



Tribunale di Brescia

Area Civile - Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

G.O.P.	dr. Liana Zaccara
Esecuzione Immobiliare	n. 410.2023
Procedente	DOVALUE s.p.a.
Esecutato	XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX
Beni immobiliari	via SALVADOR ALLENDE n. 57 e 63, MONTICHIARI (BS)

Il sottoscritto ing. Fabio Defendini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con n. A 3941, studio a Brescia in via Vittorio Emanuele II n. 31 - cod. fisc. DFN FBA 76M20 B157A - p.I.V.A. 02600190983 - cellulare +39 338 6869532 - e-mail fabiodefendini@yahoo.it - p.e.c. fabio.defendini@ingpec.eu, nominato il giorno 9.10.2023 dal G.O.P. mediante Ordinanza di Nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati, prestava giuramento telematico il giorno 18.10.2023.

Preso possesso del fascicolo telematico, eseguiti i sopralluoghi presso il bene oggetto di procedura nei giorni 24.11.23 e 11.7.2024, compiuti tutti i rilievi del caso, il sottoscritto ha redatto la presente sotto estesa

Relazione Tecnica

che si articola nei seguenti capitoli:

- A - Verifica della Completezza dei Documenti di cui all'art. 567 cpc	1
- B1 - Identificazione e Descrizione Attuale e Pregressa dei Beni	2
- B2 - Identificazione Pregressa dei Beni	7
- C - Stato di Possesso	7
- D - Esistenza di Formalità, Vincoli o Oneri anche di Natura Condominiale	9
- E - Regolarità Edilizia e Urbanistica	10
- F - Formazione dei Lotti	12
- G - Valore del Bene e Costi	12

- A – Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc

Completezza della documentazione

A seguito della consultazione del fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva di cui è oggetto la presente Perizia, si è riscontrata la completezza della documentazione prodotta dal

Procedente, costituita dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale a firma del dottor notaio Niccolò Tiecco, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, attestante la provenienza ventennale attraverso le risultanze delle visure catastali, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei registri immobiliari.

Titolo di acquisto

Gli esecutati sono proprietari ognuno per la quota di 1/2 dei diritti di piena proprietà dei beni pignorati siti in Provincia di Brescia a Montichiari in via Salvador Allende ai numeri 57 e 63 in virtù di atto di compravendita nn. 92416/12082 del 6.6.2006 notaio Vanoli Angelo, trascritto a Brescia il 12.6.2006 al n. 18097 di formalità (allegato 1).

Estratto di matrimonio

Il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montichiari il Certificato di Residenza e l'Estratto di Matrimonio con annotazioni che risultano cancellati dal 14.1.2011 per emigrazione a Canicattì Bagni (SR) dove hanno contratto matrimonio.

Interpellato il Comune di Canicattì Bagni sono stati trasmessi i Certificati di Residenza e l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio da cui risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in Canicattì Bagni (SR) il 24.2.1999 scegliendo il regime di separazione dei beni (all. n. 2).

- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

Identificazione dei beni pignorati

I beni oggetto del pignoramento sono intestati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà a entrambi gli esecutati, sono localizzati in Comune di Montichiari in Provincia di Brescia e, al momento del pignoramento, erano così censiti:

- ◆ appartamento con cantina
via S. Allende n. 57
Sezione Urbana NCT Foglio 60 Particella 228 Subalterno 1
Categoria A/2
Classe 3
Consistenza 6 vani
Rendita 340,86 euro
- ◆ autorimessa
via S. Allende n. 63
Sezione Urbana NCT Foglio 60 Particella 228 Subalterno 19
Categoria C/6
Classe 3

ASTE GIUDIZIARIE
Superficie totale 34 mq
Rendita 52,68 euro

ASTE GIUDIZIARIE

Oggi, al momento dell'inoltro della presente perizia, a seguito di aggiornamento catastale (protocollo BS0134191 del 7 maggio 2024, geometra Novelli Claudio), i beni sono così identificati:

