

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Abitazione e deposito in edificio condominale - Comune di
Brescia (BS)



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 213/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO



Creditore procedente:

IQERA ITALIA S.P.A. tramite Amco-asset Management Company s.p.a.

Via Santa Brigida n. 39, Napoli (NA)

P.IVA 05828330638

Rappresentato dall'Avvocato:

AVV. DANIELA BRIGNONE

Via XX Settembre n. 66, Brescia

C.F. BRGDNL54D41H599Q

daniela.brignone@brescia.pecavvocati.it



Esecutato:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

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

Tel. 030-6854094

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



SOMMARIO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2022.....	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



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 08/07/2022 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 21/07/2022 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°213/2022. Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo dell'immobile in data 23/11/2022 visionando tutti i locali e gli spazi esterni dell'immobile **(Allegato 7)**.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli ha provveduto all'analisi del bene immobile staggito, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate:

LOTTO	UNICO
OGGETTO	Abitazione e deposito in edificio condominiale
DATI CATASTALI	ABITAZIONE di tipo civile riportata al Catasto Fabbricati Comune di Brescia Sez. NCT Fg. 166 mapp. 93 Sub. 533 Categoria A/2, Classe 4, p. 1, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 150 mq (145 mq escluse aree scoperte) Rendita € 658,48 LOCALE DI DEPOSITO riportato al Catasto Fabbricati Comune di Brescia Sez. NCT Fg. 166 mapp. 92 Sub. 537 Categoria C/2, Classe 6, p. S 2, Consistenza 25 mq, Superficie Catastale 26 mq Rendita € 71,01
UBICAZIONE	Via Sardegna 12 - 25124 Brescia (BS)

QUOTA di PROPRIETA'	QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETA'
VALORE DI STIMA	€ 220.000,00 per l'ABITAZIONE € 8.000,00 per il LOCALE DI DEPOSITO

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'immobile staggito è ubicato a Brescia (BS) in Via Sardegna n. 12, con accesso all'abitazione dalla strada mediante un androne pedonale di ingresso, cortile, scale comuni e un corridoio. L'appartamento si trova al piano primo, il locale di deposito si trova al secondo piano interrato.

L'abitazione è parte di un condominio, si trova al primo piano ed è dotata di soppalchi affacciatisi sul piano principale dell'abitazione stessa.

L'immobile è censito nel N.C.T. del Comune di Brescia (BS) come segue:

Identificazione catastale:

Comune Censuario: Brescia

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. NCT Fg. 166 mapp. 93 Sub. 533**

Categoria A/2, Classe 4, p. 1, Consistenza 5 vani

Superficie Catastale 150 mq (145 mq escluse aree scoperte) Rendita € 658,48

Identificativo: **Sez. NCT Fg. 166 mapp. 92 Sub. 537**

Categoria C/2, Classe 6, S 2, Consistenza 25 mq

Superficie Catastale 26 mq

Rendita € 71,01

Il tutto con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

L'immobile ha così assunto i predetti identificativi catastali: gli attuali (Foglio 166, mapp. 93 sub. 533 e mapp. 92 sub. 537) derivano dagli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana NCT a foglio 166 Particella 94, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 90, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 91, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 92 Subalterno 2, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 92 Subalterno 5, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 93 Subalterno 1 ed alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 93 Subalterno 12 in base alla nota di variazione del 06/12/2005 pratica n. bs0377420 in atti dal 06/12/2005 ampliamento-ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 113527.1/2005)

Gli immobili riportati in NCEU alla Sezione Urbana NCT a foglio 166 Particella 94, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 90, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 91, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 92 Subalterno 2, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 92 Subalterno 5, alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 93 Subalterno 1 ed alla Sezione Urbana NCT a Foglio 166 Particella 93 Subalterno 12 derivano dall'immobile riportato in NCEU alla Sezione Urbana SNA Foglio 6 Particella 2813 graffato con Particella 463, Particella 6834 e con particella 2813 Subalterno 1 in base alla nota di variazione modifica identificativo del 10/08/2005 pratica bs0255088 in atti dal 10/08/2005 variazione per modifica identificativo (n. 83800.1/2005).

