

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare n° 35 / 2015
(Riunito al 1194/2012)

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
dell'unità immobiliare sita a Nuvolera (Bs)
in Via Scaiola n° 02

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentata dall'avvocato:

[REDACTED]

Intervenuto:

[REDACTED]

Rappresentata dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Rappresentata dall'avvocato:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
Castenedolo, li 01 Luglio 2022

IL CTU
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. [REDACTED]

[REDACTED], consulente tecnico d'ufficio è stato incaricato dall'illustrissimo giudice dell'esecuzione dott.ssa [REDACTED] con decreto del 24 Gennaio 2018 di procedere alla stima del valore dell' unità immobiliare sita a Nuvolera (BS) in Via Scaiola n°02 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] a seguito dell'esecuzione immobiliare n° 35/2015 (riunita al 1194/2012).

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito con verbale di conferimento incarico in data 27 Febbraio 2018.

TERMINE ASSEGNATO

Per depositare la perizia di stima in Cancelleria e per inoltrare copia ai legali delle parti il Giudice indica la scadenza di 30 (trenta) giorni prima dell'udienza fissata per il 29 Giugno 2018 e quindi entro il **30 Maggio 2018**.

In seguito alla richiesta di sospensione concessa in data 28/05/2018, la nuova udienza è stata fissata in data 26 Febbraio 2020, posticipata al 16 Febbraio 2022 ed ulteriormente posticipata in data 15 Giugno 2022.

In seguito alla richiesta di proroga del deposito della relazione peritale da parte del CTU in data 06 Giugno il Giudice ha autorizzato la stessa per ulteriori 60 giorni.

Pertanto la scadenza prevista dal giudice per il deposito della perizia di stima è stato previsto entro la data del **03 Agosto 2022**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La presente perizia è stata svolta sulla base di osservazioni, risultanze, indagini, sopralluoghi e quant'altro necessario all'espletamento dei quesiti del giudice.

In data 05 Marzo 2018 è stato reperito il fascicolo presso il Tribunale di Brescia e la copia del rogito notarile d'acquisto dal Notaio [REDACTED].

Dopo la riattivazione dell'esecuzione immobiliare in data 20 Febbraio 2022, ho richiesto la documentazione catastale ed ipotecaria al visurista ([REDACTED]), i documenti in oggetto mi sono stati consegnati in data 23 Febbraio 2022.

La documentazione edilizia ed urbanistica è stata acquisita presso l'ufficio tecnico comunale

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs) - Tel. 338.3717990

di Nuvolera - settore edilizia privata - in data 28 Marzo 2022, previo richiesta di accesso agli atti telematica in data 18 Febbraio 2022.

In data 09 Marzo 2022 è stata inviata lettera raccomandata all'esecutata con la data del sopralluogo, fissata il 22 Marzo 2022 alle ore 09,00, presso il fabbricato oggetto del pignoramento sito a Nuvolera (BS) in Via Scaiola n° 02, al fine di effettuare i rilievi e le verifiche necessarie alla redazione della perizia di stima.

Alla data indicata in sopralluogo la sig.ra [REDACTED] non era presente, pertanto non è stato possibile visionare e rilevare il fabbricato (in seguito ad una verifica la raccomandata non è stata ritirata e in giacenza presso l'ufficio postale di Molinetto di Mazzano).

Il giorno stesso è stata inviata una PEC all'avvocato [REDACTED], legale dell'esecutata, per richiedere un ulteriore appuntamento evitando di inviare l'istanza al giudice per la nomina del custode con l'eventuale richiesta di accesso forzoso.

L'avvocato mi ha risposto che è fuori Brescia per qualche giorno ed avrebbe provveduto quanto prima a contattare la sig.ra [REDACTED] con concordare il sopralluogo.

Considerato l'imminente scadenza dei termini per la consegna della relazione peritale in data 28 Marzo, ho inoltrato un'ulteriore PEC di sollecito al legale della sig.ra [REDACTED], non avendo ricevuto risposta ho richiesto la nomina del custode.