◆ appartamento

Sezione Urbana NCT Foglio 60 Particella 228 Subalterno 36

Categoria A/2

Classe 3

Consistenza 5,5 vani

Rendita 312,46 €

◆ cantina

Sezione Urbana NCT Foglio 60 Particella 228 Subalterno 37

Categoria C/2

Classe 4

Consistenza 6 mq

Rendita 11,47 €

◆ autorimessa

Sezione Urbana NCT Foglio 60 Particella 228 Subalterno 19

Categoria C/6

Classe 3

Consistenza 34 mq

Rendita 52,68 €

Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali reperite costituiscono l'allegato n. 3 alla presente relazione.

Descrizione dei beni

L'edificio è localizzato nella parte a est del Comune, in prossimità della strada provinciale 668 che collega Montichiari a Lonato del Garda; la zona è prettamente residenziale pur essendo in prossimità di isolati destinati all'attività commerciale.

L'appartamento con cantina e autorimessa fa parte di un edificio di tre piani fuori terra di un complesso residenziale di due palazzine realizzate negli anni '70/'80 e in fase di ristrutturazione (facciata, serramenti, impiantistica di riscaldamento).

Nella fotografia aeree (fonte Google Earth) qui sotto riportata per meglio inquadrare la zona è evidenziato l'immobile in cui sono inseriti i beni oggetto di pignoramento.

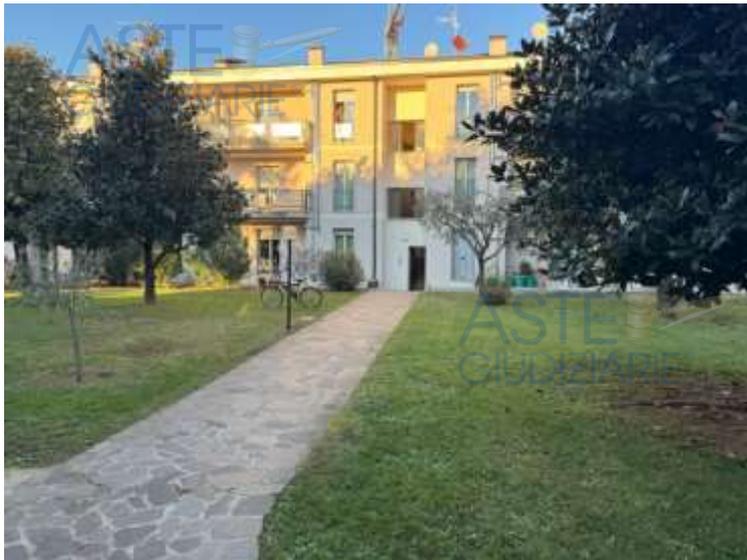
ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'appartamento occupa il piano rialzato, la cantina e l'autorimessa sono al piano interrato.



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L'area, urbanizzata e dotata dai principali e basilari sottoservizi (rete gas, acquedotto, fognatura...), è caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali di 3/4 piani fuori terra.

Per quanto riguarda i collegamenti si specifica che:

Per quanto riguarda i collegamenti con le infrastrutture viabilistiche si specifica che:

- in direzione sud, a circa 2 km, si trova l'immissione alla SP236 che collega Brescia a Mantova
- a nord-ovest, a circa 11 km di distanza, ci si può immettere (Casello Brescia Est) sulla autostrada A4 Milano-Venezia
- il Comune di Brescia (quartiere Buffalora) dista approssimativamente 14 km.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





La proprietà del cespite risulta ripartita come si evince dalle immagini di seguito riportate catturate dal portale Sister dell' Agenzia delle Entrate.