Intestazione catastale:

Dal 06/12/2005 i beni sopra elencati risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS

Confini:

L'immobile confina:

- a Ovest con altre proprietà (stesso mappale Sub 532 e Sub. 534 e corridoio comune Sub. 559).
- a Nord con altre proprietà (stesso mappale Sub 548)
- a Est con vuoto posto su corti di altre proprietà stesso mappale e con percorso ciclopeditonale comunale
- a Sud con altre proprietà (Mapp. 64)

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale così come presente in catasto e le visure storiche catastali. **(Allegato 2)**.



3 – DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile staggito è ubicato a Brescia (BS) in Via Sardegna 12, ossia ubicato in una zona di edificazione non storica, ma non periferica, con accesso all'abitazione dalla strada mediante un androne pedonale di ingresso, cortile, scale comuni e un corridoio. L'immobile stesso è però, pur ristrutturato completamente in anni relativamente recenti, un ex edificio produttivo di realizzazione storica (indicativamente inizi del XX secolo) e come tale, come meglio descritto più avanti, classificato anche dal vigente PGT del Comune di Brescia.

L'abitazione è parte di un edificio condominiale, è interamente disposta al piano primo dello stesso edificio e possiede due soppalchi non comunicanti tra loro.

Dal sopraccitato corridoio comune si accede all'abitazione: un disimpegno non separato da porte conduce sulla destra al soggiorno (44.85 mq circa) dove si trova la scala di accesso al primo soppalco (19.20 mq circa) che ha libero affaccio sul soggiorno; a sinistra un corridoio conduce alla cucina (16.30 mq circa), al bagno (10.20 mq circa) e ad un locale lavanderia (5.50 mq circa). Dalla cucina una scala conduce al secondo soppalco (zona notte di 13.00 mq circa chiusa sulla cucina da una vetrata) organizzato come camera da letto e dotato di un bagno (5.16 mq circa) ed una cabina armadio. Il soggiorno e la cucina possiedono balconi che misurano rispettivamente 9.53 mq circa e 4.25 mq circa.

Il fabbricato è, come già detto, stato oggetto di recente ristrutturazione completa. E' realizzato in muratura portante per le parti storiche conservate e con una struttura a telaio per le parti interne, con solai in laterocemento. L'immobile si presenta esternamente in condizioni buone. La corte comune è ampia e dotata di ascensore esterno di collegamento con i due piani interrati.

All'interno si notano buone finiture, con serramenti in metallo con doppi vetri, porte in legno, pavimenti in parquet anche in cucina e nel bagno della zona giorno,



pavimento in resina nel bagno del soppalco. Il condominio è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato collegato al Teleriscaldamento della città di Brescia.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica **(Allegato 12)**.

Il deposito oggetto della presente perizia è posto al secondo piano interrato del condominio di cui fa parte anche l'appartamento, è posizionato sottostante alla rampa carraia che dal primo piano interrato conduce al secondo piano interrato e, di conseguenza, presenta una altezza media molto contenuta, pari a circa 1.50 m, una altezza massima di 2.15 m e una altezza minima di soli 0.90 m.

Tra il deposito, che si affaccia direttamente sul corsello comune dell'autorimessa posta al secondo piano interrato dell'edificio, e il corsello stesso non vi è alcuna separazione fisica.

Nonostante il deposito sia accatastato come tale e come tale definito dal progetto edilizio, è apparentemente utilizzato come posto auto, al punto che sul pavimento sono presenti strisce gialle identificative degli spazi di parcheggio. L'uso pertanto non appare conforme né alla destinazione d'uso prevista dal progetto né alla destinazione catastale dell'immobile né all'altezza minima (pari a 2,00 m) prevista per normativa per le autorimesse.

Le caratteristiche e le dimensioni dell'edificio dedotte dal sopralluogo effettuato e dal rilievo dell'immobile che ne è scaturito sono state restituite nella planimetria riportata in allegato. **(Allegato 7)**.



4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto in piena proprietà di:

OMISSIS



in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita del 27/04/2006 numero di repertorio 92863/38785 Notaio Metelli Adriano sede Brescia trascritto il 03/05/2006 nn 23007/13261. **(Allegato 5)**

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

In allegato viene riportata anche la richiesta circa lo stato civile dell'esecutato inviata all'Ufficio Anagrafe del Comune di Brescia, che risulta celibe da quanto riferito verbalmente dalla stessa anagrafe. Lo scrivente CTU non è ancora in possesso di un documento ufficiale probante la medesima affermazione. Sarà cura dello scrivente CTU integrare la perizia nel caso emergano dati diversi da quelli qui dichiarati. **(Allegato 13)**



5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Documentazione urbanistica:

L'immobile in esame secondo il vigente **P.G.T.**, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n° 15 del 22 aprile 2022 e precedenti (Di cui la prima approvazione con deliberazione di C.C. n° 108 del 20 dicembre 2017), nonché secondo le successive varianti particolari, ricade in *"Edifici isolati di valore storico e architettonico"* (art. 70 NTA).

