
ESECUZIONE IMMOBILIARE 829/2017

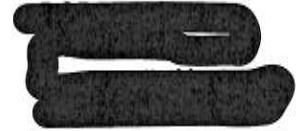
**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI NEL
COMUNE di DESENZANO DEL GARDA**

foglio n. 55 particella 282, sub.52, sub.57, sub. 63, sub. 64, sub. 80,
foglio n. 55 particella 265, sub 8
foglio n. 55 particella 227, sub 1 e graffata particella 280 sub 102

Giudice dell'Esecuzione

Dr. RAFFAELE DEL PORTO

Creditore procedente



Rappresentata dall'Avvocato



20121 Milano

Debitore



Esperto incaricato

Arch. Daniela Martori Mancini
Via Giovanni Rambotti, n. 12
25015 Desenzano
fax: 030 9143211
e-mail: viola_margherita@virgilio.it
PEC: daniela.martorimancini@archiwordpec.it
Iscritta O.A.P.P.e C. prov. Bs n. 643



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 829/2017

Promossa da:

Contro

PREMESSA

La sottoscritta arch. Daniela Martori Mancini, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 643, ricevuto il Decreto di Nomina, in data 14 Dicembre 2017, quale esperto per la stima dei beni pignorati, compariva presso la CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI in data 25 Gennaio 2018 prestando giuramento di rito ed accettando l'incarico di *provvedere alla redazione della relazione di stima* del bene indicato nell'Atto di pignoramento, sito nel Comune Desenzano del Garda, (Bs).

In merito all'incarico e in conformità all'art. 173 bis del Codice di procedura civile – Norme di Attuazione, si riportano le prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

PRESCRIZIONI

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567c.p.c.
- B₁. Identificazione e descrizione attuale dei beni
- B₂. Identificazione pregressa dei beni
- C. Stato di possesso
- D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E. Regolarità edilizia ed urbanistica;
- F. Formazione dei lotti
- G. Valore dei beni e costi

SOPRALLUOGO

Il giorno 3 Aprile 2018, alle ore 15,00 avrebbero dovuto avere inizio le operazioni peritali presso l'immobile espropriando, sito nel Comune Desenzano, Provincia di Brescia, in Via del Pilandro, n. 18. Alla convocazione, avvenuta per mezzo raccomandata codice n. 05253249192-9 del 20 Marzo 2018, [redacted] non aveva risposto. Raggiunto telefonicamente con l'aiuto [redacted] dava disponibilità per Martedì 17 Aprile alle ore 9,00 in Via del Pilandro n. 18.

Si è così potuto procedere all'osservazione dello stato degli immobili, al raffronto dell'esistente con le tavole di progetto e le planimetrie catastali, confronto reso possibile dalla preventiva indagine tecnica presso i luoghi ed i competenti uffici pubblici. In questa fase si osserva che le planimetrie catastali e il progetto approvato per quanto riguarda i subalterni 52, 63, 64, 80 del mappale 282 corrispondono allo stato dei luoghi. Non si è potuto accedere al subalterno 57 perché l'esecutato ha dichiarato di aver perso le chiavi. Situazione analoga è per la particella 265 sub.8, un vano posto in sottoscala (*Allegato lettera B, foto 2*). È convinzione di [redacted] di non possedere la chiave del sub. 8 perché il vano sarebbe in uso all'Amministrazione Condominiale, fatto questo smentito dalla stessa. Infine si è rilevata una situazione di non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie del Catasto e i grafici allegati al Permesso di Costruire relativamente



alla Particella 227 sub. 1 e alla particella graffata 280 sub. 102. Dopo il primo sopralluogo, confrontate le misure rilevate con la documentazione catastale e le planimetrie di progetto, rimaneva irrisolto l'accesso alla corte esclusiva e ai vani con i numeri 1c e 1d come identificati nella Tav. 2 (*Allegato lettera F*).

Si è reso necessario richiedere a [REDACTED] permettere nuovamente l'accesso ai luoghi in esame in quanto le informazioni fornite in fase del primo sopralluogo si erano dimostrate fuorvianti ad un esame più attento.