Situazione aggiornata al : 31/10/2023

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: MONTICHIARI Codice: F471 Sezione urbana: NCT
Foglio: 60 Particella: 228 Subalterno: 1

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	

Situazione aggiornata al : 31/10/2023

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: MONTICHIARI Codice: F471 Sezione urbana: NCT
Foglio: 60 Particella: 228 Subalterno: 1B

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	
<input type="radio"/>	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/2	

Pertanto gli esecutati risultano proprietari per la quota di 1/2 del diritto di proprietà degli immobili pignorati.

Per una migliore comprensione della seguente descrizione si consiglia di fare riferimento alla documentazione fotografica allegata.

L'edificio, in posizione interna rispetto alla via Salvador Allende, è accessibile attraversando un giardino condominiale delimitato ma non chiuso da cancello pedonale.

L'appartamento pignorato è posto a piano rialzato: l'accesso avviene in un ingresso che conduce alla cucina, al soggiorno e anche alla zona notte.

Il disimpegno della zona notte conduce a due camere da letto e a due bagni entrambi con doccia.

La cucina (vivibile, di circa 12 mq) e il soggiorno (24 mq) sono dotati di portafinestra e si affacciano a sud-ovest sul giardino del complesso edilizio.

Entrambe le camere (17 mq e 14 mq) si affacciano a nord-est sul cortile interno dove sono presenti gli accessi dei garage di piano interrato, una con portafinestra che conduce al balcone, l'altra con finestra.

Anche il bagno con dimensioni maggiori (6,5 mq) ha una finestra a nord-est; l'altro bagno (5 mq) è cieco privo di presa d'aria per il ricircolo e non è presente il bidet.



ASTE
GIUDIZIARIE®

La superficie netta complessiva è di circa 92 mq.

L'altezza dei locali è pari a 270 cm.

Finestre e portefinestre, di colore bianco, sono di recente fattura in pvc con vetrocamera; gli elementi oscuranti sono costituiti da tapparelle.

I serramenti interni sono in legno di color marrone, un paio danneggiati.

La porta di ingresso è blindata con elementi di chiusura a vista.

Le pareti e i soffitti risultano intonacati al civile e tinteggiati; nei bagni sono state rilevate tracce di muffa per umidità e scarsa aerazione dei locali.

La pavimentazione di tutte le stanze è stata realizzata con mattonelle ceramiche quadrate o rettangolari sia in tinta chiara sia in tinta scura, nel bagno alternate di colore bianco e di colore rosa posate.

Nei bagni e in cucina sono state posate piastrelle di rivestimento alle pareti.

Il parapetto del balcone e delle portefinestra della cucina e del soggiorno sono in ferro e vetro.

Le finiture sono di tipo economico.

La fornitura di acqua calda sanitaria e il riscaldamento autonomo sono garantiti da caldaia a condensazione alimentate da gas metano posta esternamente sulla parete del giardino condominiale (produttore Immergas modello VICTIX kW TT); il riscaldamento dei locali avviene attraverso radiatori che al momento del sopralluogo non erano funzionanti (a detta dell'inquilina saranno realizzate le opere di collegamento della caldaia con i corpi scaldanti con il completamento dei lavori condominiali in corso).

L'impianto elettrico è presente ma non completamente funzionante dato che alcuni frutti sono danneggiati e non consentono l'accensione dei lampadari.

Le tubazioni degli impianti idrotermosanitario, gas ed elettrico sono sottotraccia.

Il quadro elettrico generale è nell'ingresso, il contatore al piano interrato che conduce alle cantine/autorimesse.

Esternamente le facciate, con rivestimento termico "a cappotto", sono intonacate e tinteggiate.

Nel complesso gli stati di conservazione generale e manutentivo dell'immobile sono scarsi.

All'interrato è presente la cantina di circa 6 mq accessibile dal vano scale comune, chiusa da porta in ferro con catenaccio e lucchetto; al momento del primo sopralluogo risultava non ispezionabile in quanto non nella disponibilità dell'inquilina; solo successivamente, sopralluogo 11.7.2024, è stato possibile accedervi e compiere i rilievi del caso. È stato osservato un cavo elettrico non sottotraccia, sospeso e "penzolante".

