

## Tribunale di Brescia

Area Civile - Sezione Commerciale - Esecuzioni Immobiliari e Mobiliari

G.O.P.	dr. Maurizio Di Rocco
Esecuzione Immobiliare	n. 30/2022
Procedente	XXXXXXXXXX
Esecutati	XXXXXXXXXX
Beni immobiliari	via Nicolò Secco d'Aragona n. 12, Montichiari (BS)

Il sottoscritto ing. Fabio Defendini iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con n. 3941/A, con studio a Brescia in via Sabotino n. 25 - codice fiscale DFN FBA 76M20 B157A - partita I.V.A. 02600190983 - cellulare +393386869532 - e-mail fabioDefendini@yahoo.it - p.e.c. fabio.defendini@ingpec.eu, nominato il giorno 8.4.22 dal G.O.P. mediante Ordinanza di Nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati, prestava giuramento telematico il giorno 29.4.22. Preso possesso del fascicolo telematico, eseguito il sopralluogo presso il bene oggetto di procedura nel giorno 18.5.22, compiuti tutti i rilievi del caso, il sottoscritto Esperto ha redatto la presente sotto estesa

### Relazione Tecnica

che si articola nei seguenti capitoli:

- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	2
- B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni	4
- B2 - Identificazione pregressa dei beni	8
- C - Stato di possesso	8
- D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	9
- E - Regolarità edilizia e urbanistica	10
- F - Formazione dei lotti	14
- G - Valore del bene e costi	15



**- A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.***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 Ipotecario a firma del dr Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali, delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni nei registri immobiliari.

Si segnala che nella Certificazione in parola l'immobile viene localizzato in viale Guglielmo Marconi: in realtà il bene si trova in via Nicolò Secco d'Aragona n. 12, strada interna (chiusa) perpendicolare a viale Marconi. Anche la documentazione catastale allegata alla Certificazione riporta l'indirizzo "viale Guglielmo Marconi".

Di seguito immagini significative estratte dalla documentazione agli atti che evidenzia l'imprecisione.

<b>Elenco immobili:</b>
Comune di Montichiari, <u>Viale Guglielmo Marconi:</u>
<b>Catasto Fabbricati:</b>
= Sezione NCT Foglio 75 particella 231 sub 9;
cat.A/2, classe 3, di vani 7,5, rendita di Euro
426,08.
= Sezione NCT Foglio 75 particella 231 sub 3; p.
T, cat.C/6, classe 3, di mq. 33, rendita di Euro
51,13.

**Dati identificativi:** Comune di MONTICHIARI (F471) (BS)  
Sez. Urb. NCT Foglio 75 Particella 231 Subalterno 9  
Partita: 1006052

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di MONTICHIARI (F471) (BS)  
Foglio 75 Particella 231

**Classamento:**  
Rendita: Euro 426,08  
Rendita: Lire 825.000  
Categoria A/2<sup>nd</sup>, Classe 3, Consistenza 7,5 vani  
Sez. Urb. NCT Foglio 75 Particella 231 Subalterno 9  
**Indirizzo:** VIALE GUGLIELMO MARCONI Piano T-1 - 2



Si riporta di seguito un estratto catturato da Google Maps in cui sono riportati il nome corretto attribuito alla via.



*Titolo di acquisto*

L'esecutata è proprietaria del bene pignorato in virtù di atto notarile, notaio dr. Angelo Vanoli, stipulato il 1.12.2006 (Rep./Racc. 93773/78627), registrato a Montichiari (BS) il 18.12.2006 con n. 2715, serie 1T, trascritto a Brescia il 19.12.2006 con nn. 68451/39119.

*Estratto di matrimonio*

Il giorno 10.6.22 l'Esperto ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del [REDACTED] (attuale comune di residenza) l'Estratto di Matrimonio con annotazioni dell'esecutata; dalla risposta del Comune, testualmente: "si comunica che l'atto di matrimonio non risulta trascritto nei registri di matrimonio del [REDACTED]".

Altre richieste di informazioni in merito non sono state evase dal Comune di Saronno .

Dall'atto di compravendita Vanoli:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. =====



Anche le indagini effettuate presso il Comune di [REDACTED] non hanno dato alcun esito.

