

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina - Comune di Brescia (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 77/2025 unita con Esecuzione Immobiliare n°
228/2025

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Creditori procedenti:

OMISSIS

Rappresentati rispettivamente dagli Avvocati:

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

Via Armando Diaz n°13 -25010 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 0306854094

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443



SOMMARIO

Esecuzione Immobiliare n° 568/2023.....	1
PREMESSA.....	3
1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI.....	4
3 – DESCRIZIONE GENERALE.....	7
4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO.....	9
5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
6 - CONFORMITA' CATASTALE.....	14
7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	15
8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	17
9 – VALORE DEL BENE.....	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3443, a seguito di ordinanza di nomina del 15/04/2025 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 29/04/2025 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°77/2025. Il sottoscritto perito ha effettuato sopralluoghi degli immobili a partire dal 22/05/2024 visionando gli stessi immobili oggetto di pignoramento.

Il 30/06/2025 inoltre, l'Esecuzione Immobiliare 228/2025 è stata fatta confluire nella 77/2025.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiti, individuando un singolo lotto di vendita, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate:

LOTTO	UNICO
OGGETTO	Appartamento e cantina
DATI CATASTALI	Appartamento riportato al Catasto Urbano Comune di Brescia Foglio 38 Particella 19 Sub. 17 Categoria A/3 Cl.3 Sup Catastale 82 mq Rendita 209,17 euro Cantina riportata al Catasto Urbano Comune di Brescia Foglio 38 Particella 19 Sub. 18 Categoria C/2 Cl.3 Sup Catastale 18 mq Rendita 19,37 euro
UBICAZIONE	Quartiere Abba Traversa Seconda, n°8 – Brescia (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	

	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 a OMISSIS
VALORE DI STIMA	€ 173.100,00 per l'appartamento e cantina



2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Gli immobili staggiti sono ubicati a Brescia (BS).

Gli immobili staggiti a Brescia constano di un appartamento posto al piano terra di un condominio con una cantina posta al piano interrato dello stesso condominio, situati nel Quartiere Abba in Traversa Seconda.

Gli immobili sono censiti catastalmente come segue:

Identificazione catastale appartamento SUB. 17:

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 38 Particella 19 Sub. 17**

Categoria A/3, Classe 3, p. T, Consistenza 4,5 vani,

Superficie Catastale 82 mq (79 mq escluse aree scoperte)

Rendita € 209,17

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva da:

- VARIAZIONE del 18/07/2022 Pratica n. BS0182471 in atti dal 18/07/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 182471.1/2022)

- VARIAZIONE del 16/10/2014 Pratica n. BS0258719 in atti dal 16/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 116396.1/2014)

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/06/2010 Pratica n. BS0181150 in atti dal 07/06/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20278.1/2010)

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/08/2016 Pubblico ufficiale CONTI Sede LENO (BS) - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 696 registrato in data 04/05/2017 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 10128.1/2017 - Pratica n. BS0100590 in atti dal 23/05/2017

- VOLTURA D'UFFICIO del 27/03/2014 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.R Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 204861 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE OMISSIS TR.16533/2021 Voltura n. 24840.1/2021 - Pratica n.

BS0254705 in atti dal 11/10/2021

- del 07/06/2010 Pratica n. BS0181150 in atti dal 07/06/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20278.1/2010)

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/05/2010 Sede TP5 Registrazione Volume 88888 n. 198650 registrato in data 03/05/2021 - - Voltura n. 11089.1/2021 - Pratica n. BS0081040 in atti dal 28/05/2021

- (ALTRE) del 07/06/2010 Pratica n. BS0181089 in atti dal 07/06/2010 SFUGGITA ACCERT.-IST.167278/10 (n. 2379.1/2010)

Intestazione catastale:

Dal 18/07/2022 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprieta' in regime di bene personale.

(Allegato 2).

Confini:

L'appartamento confina:

- a nord con il cortile comune condominiale con affaccio su Quartiere Abba Via Undicesima.

- a Ovest con il cortile comune condominiale con affaccio su Quartiere Abba Traversa Seconda (ora parco pubblico).

- a Est con il cortile comune condominiale.