Analogamente per l'autorimessa, solo con la seconda ispezione è stato possibile accedere: ha una superficie di circa 35 mq, chiusa da porta basculante con apertura manuale, con ingresso dal cortile comune. È presente impiantistica condominiale a ridosso della parete est e del soffitto.



- B2 - Identificazione pregressa dei beni

Eseguiti i sopralluoghi, se ne è confrontato lo stato di fatto con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali:

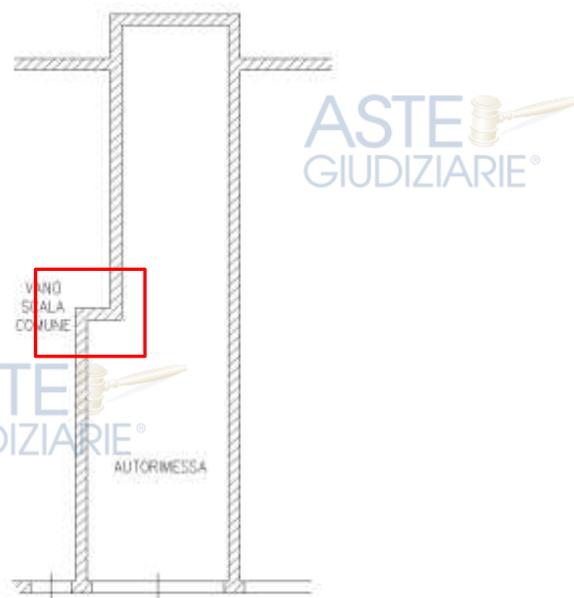
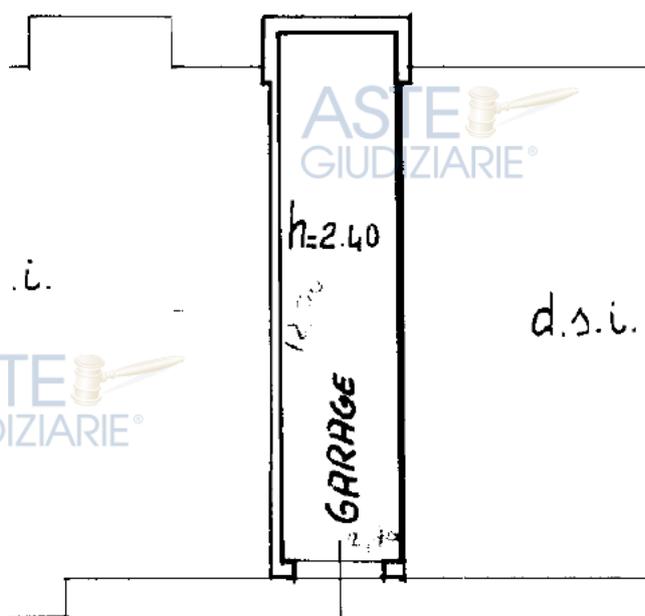
appartamento

il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e le relative schede catastali datate 1981 mostrava difformità planimetriche che sono state eliminate con l'aggiornamento datato 7 maggio 2024, protocollo BS0134191.

autorimessa

ha geometria in pianta non rettangolare ma irregolare

Di seguito si riporta una immagine ottenuta dalla planimetria castratale del 1981 da raffrontarsi con la restituzione grafica effettuata dallo scrivente a seguito del sopralluogo.



Costi necessari per la regolarizzazione catastale

Per l'aggiornamento della planimetria castratale la spesa da sostenersi ammonta indicativamente a 1.000 €.

- C - Stato di possesso

Stato di occupazione

Nel corso del sopralluogo del 23.11.2023 si è potuto accertare che l'appartamento pignorato risulta occupato dalla signora XXXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) che ha dichiarato di



risiedervi con i propri due figli minorenni in virtù di contratto di affitto. Sempre a detta della affittuaria il signor XXXXXXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXX), anch'esso affittuario, non risiede più presso l'immobile pignorato.