### - B1 - Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

#### Identificazione dei beni pignorati

I beni oggetto del pignoramento sono intestati per l'intera proprietà all'Esecutata, sono localizzati in Comune di Montichiari in Provincia di Brescia e sono così censiti:

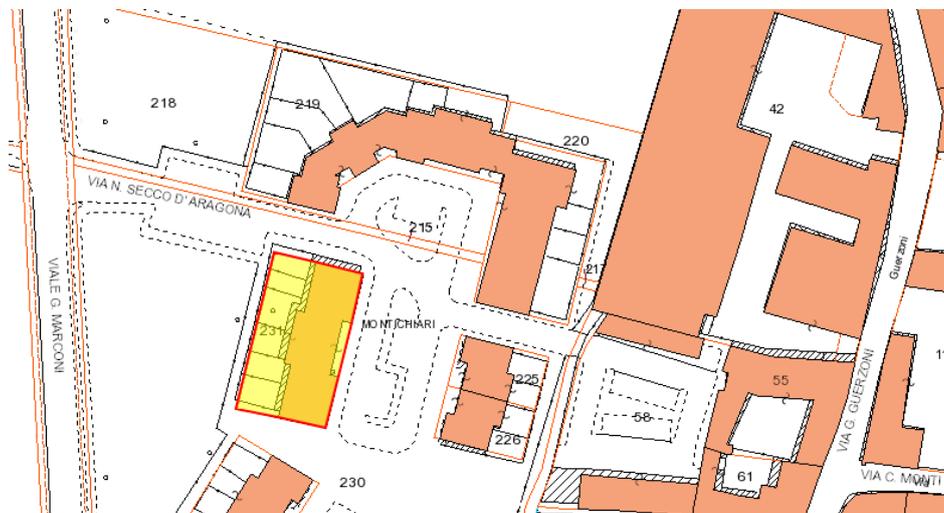
#### Appartamento

Sezione urbana	NCT	Foglio	75	Particella	231/9
Categoria	A/2	Classe	3	Consistenza	7,5 vani
Superficie catastale	153 mq – escluse aree scoperte 151 mq				
Rendita	426,08 euro				

#### Autorimessa

Sezione urbana	NCT	Foglio	75	Particella	231/3
Categoria	C/6	Classe	3	Consistenza	33 mq
Rendita	51,13 euro				

I dati catastali sono stati reperiti dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale del notaio dr. N. Tiecco, la planimetria catastale reperita è allegata alla presente relazione; di seguito si riporta un estratto della mappa ottenuto dal SIT della Provincia di Brescia in cui è evidenziato il mappale 231.



**Descrizione dei beni**

Nella fotografia aeree qui sotto riportata e ingrandita per meglio inquadrare la zona è evidenziato con indicatore rosso l'immobile facente parte il complesso residenziale di case a schiera.



L'edificio è localizzato nella parte sud del centro abitato del Comune di Montichiari.

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

L'appartamento, cielo-terra con giardino pertinenziale, fa parte di un complesso di case a schiera disposte approssimativamente a forma di "ferro di cavallo".

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

- in direzione sud, a circa 1 km, si trova l'immissione alla SP668 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.

Il cespite risulta di piena proprietà dell'esecutata.

**Soggetto selezionato**

Tipo richiesta: **Attualità**  
 Cognome: ██████████  
 Data di Nascita: ██████████  
 Comune di Nascita: ██████████  
 Codice Fiscale: ██████████  
 Immobili nel comune di: **MONTICHIARI** Codice: **F471**  
 Immobili individuati: **2**

**Elenco immobili per diritti e quote**

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	MONTICHIARI(BS) VIALE GUGLIELMO MARCONI Piano T	NCT/75	231	3	Cat.C/6	03	33 m <sup>2</sup>	Euro: 51,13	1006052	
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1/1	MONTICHIARI(BS) VIALE GUGLIELMO MARCONI Piano T-1 - 2	NCT/75	231	9	Cat.A/2	03	7,5 vani	Euro: 426,08	1006052	



Per una migliore comprensione della seguente descrizione si consiglia di fare riferimento alla documentazione fotografica allegata, composta sia dalle fotografie scattate dallo scrivente durante il sopralluogo sia da quelle fornite dal Custode.