In data 20 Aprile 2022 il giudice mi ha risposto di contattare la [REDACTED] in qualità di custode dell'immobile.

Il giorno stesso è stata inviata mail all'[REDACTED] con la richiesta di essere contattati per definire le tempistiche e le modalità di accesso all'immobile, ma nonostante numerose telefonate e mail alla data del 05 Giugno non sono ancora riuscito a visionare l'immobile.

E' stata pertanto inoltrata in data 06 Giugno la richiesta di autorizzazione di proroga per la consegna della relazione peritale.

In data 06 Giugno è stata inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione o quant'altro riferiti all'immobile oggetto di pignoramento.

Il collaborazione con l'[REDACTED] è stata reperita una procura stipulata dal notaio [REDACTED] datata 25 Gennaio 2017 (allegato 5) con la quale la sig.ra [REDACTED] nominava la società [REDACTED] alla gestione ed alla messa a reddito dell'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato pertanto reperito un contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 al n°3529 in data 05/06/2020 con la quale la società [REDACTED]

██████████ locava al sig. ██████████

██████████ (attualmente occupanti dell'immobile), contratto d'affitto della durata di 4 anni dal 01/06/2020 al 31/05/2024 con tacito rinnovo per ulteriori 4, per un canone di locazione mensile di €.700,00 (allegato 6).

Concordato con l'██████████ in data 28 Giugno alle 15,00 si è svolto il sopralluogo per la rilevazione dell'immobile pignorato.

I documenti reperiti per la redazione della presente perizia sono i seguenti:

1) AGENZIA DEL TERRITORIO E CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

- a) Visura catastale;
- b) Scheda catastale;
- c) Ispezione ipotecaria;
- d) Estratto mappa.

2) UFFICIO TECNICO COMUNALE di Nuvolera:

Dalla ricerca di pratiche edilizie a nome della Sig.ra ██████████ e di altri proprietari precedenti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata di Nuvolera, formalizzato previa richiesta di accesso atti telematica presso in SUE del Comune di Nuvolera in data 18 Febbraio 2022 - è emerso che l'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato anteriormente al 01 Settembre 1967, successivamente è stata autorizzata una concessione gratuita n°31 pratica edilizia n°24/84 reg.costr.prot.n°2028 del 25 Giugno 1984 per ristrutturazione del fabbricato, una concessione gratuita n°31 pratica edilizia n°70/85 reg.costr.prot.n°4648 del 06 Novembre 1985 per modifiche interne, variazione della tettoia adibita ad autorimessa e modifica della recinzione, una concessione gratuita n°31 pratica edilizia n°24/86 reg.costr.prot.n°2038 del 17 Aprile 1986 per variante della tettoia adibita ad autorimessa ed ampliamento del locale interrato.

In data 15 Gennaio 1992 è stato rilasciato il certificato di abitabilità, in seguito alla richiesta del 03 Luglio 1991

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs) - Tel. 338.3717990

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

1) Sono stati visionati i documenti di cui all'art. 567 c.p.c. presenti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare, costituito dal certificato notarile a firma del Dott. [REDACTED] in data 28 Settembre 2015.

Si conferma la completezza della documentazione richiesta dall'art. 567 c.p.c..

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE:

L'immobile oggetto della stima è ubicato nel Comune di Nuvolera (Bs) in Via Scaiola n° 02. Il fabbricato è situato all'interno di una corte esclusiva in zona urbana, in direzione sud/ovest rispetto il nucleo di antica formazione comunale. Il Piano di Governo del Territorio colloca in fabbricato in zona denominata "edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione" – N.T.A. art. 21 del Piano delle Regole.

- INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Nuvolera (codice F990), sezione urbana N.C.T. foglio n° 14.

Si compone del seguente mappale:

Mappale n° 75: appartamento al piano terra e primo con sottotetto non abitabile, porticato in lato sud del fabbricato, ampia corte di pertinenza esclusiva, portico e porzione di piano interrato destinato a locali accessori in lato sud/ovest del lotto di proprietà.