Contratti di locazione

Il sottoscritto ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Brescia richiesta per reperire eventuali contratti di locazione in essere registrati a nome dell'Esecutata.

È stata rilasciata dall'Ufficio Territoriale di Brescia copia del contratto di locazione n. 2480 serie 3T, trasmesso telematicamente e registrato il 29.5.2023 dalla Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Territoriale Siracusa (allegato 4).

Pertanto allo stato attuale delle conoscenze, in particolare all'atto del deposito della presente Perizia, l'appartamento risulta essere occupato.

Valore locativo del bene

Al fine di determinare il più probabile canone d'affitto, si sono svolte indagini raccogliendo le informazioni necessarie:

- accertando
 - localizzazione
 - destinazione
 - natura
 - tipologia edilizia e immobiliare
 - consistenza
 - domanda/offerta
- consultando i listini immobiliari disponibili
- verificando i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

L'Esperto ha proceduto alla valutazione del canone di locazione ricorrendo al metodo di stima di Capitalizzazione dei Redditi o Capitalizzazione Diretta: il procedimento permette di stabilire il reddito (R) normale e continuativo che può fornire l'immobile attraverso l'algoritmo seguente

$$R = V \times i$$

dove: V = 180.000 € è il valore di mercato dell'immobile così come stimato al successivo p.to G.1,

i è il saggio di capitalizzazione, nel nostro caso stimato pari al 3%

Pertanto si è pervenuti a un valore locativo annuo pari a 5.400 €, da riferirsi a unità immobiliari con le caratteristiche di cui sopra, valore (5.400 €/12 mesi) = 450 €/mese.

- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*Formalità, vincoli ed oneri*

Dalla Certificazione Notarile Ventennale agli atti si è desunta la formalità gravante sull'unità negoziale contro gli esecutati

- Ipoteca Volontaria n. 6814 del 12.6.2006 a favore di Banca per la Casa s.p.a. per 320.000 € di cui 160.000 € per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata trentennale
- Pignoramento Immobiliare n. 27857 del 14.9.2023 a favore di Olympia S.P.V. s.r.l..

Vincoli o oneri di natura condominiale

A seguito di p.e.c. inviata allo Studio Cogoli che si occupa dell'amministrazione condominiale, è stata trasmessa allo scrivente la dichiarazione riportante la seguente risposta: *"Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale"* (Documento allegato n. 5).

Spese condominiali

Sempre dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio si riportano di seguito le ulteriori informazioni acquisite; testualmente:

- *Le spese condominiali ordinarie medie gravanti sull'unità in oggetto ammontano ad Euro 700,00 circa*
- *Nelle spese condominiali è compreso anche il consumo privato di acqua dell'appartamento. Questo dato rende molto variabile l'importo annuo delle spese condominiali dovute. Per la gestione attualmente in corso (dal 01/05/2023 al 30/04/2024) sono state preventivate spese (compreso il consumo ipotetico di acqua privato) pari ad Euro 1.587,81 salvo conguaglio in sede di stesura di bilancio consuntivo a fine gestione.*
- *I sigg. XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX risultano debitori nei confronti del Condominio. Per le due annualità precedenti (2021/2022 e 2022/2023) l'importo dovuto e non saldato ammonta ad Euro 4.345,40*
- *Il Condominio è stato oggetto di interventi straordinari (SuperBonus 110%): Per l'esecuzione delle opere di completamento era stato richiesto il versamento di una rata di Euro 950,00 che non risulta versata*
- *Il Condominio non è coinvolto in pratiche legali, né attive né passive. Si segnala che è nei confronti dei sigg. XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX era stata avviata una pratica di recupero del debito, con ottenimento del pignoramento dello stipendio, tutt'ora in corso*



- E - Regolarità edilizia e urbanistica



Regolarità edilizia e urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano di Governo del Territorio la cui Variante è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 21.12.22, approvata con DCC n. 23 del 20.6.23.

