

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

**Abitazione e autorimessa in edificio condominiale - Comune di
Bagnolo Mella (BS)**

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 401/2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

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° 401/2021.....	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 17/01/2023 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 31/01/2023 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°401/2021. Il sottoscritto perito ha effettuato un sopralluogo dell'immobile in data 07/04/2023 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 autorimessa in edificio condominiale
DATI CATASTALI	ABITAZIONE di tipo civile riportata al Catasto Fabbricati Comune di Bagnolo Mella Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 148 Sub. 30, Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 149 Sub. 2 Categoria A/2, Classe 3, p. T, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 101 mq (100 mq escluse aree scoperte) Rendita € 436,41 AUTORIMESSA riportato al Catasto Fabbricati Comune di Bagnolo Mella Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 150 Sub. 7 Categoria C/6, Classe 2, p. T, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 16 mq Rendita € 26,03
UBICAZIONE	Via Breda Scodella 2-10 – Bagnolo Mella (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' superficiaria QUOTA 1/1 a OMISSIS



	- Piena proprietà per l'area QUOTA 1/1 a Comune di Bagnolo Mella (CF 00453990178)
VALORE DI STIMA	<p>€ 107.000,00 per l'ABITAZIONE</p> <p>€ 8.500,00 per L'AUTORIMESSA</p>

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'immobile staggito è ubicato a Bagnolo Mella (BS) in Via Breda Scodella n. 2-10, e fa parte di un complesso condominiale costituito da più fabbricati, circondato da spazi verdi e posto nella parte nord dell'abitato di Bagnolo Mella.

Più in particolare il complesso è costituito da:

- un classico edificio a condominio con tre scale, che, nella prima delle tre scale da sud ospita la cantina facente parte dell'abitazione oggetto della presente perizia
- Un edificio bifamiliare, posto immediatamente a sud del predetto edificio, di cui la metà est è costituita dall'abitazione oggetto della presente perizia
- Una stecca ad un piano fuori terra di autorimesse, posta di fronte al primo edificio nella parte meridionale dello stesso, della quale la prima autorimessa da sud è quella oggetto della presente perizia.

L'intero complesso è come detto sopra circondato da area verde comune.

L'accesso agli edifici avviene tramite una strada che costituisce una traversa di Via Breda Scodella.

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

Identificazione catastale:

Comune Censuario: Bagnolo Mella

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 148 Sub. 30, Sez. Urb. NCT**



Foglio 13 Particella 149 Sub. 2

**Categoria A/2, Classe 3, p. T, Consistenza 6,5 vani,
Superficie Catastale 101 mq (100 mq escluse aree scoperte)**

Rendita € 436,41

Identificativo:

Sez. Urb. NCT Foglio 13 Particella 150 Sub.

Categoria C/6, Classe 2, p. T, Consistenza 14 mq,

Superficie Catastale 16 mq

Rendita € 26,03

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

L'attuale identificazione catastale dell'**abitazione** deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 22/01/1982 Pratica n. 71541 in atti dal 20/02/2001 PIANO STRAORD. 98/99 BUSTA 3011 (n. 173.1/1982)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0386330 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147557.1/2011)
- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/01/1982, prot. n. 173
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. BS0256563 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 127473.1/2015)

L'attuale identificazione catastale dell'**autorimessa** deriva da:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 22/01/1982 Pratica n. 71561 in atti dal 20/02/2001 PIANO STRAORD. 98/99 BUSTA 3011 (n. 192.1/1982)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. BS0386348 in atti dal



20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147575.1/2011)

- Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/01/1982, prot. n. 192

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2015 Pratica n. BS0256580 in atti dal 08/10/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 127490.1/2015)

Intestazione catastale:

Dal 20/02/2001 i beni sopra elencati risultano catastalmente intestati a:

- OMISSIS per la quota di 1/1 di nuda proprietà superficiaria. (**Allegato 2**).
- OMISSIS per la quota di 1/1 di Usufrutto su proprietà superficiaria. (**Allegato 2**).
- **COMUNE DI BAGNOLO MELLA**, codice fiscale 00453990178 per la quota di 1/1 di
- proprietà per l'area. (**Allegato 2**).

Considerazioni su errata intestazione catastale:

Si fa notare che l'intestazione catastale è errata, in quanto non tiene conto dell'atto di donazione dell'usufrutto su proprietà superficiaria, donata da OMISSIS a OMISSIS il 15 giugno 2001.

Come si evince dalla documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione a causa di questo errore il primo pignoramento immobiliare del 24/06/2021 (e la precedente ipoteca giudiziaria) è errato ed è stato poi corretto con il secondo pignoramento immobiliare del 29/03/2022. Per i dettagli riguardo agli atti di provenienza e ai pignoramenti si vedano i paragrafi successivi della presente perizia.

Confini:

L'abitazione confina:



- a Ovest con altro subalterno facente parte dello stesso complesso immobiliare.
- a Nord, Est e Sud con giardino comune al condominio di cui fa parte.

La cantina confina:

- a Ovest con atrio comune e altro subalterno facente parte dello stesso complesso immobiliare.
- a Nord, Est e Sud con altri subalterni facente parte dello stesso complesso immobiliare.