Al fabbricato si accede tramite un ingresso pedonale e carraio da Via Scaiola.

L'immobile è classato catastalmente in categoria A/2, classe 3, consistenza 13 vani, rendita catastale € 738,53;

- CONFINI

L'immobile confina in senso orario come segue:

- A nord con la strada pubblica (Via Scaiola e Camprelle);
- Ad est con la strada pubblica (Via Scaiola);

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs) – Tel. 338.3717990

- A sud con il mappale n° 76 (fabbricato con la relativa area di pertinenza di altra proprietà) e mappale n°131 (strada per accesso ai lotti);
- Ad ovest con il mappale n° 76 (fabbricato con la relativa area di pertinenza di altra proprietà) e Via Camprelle;

Come si evidenzia dall'estratto mappa (allegato 3).

DESCRIZIONE DEL BENE:

Il fabbricato oggetto della presente perizia è inserita all'interno di un'ampia corte esclusiva è composto da un'unica unità immobiliare, al piano terra è presente un soggiorno, atrio ingressivo con vano scala di collegamento ai piani superiori, con servizio igienico nel sottoscala, pranzo, cucina e dispensa con ampio porticato in lato sud, al primo piano sono presenti tre camere matrimoniali, guardaroba, disbrigo e due servizi igienici con relativo antibagno nel sottotetto sono presenti un salotto, due disimpegni con servizio igienico una lavanderia e tre stanze adibite ad attività ludica.

Nell'angolo sud/ovest del cortile di pertinenza è edificato un portico con scala di collegamento al piano interrato in cui è presente una cantina, disbrigo e centrale termica.

L'edificio è stato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967, ha subito un intervento di ristrutturazione autorizzato al n°31, pratica edilizia n°24/84 prot.n°2028 del 25 Giugno 1984 e Ristrutturazione edilizia n°31 pratica edilizia n°70/85, prot.n°4648 del 06 Novembre 1985 per varianti interne, modifica della tettoia adibita ad autorimessa e modifica alla recinzione, concessione edilizia n°31, pratica edilizia n°24/86 prot.n°2038 del 17 Aprile 1986 per variante alla tettoia adibita ad autorimessa ed ampliamento locale interrato.

L'unità immobiliare è stata dichiarata abitabile a partire dal 13 Dicembre 1991 come da certificato rilasciato dal comune di Nuvolera in data 15 Gennaio 1992 n°31 P.E. (inizio lavori 12 Dicembre 1984 e fine lavori Novembre 1987).

STRUTTURE:

L'ossatura portante ed i muri in elevazione del piano terra sono realizzati in mattoni e pietrame con spessore 60 /70 cm intonacati al civile e tinteggiati.

I solai del piano terra e primo sono in latero-cemento intonacati e tinteggiati.

Il solaio del sottotetto è realizzato con travetti in legno "a vista" inclinati, le gronde sono in

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs) - Tel. 338.3717990

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

cemento armato e le lattonerie in rame.

La copertura del tetto è in coppi .

Le soglie, le banchine delle finestre e la scala di collegamento ai piani sono in marmo, i parapetti dei balcone in profilati di ferro a disegno semplice.

I serramenti sono in legno color bianco con vetro-camera 4+6+4 con ante in legno vetusti.

Le facciate esterne sono intonacate con finitura al civile.

Lo stato di manutenzione generale è ottimo, con finiture di alto livello, ad eccezione della facciata esterna che presenta evidenti scrostature della pittura.

MATERIALI DI FINITURA ED IMPIANTI

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento ad uso residenziale è collocata al piano terra, primo e sottotetto con portico e locali accessori, ingresso dal piano terra con scala interna di collegamento ai piani, appartamento composto un soggiorno, atrio ingressivo con vano scala di collegamento ai piani superiori, con bagno sottoscala, pranzo, cucina e dispensa con ampio porticato in lato sud, al primo piano sono presenti tre camere matrimoniali, guardaroba, disbrigo e due servizi igienici con relativo antibagno nel sottotetto sono presenti un salotto, due disimpegno con servizio igienico una lavanderia e tre stanze adibite ad attività ludica.