Sono state visionate le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. e tavole grafiche di seguito elencate:

- Tavola PR-1 - Ambiti e Zone
- Tavola PR-2 Q3 - Ambiti e Zone

L'immobile ricade in Ambito Residenziale ad Alta Densità, Zona AD, descritta dall'articolo 41 delle NTA del PGT

- Tavola 3.P1 – Classi di Sensibilità Paesistica

L'immobile ricade in area con sensibilità bassa (valore 2 in una scala da 1 a 5)

- Tavola 6.a – Impianti urbanizzativi Rete fognaria
- Tavola 6.b – Impianti urbanizzativi Rete gas metano
- Tavola 6.c – Impianti urbanizzativi Rete acquedotto
- Tavola 6.d – Impianti urbanizzativi Rete energia elettrica

La zona è caratterizzata dalla presenza dei principali sottoservizi.

In merito all'accesso agli atti per visionare e reperire le pratiche edilizie, il competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale ha trasmesso i seguenti documenti:

- Pratica Edilizia n. 4084 del 26.4.1977, per la costruzione del condominio,
- Richiesta dell'Autorizzazione all'Abitabilità n. 9985 del 20.7.1981.

La Documentazione Allegata n. 6 contiene gli estratti più significativi delle pratiche sopra elencate.

Agibilità e/o abitabilità

L'Autorizzazione all'Abitabilità è parte integrante della richiesta n. 9985/1981 ed è datato 18.5.1982.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, compatibile sia con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale sia con quella censita al catasto, categorie A/2-C/2-C/6.

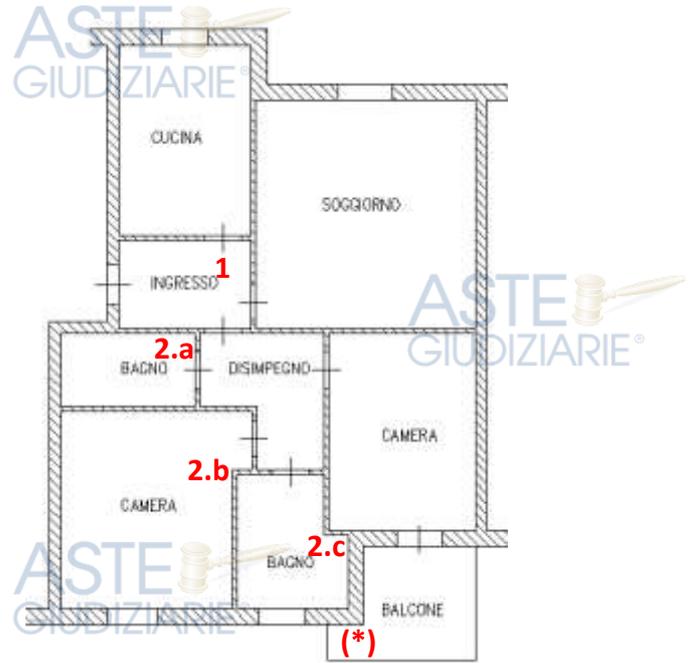
Sanatoria

Per le difformità urbanistico-edilizie riscontrate rispetto a quanto autorizzato dal Comune, si riportano di seguito due immagini dell'appartamento: pianta di progetto di cui alla Concessione n. 9 del 8.2.1978 (a sinistra) e la restituzione grafica del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 24.11.2023 (a destra).