L'appartamento pignorato è accessibile attraverso scala esterna che dal piano stradale conduce al piano primo fuori terra.

Sempre dalla strada, accanto alla scala esterna, è presente il portone basculante dell'ingresso carrabile dell'autorimessa.

La superficie netta dell'appartamento è circa pari a 110 mq ed è distribuita su tre piani fuori terra (piano primo, piano secondo e piano sottotetto).

L'ingresso all'appartamento avviene nel soggiorno (lato est del fabbricato).

Più internamente si ha un disimpegno che conduce anche alla scala interna che porta ai piani sopra e sottostanti; dal disimpegno si può accedere al bagno (cieco) con doccia e alla cucina posta in lato ovest dell'edificio.

La cucina è dotata di balcone con scala che consente l'accesso al piccolo giardino pertinenziale sempre in lato ovest. Tale giardino, per mezzo di cancellino, è accessibile anche direttamente dal camminamento esterno del parco adiacente a viale Marconi.

Al secondo piano è presente la zona notte, costituita da tre camere da letto e da un bagno con vasca.

Nel disimpegno di piano primo è presente un ripostiglio.

Al piano sottotetto sono presenti due grandi ambienti (soffitta) dotati di finestre con apertura manuale di tipo "a bilico".

Sempre grazie alla scala interna si può accedere al piano seminterrato dove sono poste due stanze con destinazione a cantina e a lavanderia.

Dal disimpegno posto al livello strada si accede all'autorimessa.

L'esposizione è su due lati: est e ovest; a nord e a sud l'appartamento è delimitato da altri appartamenti costituenti il fabbricato.

La struttura portante verticale dell'edificio è a pilastri e travi con solai in laterocemento e copertura in legno.

Le facciate sono rivestite con intonacate e tinteggiate.

L'altezza dei locali d'abitazione è circa pari a 2,70 metri; al sottotetto variabile da 1,07 a 2,73 m (misura sotto travetto); a piano seminterrato 2,40 m.

Nelle stanze a piano primo e a piano secondo la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle in ceramica di forma quadrata di tinta chiara con fughe scure; a piano seminterrato la colorazione è in tonalità sia di rosso senza fughe; al sottotetto sempre mattonelle in tinta chiara senza fughe.

Nel bagno sono presenti piastrelle rettangolari in tonalità di rosa.



I rivestimenti del bagno sono in tinta chiara con disegni alla base e in sommità con tinta più scura.

La pavimentazione della scala (in getto di cls) da piano seminterrato a piano secondo è in marmo tipo "Botticino"; la rampa da piano secondo a piano sottotetto è con struttura portante in carpenteria metallica e finitura (pedata) in legno verniciato al naturale di colore scuro.

Gli intonaci sono al civile e le pareti sono tinteggiate con tinte chiare.

La porta di ingresso è blindata.

I serramenti interni sono in legno verniciati al naturale.

I serramenti esterni con vetro doppio sono anch'essi in legno verniciati di colore scuro. Gli elementi oscuranti sono ante in legno.

Le finiture sono di tipo economico.

L'acqua calda sanitaria e il riscaldamento autonomo sono forniti da caldaia a gas metano posta nella cucina (produttore Beretta Caldaie, modello Super Exclusive); nelle stanze sono presenti radiatori. Sono presenti termostati nei disimpegni sia della zona giorno sia della zona notte.

L'impianto elettrico risulta funzionante; è presente l'impianto citofonico.

Le tubazioni dell'impianto idrotermosanitario, i conduttori dell'impianto elettrico, le tubazioni del gas sono sottotraccia.

I contatori dei sottoservizi (acqua, gas, energia elettrica) sono posti a piano terra accanto all'ingresso dell'autorimessa.

La pavimentazione dell'ingresso a piano primo e del balcone a ovest è stata realizzata con mattonelle di colore scuro e marmo.

I parapetti sono in ferro verniciato.

Nel complesso lo stato di conservazione generale dell'immobile è scarso, ipoteticamente per la poca manutenzione ordinaria; si fanno notare:

- lo stato in cui versano le ante in legno che denotano distacchi della verniciatura e del materiale in cui sono realizzate (legno)
- analogamente per le gronde che proteggono gli aggetti a est e a ovest
- l'assenza della placca di copertura della cassetta dello scarico del wc sia a piano primo (bagno cieco) che a piano secondo
- la riscontrata rottura del vetro esterno di un serramento al sottotetto, di un'anta e del cancello in lato ovest
- la necessaria tinteggiatura interna di pareti e soffitti
- la necessità di verniciatura dei parapetti in ferro.