In lato sud/ovest del cortile di pertinenza è edificato un portico con scala di collegamento al piano interrato in cui è presente una cantina, disbrigo e centrale termica.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in marmo in cucina e nel servizio igienico e misto marmo/parquet nei restanti locali, il rivestimento dei bagni in marmo, le tramezze interne sono in laterizio da cm 8 con intonaco al civile e tinteggiate, le porte interne in legno massiccio.

I serramenti esterni e le ante sono in legno con vetro-camera 4+6+4 il portoncino d'ingresso blindato.

L'altezza dei locali è ml. 3,05 il piano terra e ml. 3,10 in piano primo, mentre il sottotetto è con travetti in legno "a vista" con altezza media ponderale superiore a ml. 2,40.

I parapetti delle porte finestre e la ringhiera della scala in profilati di ferro battuto a disegno semplice.

L'unità immobiliare ha riscaldamento autonomo con caldaia installata all'interno della centrale termica al piano interrato del locale accessorio per il riscaldamento, con boiler di accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria, i radiatori sono in ghisa (l'occupante dell'unità immobiliare segnala che la caldaia attualmente non è funzionante in quanto si è

evidenziata una rottura delle tubazioni di collegamento all'unità immobiliare.

L'impianto elettrico non rispetta le normative attualmente vigenti (L.46/90), nonostante alcuni interventi nel sottotetto effettuati in tempi recenti.

E' presente sia l'impianto di condizionamento che di allarme.

La scala interna di collegamento ai piani è con pedate ed alzate in marmo così come le soglie delle porta-finestre e le banchine delle finestre.

Il porticato è pavimentato con tavelle in cotto posate in "costa".

Il locale accessorio in lato sud/ovest al piano terra è presente un porticato (altezza minima ml 2,60 ed altezza massima ml 3,30) con scala di collegamento al piano interrato in cui vi è un locale accessorio destinato a cantina e la centrale termica (H. ml 2,50).

I muri in elevazione al piano interrato sono in c.a. intonacati con pavimento in battuto di cemento e solaio in latero-cemento, mentre i muri in elevazione del portico sono in muratura intonacati, il solaio in laterizio inclinato, con gronde in c.a. e copertura in coppi, la pavimentazione in tavelle di cotto posati "in costa" con serramenti in alluminio.

L'area esterna è parzialmente mantenuta e verde ed in parte pavimentata con porfido, la recinzione esterna in ferro battuto fissata su un muro perimetrale in c.a.

Lo stato di manutenzione generale dei locali è buono.

IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI:

E' stata verificata la descrizione ed identificazione dei beni pignorati con la documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio e si è rilevato che la situazione urbanistica e catastale è in parte difforme con lo stato di fatto verificato in fase di sopralluogo, in particolare si evidenzia quanto segue:

- Al piano terra, la porta di collegamento dalla cucina alla dispensa è segnata correttamente nella scheda catastale, mentre nella pratica edilizia è spostata sulla sinistra;
- Le due finestre del soggiorno in lato nord sono tamponate dall'interno dei locali, situazione indicata correttamente nella scheda catastale, mentre nella pratica edilizia era prevista l'apertura;
- Nel sottotetto, sia catastalmente che dal punto di vista edilizio, erano previsti 4 locali non abitabili (sottotetto), mentre nello stato dei fatti è stato creato un salotto, una lavanderia con 3 locali adibiti ad attività ludiche (ping pong, biliardo e biliardino), disimpegno ed un servizio igienico, il tutto con pavimento in parquet (a parte il bagno in ceramica), riscaldato con termoconvettori e con impianto elettrico riadattato.