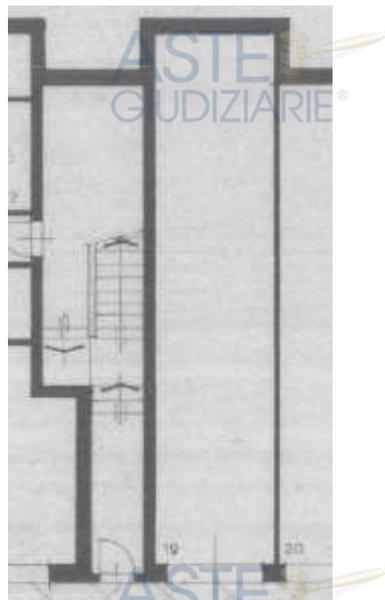




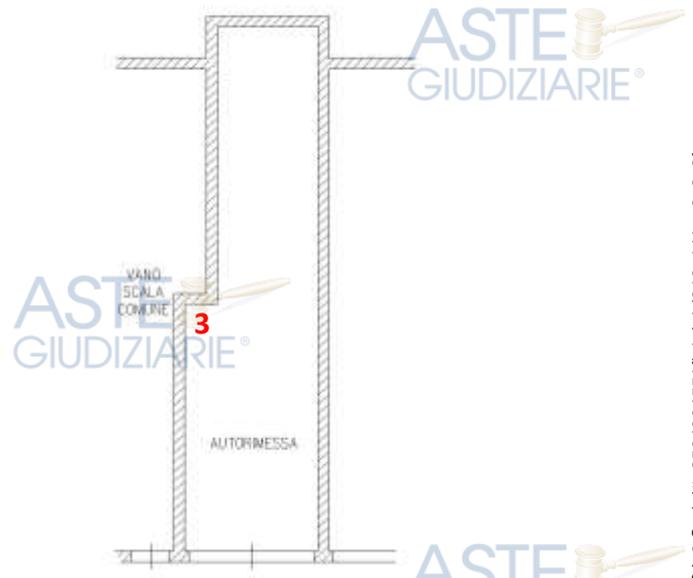
Pratica edilizia n. 4084/1977



Rilievo 24.11.2023



Pratica edilizia n. 4084/1977



Rilievo 11.7.2024

mostra difformità planimetriche per quanto riguarda:

1. la porta di accesso al soggiorno rappresentata graficamente di dimensioni maggiori
2. le tramezze interne che delimitano
 - a. disimpegno e bagno cieco
 - b. disimpegno e camera da letto
 - c. bagno con finestra e camere da letto
3. la pianta dell'autorimessa

Per quanto riguarda la differente geometria in pianta del balcone indicata con (*) si informa che risulta regolarizzata attraverso la presentazione della pratica edilizia Segnalazione Certificata Inizio Attività per Sanatoria parti comuni condominiali prot. n. 21833 del 1.6.2021.

Costi per la sanatoria

I costi previsti per la regolarizzazione edilizia contemplano:

- spese tecniche per la redazione del progetto
- pratiche edilizie in sanatoria
- oneri e sanzioni

e sono stimati pari a 3.500 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge.

Dichiarazione di fine lavori

Dalla documentazione comunale è evidente che i lavori sono iniziati il giorno 9.2.1978 e conclusi il 12.1.1981.

- F - Formazione dei lotti

Lotti

Trattasi di appartamento con autorimessa e cantina che

- risultano degli esecutati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
- non sono caratterizzati da diverse nature
- risultano da venderli in lotto unico.

Si procederà pertanto alla stima di un lotto unico.

Vincoli di pertinenzialità

Il sottoscritto non ha trovato traccia di vincoli di pertinenzialità sull'autorimessa annessa all'abitazione e anche nelle pratiche edilizie esaminate non si è verificata la presenza di particolari prescrizioni.

- G - Valore del bene e costi

Valore commerciale

L'Esperto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione ricorrendo al Metodo Comparativo Diretto, basato sul confronto dell'unità negoziale oggetto della procedura esecutiva a immobili simili correntemente offerti sul mercato e per i quali siano disponibili quotazioni significative.