Si segnala che nel corso del sopralluogo si è avuta evidenza di come tutti i locali, ad eccezione del soggiorno a piano primo e della lavanderia a piano seminterrato, siano utilizzati come camere da



letto.

## **- B2 - Identificazione pregressa dei beni**

### *Difformità*

Eseguito il sopralluogo presso i beni in data 18.5.22, se ne è confrontato lo stato di fatto con la documentazione reperita nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali: il raffronto tra le misurazioni effettuate, la distribuzione interna dei locali rilevata e le relative schede catastali datate 1999 mostra difformità planimetriche per quanto riguarda il piano sottotetto: nella planimetria catastale non è rappresentato.

### *Costi necessari per la regolarizzazione catastale*

Per l'aggiornamento della planimetria catastale per l'aggiunta del piano sottotetto si ritiene congrua una spesa di 1.000 € esclusa IVA e oneri di legge.

## **- C - Stato di possesso**

### *Stato di occupazione*

Nel corso del sopralluogo del 18.5.22 si è potuto accertare che l'appartamento pignorato risultava occupato dal signor [REDACTED] (identificato dal Custode Giudiziario così come indicato nel verbale di accesso, qui allegato), residente a [REDACTED]: l'occupante ha dichiarato di essere in possesso di contratto di comodato d'uso (esibito in originale) registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Tale atto risulta sottoscritto tra la signora xxxxxxxxx e la signora [REDACTED] che ne gode per sé e per parenti e affini nonché aventi causa: il sig. [REDACTED] si qualifica come parente della beneficiaria.

### *Contratti di locazione*

In data 19.07.2022 il sottoscritto ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Brescia la richiesta per reperire eventuali contratti di locazione in essere registrati a nome dell'Esecutata. Tale richiesta è stata ricevuta dalla Direzione Provinciale di Brescia e protocollata in data 20-07-2022 sul Registro Ufficiale con il numero [REDACTED].

Al momento della redazione della presente perizia di stima nessuna risposta è pervenuta allo scrivente esperto.

Nel caso di ricezione da parte dell'Agenzia delle Entrate di un riscontro alla mia richiesta del 19.7.22 si provvederà immediatamente a trasmettere l'informazione integrando la relazione.



### *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 noto procedimento permette di stabilire il reddito (R) normale e continuativo che può fornire l'immobile attraverso la seguente formula:

$$R = V \times i$$

dove: V = 188.000 € 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 3,25%

Pertanto si è pervenuti a un valore locativo annuo pari a ~6.100 €, da riferirsi a unità immobiliari con le caratteristiche di cui sopra, valore (6.100 €/12 mesi) ≈ 500 €/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 l'Esecutata

- Ipoteca Volontaria n. 16073 del 19.12.06 a favore di Banca Carige spa-Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia per 380.000 € derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni (rogito Vanoli Angelo, rep. 93774/12628 del 1.12.06)
- Ipoteca della riscossione n. 6583 del 23.9.16 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa per 237.594,46 € di cui 118.797,23 € per capitale (rep. 2594/2216 del 21.9.16)
- Pignoramento Immobiliare n. 2543 del 2.2.22 a favore di AMCO – Asset Management Companuy s.p.a. (rep. 45 del 14.1.22)



## - 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. 45 del 30.11.20, approvata con DCC n. 9 del 29.4.21.

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

- Tavola 2.4 - Ambiti e Zone
- Tavola 3.13 - Tavola Ambiti e Zone  
L'immobile ricade in Ambito Residenziale, Zona B3 – semintensiva infrastruttura descritta dall'articolo 70.1 delle NTA del PGT
- Tavola 3.P1 – Classi di Sensibilità Paesistica  
L'immobile ricade in area con sensibilità alta (valore 4 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.

