,65

Valore usufrutto = € 1.800.000,00 x 0,65 = € 1.170.000,00

Pertanto il **valore della nuda proprietà** è:

valore beni immobili – valore usufrutto

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: info@studiotec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

€ 1.800.000,00 - € 1.170.000,00 = € **630.000,00**

10 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le u.i. sono pervenute agli esecutati tramite atto notarile di compravendita stipulato in data 05/04/2013 a firma del Notaio Rizzonelli dott. Giammatteo, avente il n° 22.192 di Repertorio ed il n° 15.008 di Raccolta.

11 – CONCLUSIONI PERITALI

Di seguito riporto in sintesi le risposte al quesito, formulato dall'Ill.mo G.E. nell'ordinanza di nomina del 10/05/2017, riportando l'ordine dei punti in esso richiamati:

A) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;*

si rimanda al capitolo 10.

B) *Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;*

si rimanda ai capitoli 3, 4 e 5.

C) *Stato di possesso*

si rimanda al capitolo 7.

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

si rimanda ai capitoli 5 e 6.

E) *Regolarità edilizia ed urbanistica*

si rimanda al capitolo 5.

F) *Formazione dei lotti*

si rimanda al capitolo 8.

G) *Valore del bene e costi*

si rimanda al capitolo 9 con il quale si stima il valore dei beni immobili in €

1.800.000,00 (euro un milione otto cento mila / 00) ed il valore della nuda

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: vertua@studiotec.it

proprietà in € 630.000,00 (euro sei cento trenta mila / 00).

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione peritale restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Brescia, lì 06/09/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ausiliario

Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Amministrazioni Immobiliari Vertua Geom. Paolo
25121 Brescia - Via Alberto Mario n° 40 - Italy - Telefono +39-030290385 - Telefax +39-03040149
E-mail: vertua@astegiudiziarie.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ALLA PERIZIA SONO ALLEGATI I SEGUENTI DOCUMENTI:



- 1) ordinanza di nomina del 10/05/2017
- 2) verbale di accettazione di incarico di stima del 01/06/2017
- 3) contributo fotografico
- 4) processo verbale di sopralluogo del 29/06/2017
- 5) estratto mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali
- 6) certificato di destinazione urbanistica
- 7) estratti cartografici del Piano di Governo del Territorio
- 8) documenti tecnici reperiti tramite accesso agli atti in comune
- 9) ispezioni ipotecarie
- 10) titolo di provenienza



Perito Estimatore

Vertua geom. Paolo