Si è determinato il più probabile valore in regime di mercato ovvero il più probabile prezzo di

trasferimento di un bene immobiliare alle condizioni esistenti di libera compravendita e senza costrizione, ipotizzando un intervallo di tempo limitato per la cessione.

Tenuto conto della fase di contrazione delle contrattazioni immobiliare, si sono svolte tutte le possibili indagini e si sono raccolte le informazioni necessarie per lo specifico segmento di mercato:

- ✓ accertando localizzazione, destinazione, natura, tipologia edilizia e immobiliare, consistenza, caratteri di domanda/offerta;
- ✓ consultando i listini immobiliari disponibili,
- ✓ consultando il Listino del Valore degli Immobili sulla piazza di Brescia e Provincia fornito da Pro Brixia - Azienda Speciale della Camera di Commercio,
- ✓ verificando i valori dell'O.M.I.,
- ✓ appurando i prezzi di commerciabilità di immobili simili e comparabili.

Sulla base di una previsione soggettiva riferita al mercato immobiliare, si è pervenuti al valore unitario di mercato più probabile, attuale e di riferimento, frutto di un giudizio e non dello scambio reale di beni, pari a

1.350 €/mq

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione catastale e dagli elaborati grafici presenti nelle pratiche comunali, verificate in loco durante il sopralluogo e sono state ragguagliate utilizzando gli opportuni coefficienti indicativi di confronto delle superfici accessorie reperiti in letteratura.

Le possibili lievi discordanze fra le superfici indicate e quelle reali si possono considerare irrilevanti ai fini del valore espresso, da considerare a corpo e non a misura.

locale	piano	superficie lorda (mq)	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale (mq)
ingresso	rialzato	6,32	1,00	6,32
cucina	rialzato	13,30	1,00	13,30
soggiorno	rialzato	27,22	1,00	27,22
disimpegno	rialzato	7,03	1,00	7,03
camera da letto 1	rialzato	19,83	1,00	19,83
camera da letto 2	rialzato	15,90	1,00	15,90
bagno 1	rialzato	8,40	1,00	8,40
ripostiglio (bagno 2)	rialzato	5,69	1,00	5,69
balcone	rialzato	6,73	0,20	1,35
superficie vani principali		110,42		105,04
cantina	interrato	8,84	1,00	8,84
autorimessa	interrato	38,90	0,50	19,45
superficie totale		158,16		133,32

Tabella per la determinazione della superficie commerciale

Al lordo di oneri e decurtazioni, il valore commerciale è stimato in

$1.350 \text{ €/mq} \times 133 \text{ mq} \approx 180.000 \text{ euro}$



Decurtazioni sul prezzo di stima

Al netto di oneri e decurtazioni da attribuire, il più probabile valore di mercato si è ottenuto applicando il deprezzamento:

1. per lo stato d'uso, di conservazione e di manutenzione (20%)

$$180.000 \text{ €} \times 20\% = 36.000 \text{ €};$$

2. per aggiornamento catastale con aggiunta della planimetria del piano sottotetto 1.000 €;
3. per la regolarizzazione edilizio-urbanistica di cui al punto E (3.500 €);
4. per i maggiori oneri che un acquirente di un immobile venduto all'asta dovrà ipoteticamente sostenere rispetto a un compratore che acquista alle condizioni di libero mercato (importo forfettario pari a circa il 20% ovvero 36.000 €);

pertanto il valore del bene pignorato è

$$180.000 - (36.000 + 1.000 + 3.500 + 36.000) = \\ = 103.500,00 \text{ €}.$$

Brescia, 17 luglio 2024.





Allegati

- 1) Atto di compravendita
- 2) Certificati Comunali
- 3) Documentazione catastale
- 4) Contratto di Locazione
- 5) Dichiarazione dell'Amministrazione Condominiale Studio Cogoli geom. Pierangelo
- 6) Accesso agli atti Comunali
- 7) Allegato fotografico