Il 21/6/2021 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari al fine di consultare e reperire copia della documentazione relativa ai beni pignorati e per assumere tutte le ulteriori informazioni utili al proprio lavoro. Si è potuto visionare e reperire copia di:

- Domanda di Concessione Edilizia prot. n. 23823 dell'8.11.1996 avente per oggetto la costruzione di 19 alloggi a schiera
- Decreto del Sindaco n. 161 del 21 febbraio 1997 per l'autorizzazione all'esecuzione delle opere
- Richiesta di integrazione da parte del Comune (6.11.1997) e documentazione prodotta dalla Committenza (febbraio '98 e luglio '98)
- Richiesta di parere preventivo (28.7.98) e Parere preventivo su schema fognario (9.9.98)
- Concessione a eseguire le opere edilizie ed urbanistiche n. 166 del Registro delle Concessioni – Codice Pratica n. 618/96 del 5.10.1998
- Richiesta di documentazione per il rilascio della licenza d'uso (13.12.99) e documentazione prodotta dalla Committenza (Autorizzazione allo scarico, dichiarazione di conformità impiantistica, dichiarazioni del direttore dei lavori e dell'impresa, Certificato di Collaudo)



- Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia 743/2003 per realizzazione tettoie richiesta da tutti i condomini
- Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia 72/07 per realizzazione tettoie richiesta dalla signora XXXXXXXXXX

La documentazione allegata contiene gli estratti più significativi delle pratiche edilizie sopra elencate.

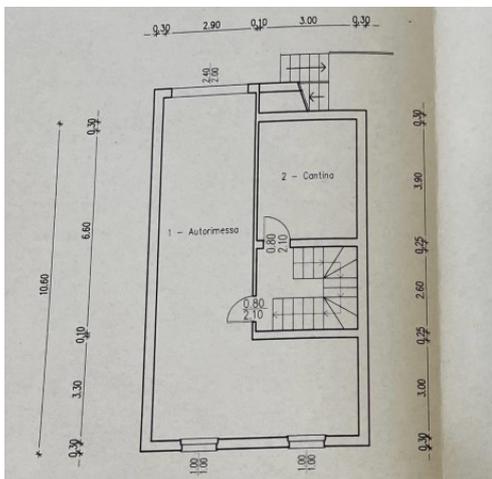
### Agibilità e/o abitabilità

Si segnala che

- i lavori furono ultimati il 30.10.99
- la richiesta di documentazione per il rilascio della licenza d'uso risulta completa ed è presente la comunicazione per cui a partire dal 27.5.2000 si intende attestata la licenza d'uso.

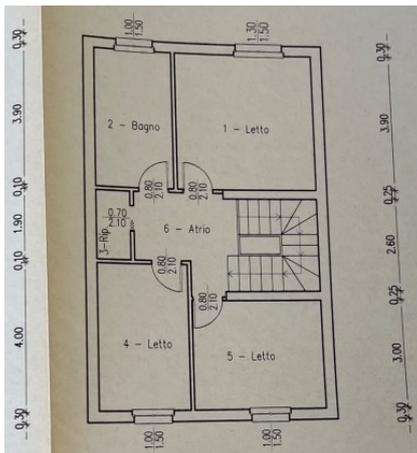
Confrontando lo stato di fatto con la documentazione tecnica reperita durante l'accesso agli atti è emerso che la distribuzione interna dei locali rilevata mostra difformità planimetriche per quanto riguarda:

- a piano seminterrato allo stato di fatto l'autorimessa ha forma rettangolare e non a "L" come rappresentato nella pianta;  
la porzione in basso a destra dell'autorimessa, separata e accessibile dal vano scale, è destinata a lavanderia



- a piano primo è invertita la posizione del bagno (2) con la camera da letto (4) così come numerati nella pianta di cui alla pratica edilizia





- il piano sottotetto poiché non è rappresentato negli elaborati tecnici, mentre allo stato di fatto è accessibile con scala a giorno e vi trovano luogo un disimpegno e due stanze.

### *Destinazione d'uso*

La destinazione d'uso è residenziale.