Per il secondo sopralluogo è stata data disponibilità il 25 luglio 2018. La sottoscritta nei due sopralluoghi ha eseguito le misurazioni di verifica al fine di poter calcolare la superficie commerciale (*Allegato lettera F*). I locali compresi nella particella 282 sono apparsi correttamente rappresentati e per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzati i valori riportati nella tavola di progetto (*Allegato lettera E e Allegato lettera F Tav 1*). Discorso diverso si è fatto per la Particella 227 sub. 1 e la particella graffata 280 sub. 102 che hanno discordanze con i documenti che le rappresentano.

RELAZIONE DI STIMA

A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

Esaminati i documenti agli atti la sottoscritta dichiara che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa .

Si omette di acquisire copia del titolo di acquisto dei beni pignorati poiché le allegate *ispezioni ipotecarie* (Registro generale n. 8503; Registro particolare n. 4782 e Registro generale n. 8504; Registro particolare n. 4783) già di per sé documentano e dimostrano il titolo di proprietà del bene (*Allegato lettera C*).

B₁. Identificazione e descrizione attuale dei beni

La proprietà oggetto della presente Relazione di Stima è costituita da cantine inserite al piano seminterrato di un composito e articolato insediamento residenziale denominato "le Ninfee". Per lo più sono piccole cantine e un piccolo vano nel sottoscala di una scala esterna. Fa eccezione il mappale 227 sub 1 che si compone di più vani non comunicanti tra loro al momento dei sopralluoghi e perciò difformi da come sono rappresentati graficamente negli elaborati grafici del Catasto e del Permesso di Costruire n. 13159 del 14.11.2007 (*Allegato lettera E*).

Il residence "le Ninfee" è sito in Provincia di Brescia nel Comune di Desenzano, Via del Pilandro n. 18.



Dalle allegatte visure catastali risulta che la proprietà pignorata è censita al NCT del Comune di Desenzano del Garda, con i seguenti identificativi catastali:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	55	282	52	1	C/2	2	6,00 m ²	Totale: 7,00m ²	€ 20,45
		282	57	1	C/2	2	5,00 m ²	Totale: 5,00 m ²	€ 17,04
		282	63	1	C/2	2	5,00 m ²	Totale: 6,00 m ²	€ 17,04
		282	64	1	C/2	2	5,00 m ²	Totale: 7,00m ²	€ 23,86
		282	80	1	C/2	2	7,00 m ²	Totale: 8,00m ²	€ 17,04
		265	8	1	C/2	1	3,00 m ²	Totale: 4,00m ²	€ 8,68
		227	1	1	C/2	2	185,00 m ²	Totale: 214,00m ²	€ 630,59
		280	102	-	-	-	-	-	-

Non esiste una planimetria complessiva del residence che ne permetta la lettura d'insieme e la relazione tra le parti che compongono la proprietà pignorata. Un'idea di insieme si ha solo dalla presa visione della mappa catastale.

Considerato tutto il complesso delle "Ninfee" si rileva che i locali con destinazione a cantina, oggetto della presente stima, sono ubicati nella zona Sud del complesso residenziale.

Ai subalterni della Particella 282 si accede dalla corte comune attraverso un sistema di corridoi. Sono vani finiti al rustico la cui pavimentazione è in battuto di cemento. L'impianto elettrico è esterno alla muratura così come le tubature di servizio alle residenze del piano soprastante. Si è osservato ristagno d'acqua sul pavimento del corridoio che dà accesso al sub.57. Non si è potuto valutare l'origine del problema in quanto sono interessate soprattutto cantine di diversa proprietà alle quali non è stato possibile accedervi così come per la cantina di proprietà.

Dai rilievi che si sono potuti eseguire si è riscontrato corrispondenza con le superfici indicate nella tavola allegata alla Concessione Edilizia n. 3745 del 16.09.1982 (*Allegato lettera E*) le quali si discostano parzialmente dai valori catastali indicati nelle allegatte Visure.