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs) – Tel. 338.3717990

Oltre alla variazione della destinazione d'uso dei locali, si evidenziano difformità della tramezzatura ed è presente una finestra in più in lato nord (sia catastalmente che urbanisticamente).

Le difformità riscontrate nel locale accessorio adibito a portico consistono solamente nell'apertura del ripostiglio di chiusura del vano scala.

Il certificato notarile descrive correttamente tutte le variazioni intercorse alle unità immobiliari sia dal punto di vista catastale che ipotecario.

STATO DI POSSESSO DEL BENE CON EVENTUALI CONTRATTI IN ESSERE:

La proprietà dell'immobile censito catastalmente nel Comune di Nuvolera (BS), foglio n° 14 risulta come segue:

Mappale n° 75: unità immobiliare ad uso residenziale posizionata al piano terra, primo e sottotetto con portico e locali accessori, ingresso dal piano terra con scala interna di collegamento ai piani

In lato sud/ovest del cortile di pertinenza è edificato un portico con scala di collegamento al piano interrato in cui è presente una cantina, disbrigo e centrale termica.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Come specificato nella relazione ventennale notarile l'unità immobiliare è pervenuta all'esecutata in seguito a rogito notarile stipulato dal notaio [REDACTED] in data 01 Febbraio 2010 repertorio n°37072, raccolta n°11593, atto registrato all'ufficio delle entrate di Montichiari il 10 Febbraio 2010 al n°281 serie 1T e trascritto a Brescia il 12 Febbraio 2010 al n° 5829 RG e n°3183 RP.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI CHE VERRANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Sono di seguito elencati:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 21 Giugno 2012 con repertorio n° 5309 iscrizione del 27 Giugno 2012 al registro particolare 3749 e registro generale 22997 per un importo capitale di €. 60.814,75, spese €. 9.116,38, interessi €.

20.068,87 per un totale di €. 90.000,00 , a favore della [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente nel Comune di Nuvolera (Bs) in Via Scaiola n°02, al foglio n. 14, mappale n. 75, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo in data 14 Giugno 2012 con repertorio n° 5058 iscrizione del 04 Luglio 2012 al registro particolare 3917 e registro generale 23815 per un importo capitale di €. 122.106,12, spese €. 12.598,86, interessi €. 40.295,02 per un totale di €. 175.000,00 , a favore della [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente nel Comune di Nuvolera (Bs) in Via Scaiola n°02, al foglio n. 14, mappale n. 75, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO PER PIGNORAMENTO IMMOBILE iscritto a Brescia il 30 Dicembre 2014 al repertorio n° 18551, trascritto al registro generale n°3552 e registro particolare n°2402 del 04 Febbraio 2015, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente nel Comune di Nuvolera (Bs) in Via Scaiola n°02, al foglio n. 14, mappale n. 75, di proprietà della Sig. [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO PER SEQUESTRO PREVENTIVO iscritto a Brescia il 10 Settembre 2019 al repertorio n° 9489/2017, trascritto al registro generale n°40583 e registro particolare n°25619 del 20 Settembre 2019, a favore del [REDACTED]

[REDACTED], avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari censite catastalmente nel Comune di Nuvolera (Bs) in Via Scaiola n°02, al foglio n. 14, mappale n. 75, di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

NOTA:

L'ispezione ipotecaria è stata effettuata telematicamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il giorno 23 Febbraio 2022 con protocollo d'ispezione n. T150182.

FORMALITA', VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

L'unità immobiliare è ad esclusivo uso residenziale , con locali accessori al piano interrato. Essendo una villetta unifamiliare non esistono vincoli dal punto di vista condominiale a carico dell'acquirente.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CERTIFICATO DI AGIBILITA':

Come detto l'immobile è stato costruito anteriormente al 01 Settembre 1967 e successivamente stati autorizzati interventi di ristrutturazione sopra menzionati.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione rappresentata nell'accatastamento e nelle pratiche edilizie.

In data 15 Gennaio 1992 è stato rilasciato il certificato di abitabilità, in seguito alla richiesta del 03 Luglio 1991.