- a Sud con il vano scala comune e altro appartamento del condominio.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e

la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale cantina SUB. 18:

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 38 Particella 19 Sub. 18**
Categoria C/2, Classe 3, p. S1, Consistenza 15 mq,
Superficie Catastale 18 mq Rendita € 19,37

L'attuale identificazione catastale del posto auto deriva da:

- VARIAZIONE del 18/07/2022 Pratica n. BS0182471 in atti dal 18/07/2022 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 182471.1/2022)
- VARIAZIONE del 16/10/2014 Pratica n. BS0258719 in atti dal 16/10/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 116396.1/2014)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/06/2010 Pratica n. BS0181150 in atti dal 07/06/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20278.1/2010)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/08/2016 Pubblico ufficiale CONTI Sede LENO (BS) - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 9990 n. 696 registrato in data 04/05/2017 - SUCCESSIONE DI OMISSIS Voltura n. 10128.1/2017 - Pratica n. BS0100590 in atti dal 23/05/2017
- VOLTURA D'UFFICIO del 27/03/2014 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.R Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 204861 - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE OMISSIS TR.16533/2021 Voltura n. 24840.1/2021 - Pratica n. BS0254705 in atti dal 11/10/2021
- del 07/06/2010 Pratica n. BS0181150 in atti dal 07/06/2010 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 20278.1/2010)
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/05/2010 Sede TP5 Registrazione Volume 88888 n. 198650 registrato in data 03/05/2021 - - Voltura n. 11089.1/2021 - Pratica n. BS0081040 in atti dal 28/05/2021
- (ALTRE) del 07/06/2010 Pratica n. BS0181089 in atti dal 07/06/2010 SFUGGITA ACCERT.-IST.167278/10 (n. 2379.1/2010)

Intestazione catastale:

Dal 18/07/2022 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di bene personale.

(Allegato 2).

Confini:

La cantina confina:

- a Nord con il cortile comune condominiale.
- a Sud con il corridoio comune condominiale e subalterno di altra proprietà.
- a Ovest con il cortile comune.
- a Est con subalterno di altra proprietà.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. (Allegato 2).

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili staggiati sono ubicati a Brescia (BS), nel “Quartiere Abba” in Traversa seconda, strada che è di fatto solo pedonale e parte di un parco pubblico, sulla quale si trova l’accesso pedonale al vano scala del condominio, posto sulla facciata ovest dello stesso. L’accesso carraio al condominio avviene invece tramite un cancello posto su Via Undicesima dello stesso quartiere Abba che, a nord del fabbricato, è posta perpendicolarmente a Traversa Seconda.

L’appartamento oggetto della presente perizia si trova al piano rialzato del condominio, in posizione settentrionale, e si affaccia sui lati ovest, nord ed est dello stesso condominio. L’appartamento è di tipo trilocale ed è dotato di due balconi.

La cantina di pertinenza dell’appartamento è posta sotto all’appartamento stesso ed è dotata di uno spazio esclusivo di pertinenza posto immediatamente sotto ad uno dei due balconi dell’appartamento.

Si accede all’appartamento dal vano scala comune. Lo spazio principale della zona giorno, che è organizzato ad open space ed ospita quindi sia il soggiorno vero e proprio che la cucina (per complessivi 26 mq circa), è separato dalla porta di accesso all’appartamento da un piccolo vano ingresso di 3,63 mq circa, posto ad un livello leggermente inferiore del soggiorno e da questo quindi separato da un gradino. La zona giorno è anche dotata di un balcone coperto (tipo a loggiato) di circa 4,19 mq che si affaccia verso ovest e quindi verso il parco pubblico.

Dalla zona giorno si accede alla zona notte attraverso un piccolo vano disbrigo, di circa 4 mq, che distribuisce una lavanderia di circa 3.15 mq, il bagno dell’abitazione, di circa 4.94 mq, la camera minore di circa 12.03 mq e la camera maggiore di circa 13.90 mq.

Quest’ultima camera è dotata anche di un balcone di circa 5.40 mq, che si affaccia verso nord ed al quale si può accedere anche dal bagno. Il balcone è dotato di una muratura a gelosia che ne protegge la privacy dalla vista per buona parte della sua larghezza.

Anche alla cantina, posta ad un piano di fatto seminterrato, si accede dal vano scala comune, raggiungendola attraverso un corridoio anch'esso comune al condominio. La cantina è di circa 11.35 mq e di finiture modeste. Essa è inoltre dotata di uno spazio esterno, posto sotto al balcone della zona giorno dell'appartamento di circa 3,50 mq.