Trattasi di destinazioni d'uso compatibili:

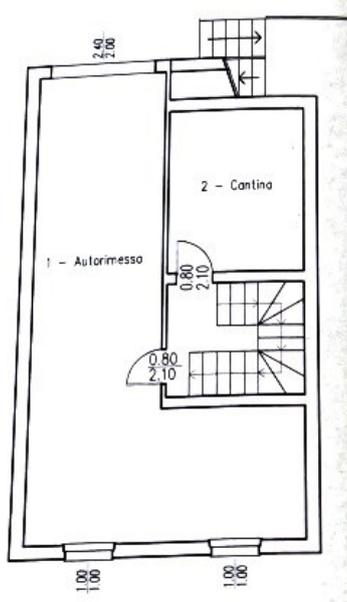
- sia con quelle previste dallo strumento urbanistico comunale
- sia con quella censita al catasto, categoria A/2

### *Sanatoria*

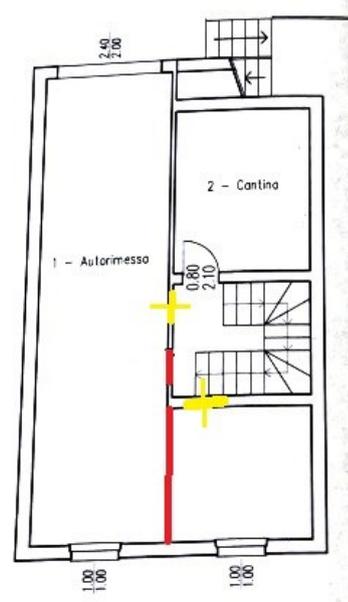
Per evidenziare le difformità edilizie riscontrate rispetto a quanto autorizzato dal Comune, si riportano nel prosieguo immagini delle piante di progetto originali e quelle con indicate le difformità con la classica colorazione "rossi e gialli".

### Autorimessa a piano seminterrato



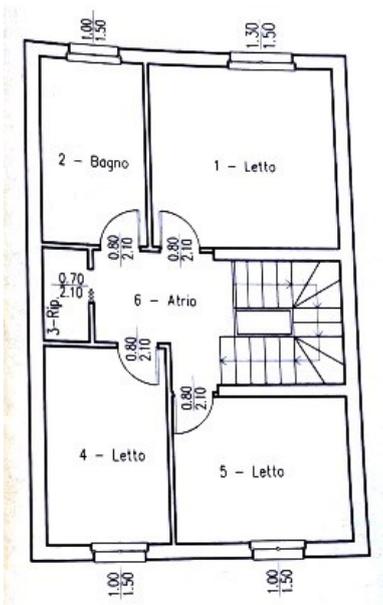


Stato autorizzato con pratica n. 618/96

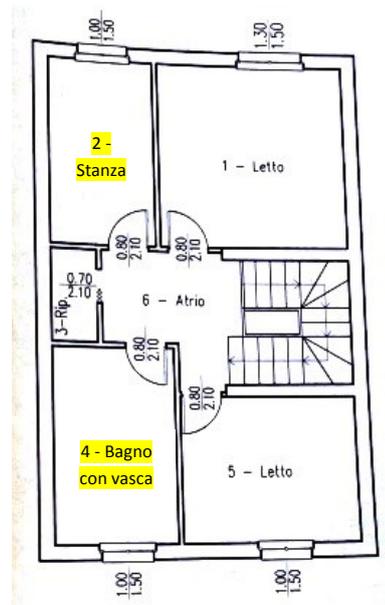


Stato rilevato

### Locali a piano primo



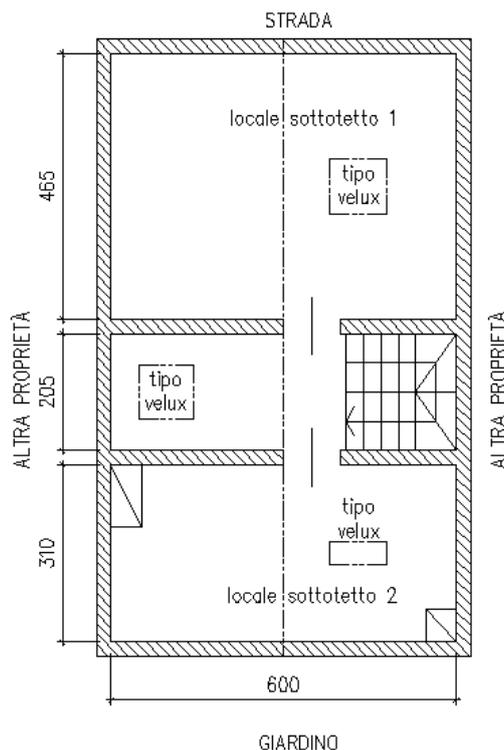
Stato autorizzato con pratica n. 618/96



Stato rilevato

Di seguito invece una rappresentazione in pianta del sottotetto restituita graficamente dallo scrivente così come rilevato nel corso del sopralluogo.