Le difformità riscontrate sono tutte sanabili, le spese complessive per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto, le opere in sanatoria, le spese tecniche per la pratica edilizia e la variazione catastale ammontano indicativamente ad €. 20.000.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Le unità immobiliari sono suddivise catastalmente in un unico mappale per l'appartamento, il sottotetto ed i locali accessori con la relativa area di pertinenza, la divisione dei locali risulta essere funzionale, pertanto si ritiene opportuno mantenere la situazione corrente, nonostante, considerato l'ampia superficie del fabbricato, ci sia la possibilità di suddividere l'immobile in più lotti, ma andrebbero a snaturare le caratteristiche signorili dell'immobile.

STIMA DEL VALORE DEL BENE:

Tenuto conto della destinazione d'uso, della tipologia, delle caratteristiche dell'immobile e del fabbricato in cui è inserito e del grado di appetibilità, verificati i valori di immobili simili desunti da indagini di mercato, verificati i valori indicati nelle pubblicazioni di settore,

Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 - 25014 Castenedolo (Bs) - Tel. 338.3717990

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

analizzate le informazioni assunte direttamente sul posto, tenuto conto dei parametri dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio e dei valori del listino immobiliare della provincia di Brescia anno 2021 e tenuto conto della consistenza, posizione, tipologia costruttiva, qualità dei materiali, stato di conservazione, epoca di costruzione, si ritiene congruo stimare il valore dell'immobile come segue:

- € 975,00 (euro novecentosettantacinque/00) al metro quadrato di superficie commerciale per l'appartamento.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando le planimetrie catastali, le piante depositate nella pratica edilizia confrontate con le misurazioni dirette effettuate durante il sopralluogo del 28 Giugno.

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI:

Destinazione d'uso	Superficie lorda mq	Coefficiente K	Sup. commerciale mq
Locali residenziali piano terra, primo e sottotetto	578,00	1	578,00
Portico collegato al fabbricato e locale accessorio	131,00	0,35	45,85
Cantina e centrale termica interrati	65,50	0,30	19,65
Area di pertinenza	385,00	0,05	19,25
TOTALE	1.159,50		662,75

VALORE: € 646.181,25 (mq 662,75 x € 975,00/mq)



Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs) – Tel. 338.3717990

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto C.T.U., richiamato quanto descritto nella presente relazione, ritiene che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Nuvolera (BS) in Via Scaiola n°02, censito al Catasto Fabbricati al foglio n° 14, mappale n° 75, – nello stato attuale di fatto, diritto e consistenza, possa quantificarsi in €. 646.181,25, **arrotondato ad €. 645.000,00** (euro seicentoquarantacinquemila/00)

ALLEGATI:


- 1) Copia della visura catastale dell'unità immobiliare;
- 2) Copia della scheda catastale delle unità immobiliare;
- 3) Copia dell'estratto mappa;
- 4) Copia dell'estratto P.G.T. vigente ed estratto N.T.A. del piano delle regole;
- 5) Copia della procura tra la sig. [REDACTED]
- 6) Copia del contratto di locazione dell'immobile;
- 7) Copia della concessione edilizia prot.n°2028 del 25/06/1984;
- 8) Copia della concessione edilizia prot.n°4648 del 06/11/1985;
- 9) Copia della concessione edilizia prot.n°2038 del 17/04/1986;
- 10) Copia del certificato di abitabilità del 15/01/1992;
- 11) Copia dell'ispezione ipotecaria;
- 12) Documentazione fotografica.

Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio, ritenendo di aver operato nel giusto e di aver fatto quanto di meglio per rispondere al quesito, ringrazia il Sig. Giudice della fiducia accordatagli e, con ciò, rassegna l'incarico.

In fede

Il C.T.U.
[REDACTED]


Castenedolo, li 01 Luglio 2022


Geom. Alessandro Mazza

Via Mazzini, 43 – 25014 Castenedolo (Bs) – Tel. 338.3717990