Le finiture del condominio ove è posto l'appartamento sono piuttosto semplici e tipiche dell'edilizia economico-popolare degli anni 50-60 del 900. La facciata nord del condominio, in particolare, mostra sull'esterno evidenti macchie di umidità/muffe.

Al contrario le finiture interne dell'appartamento, di fatto interamente ristrutturato con l'intervento edilizio citato nell'apposito paragrafo della presente perizia, sono buone.

I pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico, i serramenti sono dotati di doppio vetro, sono recenti anche i pavimenti dei due balconi.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo a caloriferi con caldaia a gas posta in un pensile della cucina.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dotata di Attestato di Prestazione Energetica, valido ai sensi di legge fino al 26/07/2032 e attestante che l'immobile si trova in classe energetica G. **(Allegato 09)**

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà (bene personale) per la quota di 1/1 di:

- OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di bene personale.

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita del 23/09/2022 numero di repertorio 12728/12732 Notaio Francesco Ambrosini registrato a Brescia il 4 ottobre 2022 al n. 50448 S. 1T e trascritto a Brescia il 04 ottobre 2022 nn. 45336/30452. **(Allegato 5)**

In allegato viene riportata la Relazione legale Notarile riportante l'intera cronistoria ipotecaria ventennale dell'immobile. **(Allegato 6)**

Nell'atto di compravendita la sopraccitata OMISSIS e OMISSIS dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. OMISSIS dichiara di avere utilizzato per il pagamento del corrispettivo denaro di proprietà esclusivamente personale e OMISSIS conferma "ad ogni conseguente effetto di legge" quanto dichiarato dal coniuge ossia che gli immobili compravenduti siano da considerarsi di lui proprietà personale ed esclusiva ai sensi dell'art. 179 lettera f del codice civile. **(Allegato 5)**

5 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Documentazione urbanistica:

L'immobile in esame secondo il vigente **P.G.T.**, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n° 17/44571 del 9 febbraio 2016 e modificato a seguito di delibere successive, elencate in allegato (**Allegato 3**), ricade nel Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81), con IUF pari a 0,60 mq/mq, Rc pari al 40% di Sf.

L'immobile è inoltre all'interno delle "aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (aree P1/L), in ambito territoriale RP, ai sensi del Piano di gestione rischio alluvioni (PRGA) approvato con DPCM del 27 ottobre 2016, nonché all'interno del limite della Fascia C ai sensi del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con dpcm 24 maggio 2001.

Si riportano in merito alcuni estratti degli strumenti urbanistici PGT vigente (**Allegato 3**).

Documentazione edilizia:

Riguardo alla documentazione edilizia il CTU ha provveduto ad eseguire un accesso atti presso il comune di Brescia con il fine di reperire le pratiche edilizie che hanno portato ad autorizzare gli immobili e il condominio di cui fanno parte così come si trovano nello stato attuale (**Allegato 4**).

Da tale accesso agli atti sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA N.061597 di prot. Del 19 dicembre 2008
- una variante alla pratica di cui sopra, ossia la DIA N.71865 di prot. Del 21 dicembre 2009, alla quale sono allegati anche i documenti relativi alla fine dei lavori (**Allegato 4**).

Non è invece presente negli archivi la pratica originaria di costituzione dell'immobile, realizzato da INA casa.

Conformità edilizia urbanistica:

A seguito di quanto esposto nel paragrafo precedente il CTU ha effettuato la verifica della conformità edilizia confrontando il rilievo effettuato (**Allegato 8**) con lo stato autorizzato, desunto dall'ultima pratica in essere sopra citata.

Le dimensioni in pianta dell'immobile, l'altezza interna e le misure delle stanze coincidono con quelle dell'ultima pratica, a meno di differenze nelle misure delle singole stanze che non si ritengono rilevanti ai fini della conformità stessa.

Si ritiene quindi lo stato delle cose relativamente all'appartamento conforme all'ultima pratica edilizia in essere. La cantina non è stata oggetto di pratiche edilizie depositate presso gli archivi del comune. La sua realizzazione appare tuttavia coeva con la realizzazione del condominio da parte di INA casa e, stante anche la conformità catastale di cui al paragrafo successivo, si ritiene di non poter evidenziare difformità edilizie anche per essa.

Conformità catastale:

Il CTU fa notare che la planimetria catastale in essere risale solo al 18 luglio 2022 a seguito di "diversa distribuzione degli spazi interni". In altre parole, tale diversa distribuzione può essere fatta risalire alla stessa DIA ultima in atti del 2009 sopraccitata, alla quale non è stato dato immediato seguito rispetto all'aggiornamento catastale.