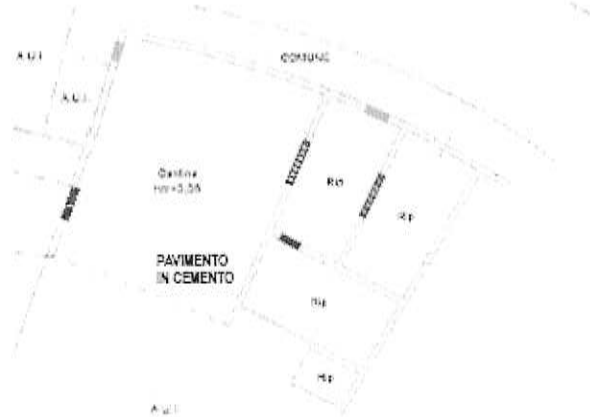
Al subalterno 1 della particella 227 si accede attraverso un corridoio piastrellato, diversamente dal "blocco" di cantine sopra esaminato. I muri dei locali di proprietà sono rifiniti al rustico o non intonacati. Il pavimento del vano più grande è in battuto di cemento mentre i più piccoli hanno una superficie irregolare tipica di un cantiere non portato a termine. L'impianto elettrico è sottotraccia ma nei locali osservati non è stato completato. L'impressione che si ha anche per l'impianto elettrico è di un cantiere non ultimato. Pure in questa parte le tubature di servizio condominiale sono a vista.

Lo stato dei luoghi osservato è difforme sia dalla planimetria catastale che dalla planimetria allegata al Permesso di Costruire n.13159 del 14.11.2007. Il progetto approvato è totalmente difforme dall'esistente. Diversamente nei documenti catastali è confermata la distribuzione o suddivisione del sub.1 ma nella realtà i vani non sono tra loro comunicanti e non è possibile l'accesso dal cortile esclusivo, come è riscontrabile nella fotografia n. 3 ZONA 1 (*Allegato lettera B*), in quanto si trova un muro continuo senza varco, situazione questa confermata anche nella documentazione fotografica all'interno del locale, foto n. 4 ZONA 2 (*Allegato lettera B*). Il 3° dei vani piccoli, posto in testa al vano 1a e il vano 1b, non ha accesso e lo si è potuto fotografare dalla terrazza che fa ad essi da copertura. In più punti i soffitti del subalterno 1, nel suo complesso come indicato nella planimetria catastale, presentano macchie di infiltrazioni la cui causa è da attribuire al fatto d'essere solai di terrazze. La scrivente non è a conoscenza se le cause siano state eliminate.

Per la definizione delle superfici sia del cortile esclusivo che del sub 1 indicate nella Tav. 4 (*Allegato lettera F*) la scrivente si è avvalsa del calcolo eseguito sulla planimetria catastale una volta acquisita e portata in scala.



Per il cortile esclusivo era inevitabile l'uso di questa modalità perché sul terreno non è definito il perimetro ovest della proprietà e le misure che si sono potute rilevare, perlopiù corrispondenti al grafico catastale, non sono sufficienti per chiudere il poligono corrispondente alla particella. Per il sub. 1 part. 227 invece le poche misure rilevate, materiali accatastati permettendo, si sono rilevate discordanti con i documenti acquisiti. Si è deciso perciò di indicare la superficie di proprietà quella rilevata sulla planimetria catastale dell'intero subalterno. Si rimanda alla regolarizzazione della pratica catastale la demolizione degli accessi ai vani chiusi.



B₂. Identificazione progressa dei beni

(Allegato lettera C)

Al fine dell'esatta cronistoria nel ventennio dal punto di vista catastale, amministrativo e ipotecario si riportano i seguenti dati:

Proprietà: [REDACTED]

COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA

- | | | | | |
|----|--------------------------|-----|------|--------|
| A) | NCT 55 p.lla 282 sub. 57 | C/2 | R.C. | 17,04 |
| | NCT 55 p.lla 282 sub. 63 | C/2 | R.C. | 17,04 |
| | NCT 55 p.lla 282 sub. 64 | C/2 | R.C. | 17,04 |
| | NCT 55 p.lla 282 sub. 80 | C/2 | R.C. | 23,86 |
| | NCT 55 p.lla 265 sub. 8 | C/2 | R.C. | 8,68 |
| B) | NCT 55 p.lla 227 sub. 1 | C/2 | R.C. | 630,59 |
| | p.lla 280 sub. 102 | | | |
| | NCT 55 p.lla 282 sub. 52 | C/2 | R.C. | 20,45 |

già identificati come segue

- A) F 13 p.lla 5538 subb. 57-63-64-80 e p.lla 5539 sub 8
- B) F 13 p.lla 5538 sub 87 graffato alla p.lla 5548
- F 13 p.lla 5538 sub 52

Anteriormente ad un ventennio l'immobile era di proprietà dei signori:

C.F. 04233680158

Per conferimento nella società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 18 dicembre 1978 con atto a rogito notaio Aldo Bellomo n. 37.520/5.197 di repertorio, trascritto a Brescia il 3 novembre 1980 ai n.ri 22926/17658 e trasformazione di società [REDACTED] con atto a rogito notaio Aldo Bellomo in data 15 giugno 1979 n. 39.544 di repertorio, trascritto a Brescia il 16 luglio 1979 ai n.ri 15213/11810



a) - per decreto di trasferimento di immobili in data 7 aprile 1998 n. 5918 cron. n. 4464 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio esecuzioni immobiliari, registrato all'Ufficio Registro Atti Giudiziari di Milano il 9 aprile 1998 al n. 15317, trascritto a Brescia in data 23 maggio 1998 ai n.ri 16449/11447 gli immobili di cui al **punto A)** passavano a:

[REDACTED]

[REDACTED]

- per atto di compravendita in data 7 febbraio 2006 a rogito notaio Luigi Mambelli n. 27.965/5.792 di repertorio, registrato a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16 febbraio 2006 al n. 182 Serie 1T, trascritto a Brescia il 17 febbraio 2006 ai n.ri 8503/4782, gli immobili passavano a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la piena proprietà

b) - per decreto di trasferimento di immobili in data 21 dicembre 1999 n. 9598/1999 di repertorio Tribunale di Milano – Ufficio esecuzioni immobiliari, trascritto a Brescia in data 15 gennaio 2000 ai n.ri 1273/764 gli immobili di cui al **punto B)** passavano alla società:

[REDACTED]

[REDACTED]

- per atto di compravendita in data 7 febbraio 2006 a rogito notaio Luigi Mambelli n. 27.967/5.7923 di repertorio, registrato a Castiglione delle Stiviere (MN) il 16 febbraio 2006 al n. 183 Serie 1T, trascritto a Brescia il 17 febbraio 2006 ai n.ri 8504/4783, gli immobili passavano a:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la piena proprietà

-----°0°-----

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 3 luglio 2006 ai n.ri 35455/7957 per la complessiva somma di Euro 180.000,00 (capitale Euro 120.000,00) a favore di [REDACTED] con sede in Verona, [REDACTED] garanzia del mutuo fondiario stipulato con atto a rogito notaio Luigi Mambelli in data 7 giugno 2006 n. 28553 di repertorio

- ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 24 aprile 2017 ai n.ri 17959/2763 per la complessiva somma di Euro 60.000,00 (capitale Euro 31.364,03) a favore di [REDACTED] sede in Roma, in forza del decreto ingiuntivo in data 7 marzo 2017 n. 2830 di repertorio Tribunale di Verona

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 8 agosto 2017 ai n.ri 37182/22695 a favore di [REDACTED] reso esecutivo con verbale in data 25 giugno 2017 n. 7607 di repertorio Ufficio Giudiziario di Brescia

- sentenza costitutiva di diritti reali per servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Brescia il 26 febbraio 2018 ai n.ri 8334/5427 in forza dell'atto giudiziario in data 9 febbraio 2012 n. 4368 di repertorio Tribunale di Brescia, (non riguarda gli immobili dell'esecutato ma aree di comproprietà dei condomini)

Ispezioni ipotecarie aggiornate al 3 aprile 2018

C. Stato di possesso

Alla scrivente non risulta che gli immobili siano stati locati pertanto sono liberi e in uso alla proprietà.



D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Riesaminata la documentazione raccolta la scrivente mette in evidenza l'esistenza di vincoli e oneri solo di natura condominiale. I primi sono identificabili anche sul Regolamento condominiale mentre per quanto riguarda gli oneri sono da riferirsi alle spese insolute non solo per l'anno in corso e l'anno solare precedente ma anche ad una morosità ereditata dalla gestione amministrativa precedente. Analizzando solo il 2017 e il 2018 si evince che le spese per l'anno 2017 ammontano a € 3.362,75 e l'acconto versato di € 3.000,00 va a favore delle spese accumulate e non saldate derivanti dagli anni precedenti. Pertanto l'importo insoluto relativo al 2017 è di € 3.362,75. L'Amministrazione Condominiale riferisce che nessun acconto sia stato versato nell'anno in corso.

In riferimento alla *Gestione Condominiale* si allegano le Tabelle attestanti le spese e copia del Regolamento condominiale (*Allegato lettera D*).