### Costi per la sanatoria

I costi previsti per la regolarizzazione edilizia contemplano:

- spese tecniche per la redazione del progetto comprensivo di elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni) e relazioni tecniche
- pratica edilizia in sanatoria comprensiva della determinazione degli oneri attraverso la compilazione del prospetto di calcolo del “contributo commisurato al costo di costruzione”
- Valutazione della Sicurezza secondo il punto 8.3 delle NTC 2018
- oneri e sanzioni

e sono stimati pari a 10.000 € al netto di I.V.A. e accessori di Legge.

### Dichiarazione di fine lavori

Tra la documentazione inerente la richiesta per il rilascio della licenza d’uso è stata reperita la dichiarazione del direttore dei lavori che attesta che le opere edilizia sono state ultimate il 30 ottobre 1999.

## - F - Formazione dei lotti

### Lotti

Trattasi di bene che

- risulta di piena proprietà dell’Esecutata,



- non è caratterizzato da diverse nature,
- risulta da vendersi in lotto unico.

#### *Vincoli di pertinenzialità*

Lo scrivente non ha trovato traccia di vincoli di pertinenzialità sull'autorimessa nelle pratiche edilizie esaminate e nell'atto notarile di compravendita anche se l'autorimessa ad oggi è collegata all'abitazione.

### **- 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;
- ✓ contattando gli operatori del mercato immobiliare della zona,
- ✓ 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 seppur riferita al mercato, 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

1.000 €/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 raggugliate 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 ragguglio	superficie commerciale (mq)
ingresso/soggiorno	primo	32,57	1,00	32,57
disimpegno	primo	3,33	1,00	3,33
bagno cieco	primo	4,50	1,00	4,50
cucina	primo	22,23	1,00	22,23
disimpegno	secondo	4,18	1,00	4,18
camera da letto	secondo	13,83	1,00	13,83
camera da letto	secondo	18,94	1,00	18,94
camera da letto	secondo	14,95	1,00	14,95
bagno	secondo	8,28	1,00	8,28
ripostiglio	secondo	1,81	1,00	1,81
superficie vani principali (1)		124,62		124,62
disimpegno	sottotetto	9,75	0,40	3,90
soffitta	sottotetto	21,74	0,40	8,69
soffitta	sottotetto	31,69	0,40	12,68
cantina	seminterrato	18,25	0,40	7,30
lavanderia	seminterrato	11,20	0,40	4,48
disimpegno	seminterrato	2,10	0,40	0,84
autorimessa	seminterrato	36,43	0,50	18,21
balcone nord	primo	8,77	0,30	2,63
giardino	terra	45,99	0,10	4,60
superficie accessoria (2)		185,91		63,33
superficie totale (1)+(2)		310,53		187,95

Per quanto in tabella, la superficie commerciale risulta pari a (valore arrotondato)

188 mq.

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

$$1.000 \text{ €/mq} \times 188 \text{ mq} = 188.000.$$

#### *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%)

$$188.000 \text{ €} \times 20\% = 37.600 \text{ €};$$

2. per aggiornamento catastale con aggiunta della planimetria del piano sottotetto 1.000 €;
3. per la regolarizzazione edilizio-urbanistica di cui al punto E (10.000 €);
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 37.600 €);  
pertanto il valore del negozio con magazzino e spazi accessori/pertinenziali al netto delle  
decurtazioni sul prezzo di stima risulta pari a circa 102.000 €.

Brescia, 11 agosto 2022.



## Allegati

- 1) Contratto di compravendita
- 2) Stato civile
- 3) Documentazione catastale (estratto di mappa, planimetrie, visure)
- 4) Contratti di locazione – domanda all’Agenzia delle Entrate
- 5) Contratto di Comodato d’Uso Gratuito
- 6) Accesso agli atti Comunali
- 7) Verbale di sopralluogo del Custode Giudiziario
- 8) Allegato fotografico