Di fatto però, l'appartamento è dotato di un aggiornamento catastale conforme sia all'ultima pratica edilizia in essere che allo stato reale delle cose. Anche la cantina appare catastalmente conforme allo stato reale delle cose desunto dal rilievo effettuato (**Allegato 8**).

Si ritiene quindi lo stato delle cose conforme all'accatastamento corrente.

6 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nelle due Relazioni legali notarili sostitutive della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatte rispettivamente dal Dott. Notaio Francesco Fiordiliso di Brescia (relazione redatta per l'E.I. 77/25) e dal Dott. Notaio Matteo Fasano di Salerno (relazione redatta per l'E.I. 228/25), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risalenti al ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia con aggiornamento rispettivamente al 31 marzo 2025 e al 3 luglio 2025, per le visure catastali e per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risulta che in ordine a quanto in oggetto sono presenti le seguenti formalità

(Allegato 6):

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Presente in entrambe le relazioni notarili)

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo ai n.ri 13833/9573 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS a garanzia dell'atto giudiziario di Brescia in data 9 marzo 2025 cron. 1358.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Presente nella sola relazione del Dott. Notaio Matteo Fasano di Salerno in quanto più aggiornata)

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto a Brescia il 30 giugno 2025 ai nn. 30082/20698 a favore della società OMISSIS. E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 13/11/2025, che si allega **(Allegato 6)**, dalla quale non sono emerse ulteriori formalità.

Oneri di natura urbanistico edilizia e catastale

Come evidenziato nel paragrafo precedente, non vi sono oneri di natura edilizia e catastale

Oneri di natura condominiale

Per gli immobili oggetto di perizia, è stata fatta richiesta all'amministratore del Condominio di cui fanno parte gli immobili, Dott. Alessandro Cibaldi, denominato "Condominio Eustacchio", (**Allegato 10**), circa la eventuale presenza di spese condominiali dovute e non saldate da parte dell'esecutato, nonché della eventuale presenza di spese di manutenzione straordinarie già deliberate, dello stato di manutenzione, di eventuali comportamenti inadeguati da parte dell'esecutato, di eventuali azioni legali in corso e dell'esistenza di una eventuale polizza assicurativa sul condominio. L'amministratore si è espresso mediante mail ordinaria e file pdf (**Allegato 10**) riferendo che al momento della domanda le pendenze dell'esecutato nei confronti del condominio ammontavano ad **euro 804,00**, che "Ad oggi non sono stati deliberati interventi straordinari e non sono necessarie manutenzioni urgenti di rilievo" e che "Lo stabile è coperto da polizza condominiale".

Stato di occupazione dei beni

Gli immobili sono occupati dall'esecutato e dalla famiglia dello stesso. A seguito di richiesta all'agenzia delle entrate è emerso che per gli immobili in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato. (**Allegato 07**)



8 – VALORE DEI BENI

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti su Brescia;
- imprese e società immobiliari operanti su Brescia.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

LOTTO UNICO:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **balconi** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per **le cantine** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per **gli spazi esterni di pertinenza delle cantine** si computerà il 25% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - APPARTAMENTO E CANTINA

Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	82,11	100,00%	82,11
Balconi	11,36	40,00%	4,54
Cantina	13,52	40,00%	5,41
Spazi esterni di pertinenza delle cantine	5,33	25,00%	1,33
Superficie commerciale Totale			93,39 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 93,39 mq

Valore mercato unitario: 1900 €/mq

Valore mercato complessivo: $93,39 \text{ mq} \times 1900 \text{ €/mq} = \text{€ } 177.449,55$ (**Calcolati come da allegato 11**)

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 2% del valore dell'appartamento con cantina, ossia in € 3.548,99 (**Allegato 11**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese condominiali non saldate dall'esecutato di cui al capitolo 7, pari ad € 804,00 (ottocentoquattro/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 177.449,55 - € 3.548,99 - € 804,00 = € 173.096,56

Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:
VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 APPARTAMENTO E CANTINA:
€ 173.100,00 (diconsi euro centosettantatremilacento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Canone Locativo

Si ritiene poi che il canone locativo per il lotto di vendita possa attestarsi sui **700 euro** mensili per l'appartamento e cantina.

San Zeno naviglio, 10/11/2025

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli