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

Vincoli urbanistici

Omissis

Documentazione edilizia:

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto.

Da quanto emerso l'ultima pratica edilizia che riguarda l'immobile è la seguente
(Allegato 4):

- **Variante a Concessione n. 054748 del 30.12.2005 – ASL Brescia distretto 1**
Prot. n. 0042790 del 23.03.2006

Dal **Certificato di Agibilità** (Boll. n. 07/49591, richiesto il 9/11/2007), **rilasciato il 13 marzo 2009** e qui allegato si risale alla totalità delle pratiche riferite al medesimo intervento di cui l'immobile fa parte:

- **P.G. n. 22469/03 del 22.01.04**

- P.G. n. 5441/04
- P.G. n. 8578/04
- P.G. n. 17734/04
- P.G. n. 54748/05
- P.G. n. 22979/06
- P.G. n. 34317/06
- P.G. n. 44917/06



Allegato al Certificato di Agibilità è anche il **Certificato di Collaudo Strutturale**, presentato presso gli uffici tecnici del Comune di Brescia il **19 maggio 2006**

Allegata al Certificato di Agibilità è anche la **Dichiarazione di Inizio Attività antincendio** relativa all'autorimessa comune del Condominio, presentata presso il comando dei VVF il **22 aprile 2008**.

Conformità edilizia e urbanistica:

Stanti le pratiche edilizie sopra elencate (**Allegato 4**), il confronto finalizzato alla individuazione di eventuali difformità edilizie viene eseguito tra quanto rilevato (**Allegato 7**) e la documentazione relativa all'ultima pratica edilizia presentata.

Dal confronto operato emergono le seguenti difformità:

Piano Primo:

- Tra il disimpegno d'ingresso ed il corridoio che distribuisce bagno, cucina e lavanderia è prevista una porta ora non presente.
- Il balcone su cui affaccia il soggiorno era previsto dal progetto approvato come parzialmente non praticabile, con la parte accessibile limitata ad una superficie pari a 5.25mq. Nella realtà il balcone è interamente accessibile, per una superficie pari a 9.53 mq.

Piano soppalco:



- La dimensione del soppalco realizzato sopra il soggiorno è leggermente inferiore a quella dichiarata.
- il soppalco sopra la cucina è chiuso con una vetrata rispetto alla cucina sottostante. Inoltre, un tavolato crea una cabina armadio nella parte più bassa dello stesso soppalco.

Difformità di carattere generale:

Si evidenziano una altezza interna in gronda negli ambienti soggiorno e cucina inferiore a quella indicata nella sezione della pratica edilizia che ha autorizzato l'edificio nel suo complesso. Si fa però presente che tale sezione è posta in corrispondenza degli appartamenti posti accanto a quello oggetto della presente perizia e che, di conseguenza, piccole differenze tra un appartamento e l'altro possono essere dovute a differenti situazioni o dotazioni impiantistiche (riscaldamento a pavimento, ecc).

Si fa inoltre presente che, in alcuni casi, nella pratica edilizia sono state indicate altezze interne medie non del tutto plausibili con quanto desumibile dalla sezione, altezze che, probabilmente, sono state riportate erroneamente da altre unità immobiliari.

Si fa presente che l'altezza media del soppalco prospiciente la cucina è superiore ai 2,70 m e che quindi, ai sensi della normativa sui soppalchi, la superficie dello stesso non necessita di essere relazionata a quella della cucina avendo una altezza propria da locale abitabile.

Si fa inoltre presente che, invece, il soppalco prospiciente il soggiorno, pur avendo una superficie inferiore al 50% di quella dello stesso soggiorno, sembra avere una altezza media leggermente inferiore ai 2,40 m (a seconda che la si calcoli tenendo conto o meno della presenza della scala di accesso allo stesso soppalco), attestandosi intorno ai 2,30 m.

In merito alle difformità sopra esposte si esprimono le ulteriori seguenti

considerazioni:

Si ritiene che tutte le difformità sopra elencate siano sanabili o che lo stato delle cose possa essere riportato conforme allo stato di progetto e, più in particolare:

- che sia necessario presentare una pratica di sanatoria in modo da uniformare lo stato autorizzato dell'immobile allo stato reale dei luoghi, con riferimento alla presenza della cabina armadio in uno dei due soppalchi, alla dimensione del soppalco affacciante sul soggiorno, alle lievi differenze riscontrate in merito alle altezze interne in alcuni punti dei locali, alla mancanza di una porta nel corridoio.

- Che sia necessario ripristinare lo stato di progetto in merito alla dimensione della parte praticabile del balcone o, in alternativa, che sia da valutare la sanabilità di tale situazione con gli uffici tecnici del Comune di Brescia.

- Che sia necessario ripristinare lo stato di progetto in merito alla vetrata posta sul soppalco prospiciente la cucina, vetrata che isola il soppalco dalla cucina stessa, sostituendo la stessa con un parapetto simile a quello posto sull'altro soppalco.

Per risolvere la questione dell'altezza del soppalco prospiciente la zona giorno potrebbe essere sufficiente valutare, con l'ufficio tecnico del comune di Brescia, l'inserimento di una armadiatura fissa sul lato più basso del soppalco stesso, per una superficie pari a circa 1 mq, in modo da diminuire sufficientemente la superficie di quest'ultimo.

Si ritiene infine che le spese complessive riguardanti la sanabilità edilizia dell'immobile ammontino ad euro 8000,00 (ottomila/00 euro) (Allegato 11)



6 - CONFORMITA' CATASTALE

A seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile è stato eseguito un confronto tra quanto visionato (**Allegato 7**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali e quanto rilevato emergono differenze che necessitano di una modifica alla planimetria catastale, che possono essere così riassunte:

Piano Primo:

- Tra il disimpegno d'ingresso ed il corridoio che distribuisce bagno, cucina e lavanderia è prevista una porta ora non presente.
- Il balcone su cui affaccia il soggiorno era previsto dal progetto approvato come parzialmente non praticabile, con la parte accessibile limitata ad una superficie pari a 5.25mq. Nella realtà il balcone è interamente accessibile, per una superficie pari a 9.53 mq.

Piano soppalco:

- La superficie del soppalco realizzato sopra il soggiorno è leggermente minore di quella dichiarata.

Difformità di carattere generale:

Si evidenziano altezze medie dei locali indicati in planimetria non congruenti con la realtà e con quanto desumibile dalle pratiche edilizie.

Una volta risolte le questioni evidenziate al paragrafo 5 e riguardanti la sanabilità edilizia dell'immobile si ritiene che sia necessario e sufficiente, dal punto di vista catastale, ripresentare delle planimetrie corrette ai sensi della situazione reale e delle modifiche apportate all'unità immobiliare

Si ritiene infine che le spese complessive riguardanti la sanabilità edilizia dell'immobile ammontino ad euro 1000,00 (mille/00 euro) (Allegato 11)



7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nella Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Dott. Vincenzo Calderini, attestante 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 al 25/05/2022 per le visure catastali e al 10/05/2022 per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risulta che in ordine a quanto in oggetto sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 6)**

IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Metelli Adriano del 27/04/2006 repertorio n. 92865/38787 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 03/05/2006 al numero generale 23008 e al numero particolare 4952 a favore di banca Agricola mantovana SpA, con sede in Mantova, capitale €288.000,00 Totale € 432.000,00, gravante la piena proprietà degli immobili a Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 93 Sub. 533 e Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 92 Sub. 537 di cui alla procedura.

IPOTECA LEGALE

Ipoteca legale a norma art. 77 dpr 29/09/1973 num. 602 atto Equitalia Esatri S.p.A. di Milano del 06/08/2009 repertorio n. 10367/22 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 12 agosto 2009 al numero generale 36395 e al numero particolare 8112 a favore di Equitalia Esatri Spa con sede in Milano CF 09816500152, capitale € 36.994,29 Totale € 73.988,58 gravante la piena proprietà degli immobili a Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 93 Sub. 533 di cui alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIARIA

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 23/06/2011 repertorio n. 4709/2011 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 01/08/2011 al numero generale 33293 e al numero particolare 7298 a favore di Ubi Leasing con sede in Brescia CF 01000500171, capitale € 29.359,48 Totale € 43.500,00, gravante la piena proprietà degli immobili a Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 93 Sub. 533 e Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 92 Sub. 537 di cui alla procedura.

IPOTECA GIUDIZIARIA

Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 18/06/2014 repertorio n. 13519/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 05/02/2015 al numero generale 3713 e al numero particolare 473 a favore di Condominio Novecento con sede in Brescia CF 98126590177, capitale € 11.080,20 Totale € 12.237,31, gravante la piena proprietà degli immobili a Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 93 Sub. 533 e Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 92 Sub. 537 di cui alla procedura.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Corte d'appello di Brescia del 14/04/2022 repertorio n. 3683 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 10/05/2022 al numero generale 20924 e al numero particolare 14236 a favore di Amco-asset Management Company Spa con sede in Napoli CF 05828330638 gravante la piena proprietà degli immobili a Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 93 Sub. 533 e Sez. Urb. NCT Fg. 166 Part. 92 Sub. 537 di cui alla procedura.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 15/09/2022, che si allega **(Allegato 6)**, dalla quale non emergono ulteriori gravami.



8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura urbanistica

Assenti.



Oneri di natura edilizia

Diminuzione del valore di parte dell'immobile per la necessità di presentare una pratica di sanatoria e eseguire opere propedeutiche alla stessa sanatoria (cfr capitolo 5)



Oneri di natura catastale

Diminuzione del valore di parte dell'immobile per la necessità di presentare un riaccatastamento (cfr capitolo 6)

Oneri di natura condominiale

Come già sopra scritto sull'immobile grava Ipoteca giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 18/06/2014 repertorio n. 13519/2014 a riguardo dei debiti dell'esecutato nei confronti del condominio 'Novecento', di cui le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte. E' inoltre stata fatta domanda all'amministratore dello stesso condominio circa l'ammontare di eventuali spese condominiali non saldate relativamente alla stagione corrente e alla stagione precedente (**Allegato 10**). Ad oggi non si è ottenuta risposta a tale domanda.

Si fa presente comunque che in caso di subentro sono dovute le eventuali spese condominiali non già saldate relativamente alla stagione corrente e alla stagione precedente.

Stato di occupazione dei beni



Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato come da "Relazione di accesso successivo del Custode Giudiziario". E' stata inoltre fatta richiesta all'agenzia del territorio a titolo di conferma circa la non sussistenza di contratti di locazione sull'immobile, richiesta visionata dall'agenzia stessa, alla quale però l'Agenzia del Territorio non ha ancora fornito risposta. **(Allegato 8)**

9 – VALORE DEL BENE

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 simili caratteristiche (costruttive, 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 Probrisia 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:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **locali ad abitazione soppalcati** si computerà l' 80% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

- per i **locali accessori (balconi e terrazze)** si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **depositi** si computerà il 20% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:



TAB.01 - ABITAZIONE			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	108,57	100,00%	108,57
Soppalchi	54,38	80,00%	43,50
Balconi	11,72	30,00%	3,52
Superficie commerciale Totale			155,59 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: 155,59 mq
 Valore mercato unitario: 1550 €/mq
 Valore mercato complessivo: 155,59 mq x 1550 €/mq = € 241.164,50

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di conservazione dell'immobile, quantificabile nell'5% del suo valore ossia in 12058,23 € (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria di cui ai capitoli 5 e 6, pari ad euro 9000,00 (novemila/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 241.164,50 - € 12058,23 - € 9000,00 = € 220.106,28



TAB.02 - DEPOSITO			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Deposito	27,82	20,00%	5,56
Superficie commerciale Totale			5,56 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: 5,56 mq

Valore mercato unitario: 1550 €/mq

Valore mercato complessivo: 5,56 mq x 1550 €/mq = € 8.624,20

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 5% del suo valore ossia in 431,21 € (**Allegato 9**), e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 8.624,20 - 431,21 € = € 8.192,99



LOTTO UNICO

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 ABITAZIONE:

€ 220.000,00 (diconsi euro duecentoventimila/00)

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 DEPOSITO:

€ 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.
Si evidenzia che è comunque possibile un ulteriore abbassamento del valore di mercato di circa il 10-15% per le specifiche condizioni attuali del mercato e per il perdurare della crisi e dell'incertezza anche dovute al covid-19.

San Zeno naviglio, 10/02/2023

In fede

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