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico risulta che la porzione di fabbricato oggetto della presente stima abbia seguito il seguente iter:

Concessione Edilizia n.1250 approvata in data 26 Febbraio 1973;

Concessione Edilizia n.1325 approvata in data 6 luglio 1973; (*Allegato lettera E*)

Concessione Edilizia n.1495 approvata in data 8 Febbraio 1974

Concessione Edilizia n.3745 approvata in data 16 settembre 1982; (*Allegato lettera E*)

In data 25 Agosto 1983 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità, n. 1394/82 (*Allegato lettera E*).

Successivamente al Sig. [REDACTED] ne rilasciato il Permesso di Costruire n.13159 del 13 Novembre 2007 che risulta essere il rinnovo della Concessione Edilizia n. 9865 del 2 Luglio 2002 precedentemente intestata a [REDACTED]. Questo Permesso di Costruire interessa solo la particella n. 227 sub.1 graffato alla particella 280 sub. 102 (ex F 13 particella 5538 sub 87 graffato alla p.la 5548). A questa autorizzazione non è seguito il deposito dell'Inizio dei Lavori

Al momento del sopralluogo si è potuto accertare che la proprietà non risulta conforme al progetto approvato anzi si può affermare che i lavori indicati nel Permesso di Costruire n.13159 non siano stati realizzati e ne siano stati realizzati altri in difformità ad esso. O molto più semplicemente si può ipotizzare che le divisioni attuali del subalterno corrispondano parzialmente alla situazione su cui il progetto approvato andava ad intervenire. Comunque le difformità con il progetto approvato esistono e corrispondono alla divisione che genera le stanze 1a, 1b, 1c, 1d e il nuovo muro della stanza 1, previsto in progetto, è realizzato in una diversa posizione, come dimostrato nella Tav. n. 3 (*Allegato lettera F*). La planimetria catastale è più coerente con lo stato dei luoghi salvo riscontrare su di essa l'esistenza di passaggi tra i vani che nella realtà non sono stati realizzati. Le difformità rilevate non comportano la violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia e per sanare la mancata apertura verso la corte esclusiva non è necessario richiedere l'*accertamento di compatibilità paesaggistica* perché non soggetta in quanto è un'opera compresa al punto A 2 dell'*Allegato A* del DPR 31/13.02.2017. Pertanto per sanare le difformità rilevate e precedentemente descritte è necessario:

- presentare la SCIA per intervento già realizzato in difformità alla pratica autorizzata, con sanzione di € 516,00, che sarà soggetta a conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.
- spese tecniche per la presentazione dell'istanza € 1.649,44 iva e cassa incluse.
- Spese per Diritti di segreteria € 120,00



Aggiornamento catastale comporta:

- vettorializzazione della nuova planimetria aggiornata.
- vettorializzazione del nuovo elaborato planimetrico aggiornato.
- redazione del nuovo docfa di variazione.

Il costo dei lavori suddetti è di €. 280,00 + oneri di Legge + €.50,00 per le spese documentate.

F. Formazione dei lotti

La proprietà è composta da 6 piccole cantine e una cantina di circa mq 200,00. Anche questa può essere divisa in più lotti là dove c'è un accesso diretto dalle parti comuni. Solo il vano che ora non è accessibile potrà essere aggregato ad uno degli altri vani non avendo esso la possibilità neppure in futuro di un accesso diretto. Si è anche calcolato la superficie parziale dei diversi vani che compongono il subalterno (*Allegato lettera F, Tav.2 e Tav.4*).

G. Valore dei beni e costi

La presente stima interessa solo delle cantine e in questo caso siamo in assenza di locali principali (Residenza) a cui fare riferimento per una ricerca di atti di compravendita avvenuti. Fatta questa premessa la scrivente, trovata comunque una compravendita nello stesso Residence, le "Ninfee", dove è ubicata la proprietà eseguita, determina il prezzo al mq della proprietà compravenduta pari a €/mq 2.032. Si osserva dalla lettura dell'Atto che prima della vendita sono stati fatti dei lavori importanti di manutenzione che giustificano l'importo ritenuto elevato dalla scrivente se si applica alle cantine esaminate.

Si è confrontato questo dato con altre fonti di quotazioni in relazione ad immobili residenziali:

- *AGENZIA ENTRATE, Banca dati delle quotazioni immobiliari, Prov. di Brescia, Anno 2017 Semestre 2;*
- *BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, n. 1 Ottobre 2017 –Aprile 2018;*
- *agenti operanti sul territorio*

Pertanto si è fatto il confronto tra:

- | | |
|---|---------------|
| • dato elaborato sulla compravendita Atto di Repertorio n.11202 a firma Notaio dott. F. Fiordiliso: | €/mq 2.032,00 |
| • Agenzia delle Entrate, si è considerato il basso livello conservativo: | €/mq 1.300,00 |
| • Borsa Immobiliare di Brescia, Zona S. Martino (prezzo medio) | €/mq 1.197,50 |
| • Agenti operanti sul territorio riportano un basso interesse commerciale per il complesso edilizio in cui sono inseriti gli immobili in esame pertanto propongono massimo: | €/mq 1.500,00 |

Affermato nuovamente il convincimento che il valore del Comparabile sia troppo elevato e sia appunto da tenere come parametro massimo di un residenziale a cui sono state fatte delle opere di manutenzione, che lo stato manutentivo della proprietà eseguita sia basso, ciò premesso la scrivente ritiene che il valore da attribuire sia il valore medio indicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia perciò €/mq 1.197,50.

VALUTAZIONE

SUPERFICI REALI:				CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA PROPRIETÀ	
VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI: <i>NESSUNO</i>				VANI PRINCIPALI e ACCESSORI DIRETTI: <i>NESSUNO</i>	
CANTINA Part. 227 sub 1	m ² 200,86	x	coeff. 0,50	CANTINA	m ² 100,43
CORTE ESCLUSIVA	m ² 108,07	x	coeff. 0,10	CORTE ESCLUSIVA	m ² 10,08
CANTINA Part. 282 sub 52	m ² 6,00	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 282 sub 52	m ² 3,00
CANTINA Part. 282 sub 57	m ² 4,50	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 282 sub 57	m ² 2,25
CANTINA Part. 282 sub 63	m ² 5,00	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 282 sub 63	m ² 2,50
CANTINA Part. 282 sub 64	m ² 5,50	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 282 sub 64	m ² 2,75
CANTINA Part. 282 sub 80	m ² 6,50	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 282 sub 80	m ² 3,25
CANTINA Part. 265 sub 8	m ² 4,00	x	coeff. 0,50	CANTINA Part. 265 sub 8	m ² 2,00
				TOTALE	m² 126,26

Calcolo valore immobili

$$m^2 126,26 \times \text{€} / m^2 1.197,50 = \text{€} 151.196,00$$

Valore dei singoli Lotti

CANTINA Part. 227 sub 1	m ² 100,43	CANTINA	€ 120.265,00
CORTE ESCLUSIVA	m ² 10,08	CORTE ESCLUSIVA	€ 12.070,80
CANTINA Part. 282 sub 52	m ² 3,00	CANTINA Part. 282 sub 52	€ 3.592,50
CANTINA Part. 282 sub 57	m ² 2,25	CANTINA Part. 282 sub 57	€ 2.694,37
CANTINA Part. 282 sub 63	m ² 2,50	CANTINA Part. 282 sub 63	€ 2.993,75
CANTINA Part. 282 sub 64	m ² 2,75	CANTINA Part. 282 sub 64	€ 3.293,12
CANTINA Part. 282 sub 80	m ² 3,25	CANTINA Part. 282 sub 80	€ 3.891,87
CANTINA Part. 265 sub 8	m ² 2,00	CANTINA Part. 265 sub 8	€ 2.395,00

Dal valore di stima attribuito sono detratte le spese necessarie per regolarizzare la situazione catastale ed edilizia.

VALORE DI MERCATO	151.196,00 €
aggiornamento catastale Iva e cassa incluse	330,00 €
sanzione per difformità con pratica autorizzata, presentazione SCIA	516,00 €
spese tecniche per presentazione di sanatorie Iva e cassa incluse	1.649,44 €
diritti di segreteria	120,00 €
VALORE FINALE, DETRATTE LE SPESE PER REGOLARIZZARE LE DIFORMITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVE	148.580,56 €

si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a € 148.580,56

Allegati:

A. Visure catastali; estratto mappa e planimetrie cat.	E. Pratica edilizia (Estratti)
B. Rilievo fotografico	F. Rilievo proprietà
C. Visure conservatoria dei RR.II. di Brescia;	G. Schede di valutazione
D. Prospetti <i>Gestione Condominiale</i>	

Tanto il CTU ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Desenzano, 31 Luglio 2018

arch. Daniela Martori Mancini