L'autorimessa confina:

- a Nord con altro subalterno facente parte dello stesso complesso immobiliare.
- a Ovest, Est e Sud con giardino e corte comune al condominio di cui fa parte.

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 Bagnolo Mella (BS) in Via Breda Scodella n. 2-10, e fa parte di un complesso condominiale costituito da più fabbricati, circondato da spazi verdi e posto nella parte nord dell'abitato di Bagnolo Mella.

Più in particolare il complesso è costituito da:

- un classico edificio a condominio con tre scale, che, nella prima delle tre scale da sud ospita la cantina facente parte dell'abitazione oggetto della presente perizia
- Un edificio bifamiliare, posto immediatamente a sud del predetto edificio, di cui la metà est è costituita dall'abitazione oggetto della presente perizia
- Una stecca ad un piano fuori terra di autorimesse, posta di fronte al primo edificio nella parte meridionale dello stesso, della quale la prima autorimessa da sud è quella oggetto della presente perizia.

L'intero complesso è come detto sopra circondato da area verde comune.

L'accesso agli edifici avviene tramite una strada che costituisce una traversa di Via Breda Scodella.

Ora distintamente vengono descritti l'abitazione, la relativa cantina e l'autorimessa:

Abitazione.

L'abitazione consta di un ingresso di circa 4,26 mq che immette nel soggiorno di circa 26,58 mq. Dal soggiorno si accede alla cucina, di 17,99 mq, dotata di piccolo portico di circa 1,78 mq. Dal soggiorno si accede anche ad un disimpegno di circa 3,51 mq che distribuisce un piccolo ripostiglio di circa 1,10 mq, il bagno di circa 6,18 mq e due camere rispettivamente di circa 14,99 mq e 11,63 mq.

Il fabbricato risale ai primi anni '80 del 900 e presenta sia finiture che un aspetto esterno tipico dell'epoca. Lo stato di conservazione generale è discreto. Si tratta di un edificio con struttura in muratura e calcestruzzo armato e laterocemento, intonacato, con la copertura a falde.



L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni. Le finiture interne sono semplici, con porte e serramenti in legno e pavimenti in ceramica.

L'abitazione è anche dotata di **cantina**, che è posta nel fabbricato posto verso nord in prossimità dell'abitazione stessa, al piano terra dello stesso fabbricato e alla quale si accede dal vano scala comune. La cantina è di circa 3,76 mq ed è priva di finestre.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica (**Allegato 11**).

L'autorimessa oggetto della presente perizia è posta in una fabbricato isolato a se stante, del quale è l'autorimessa posta sulla testata meridionale, posto a nord dell'abitazione e raggiungibile dalla strada che serve tutto il complesso. L'autorimessa ha una superficie di circa 13,60 mq ed è dotata di una basculante.

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 superficiaria di:

OMISSIS per la quota di 1/1 di piena proprietà superficiaria.

in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita in data 06/04/1998 n. 4058 di rep. Notaio Fernandes Mario trascritto a Brescia il 20/04/1998 ai nn. 12302/8554. **(Allegato 5)**

- Atto di donazione in data 15/06/2001 n. 14164 di rep. Notaio Fernandes Mario trascritto a Brescia il 28/06/2001 ai nn. 23967/15678. **(Allegato 5)**

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

Negli atti sopraccitati viene asserito che OMISSIS e OMISSIS sono di stato civile rispettivamente celibe e libero.



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° 26 del 28 luglio 2022, ricade in "*Ambiti residenziali consolidati a media densità*" (art. 40 NTA). Si fa anche notare che l'intera area a cui appartiene il complesso immobiliare di cui gli immobili fanno parte è derivata da un'area la cui natura pianificatoria deriva dal Piano di Zona 1 PDZ – 2 PPA.

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 Bagnolo Mella al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti la costruzione degli immobili in oggetto.

Da quanto emerso le pratiche edilizie che riguardano l'immobile sono le seguenti **(Allegato 4):**

- **Concessione ad edificare n. 3039 del 2 luglio 1980**, che è la pratica autorizzativa degli immobili oggetto della presente perizia.

A seguito della presentazione della pratica sopra evidenziata è stato prodotto anche il:

Certificato di Agibilità (relativo alla licenza di costruzione n. 3039), **rilasciato il 10 settembre 1984** e qui allegato.

- **Autorizzazione gratuita Pratica edilizia n. 5210 del 1° agosto 1991**, avente come oggetto la realizzazione di vani caldaia nelle abitazioni inserite nel fabbricato di quattro



piani fuori terra facente parte del complesso di cui fanno parte anche gli immobili staggiti.

Tale Autorizzazione, quindi, non riguarda gli immobili staggiti.

- Cila Superbonus 13903/2022 Prot. Par 0007796 del 28 aprile 2023

Si fa presente che al momento la Cila Superbonus sopra descritta è stata sì presentata ma non sono ancora effettivamente iniziati i lavori e, viste le problematiche correnti relative alla cessione del credito, non è detto che tali lavori possano essere effettivamente realizzati.

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 alla Concessione ad edificare n. 3039 del 2 luglio 1980, che è la pratica autorizzativa degli immobili oggetto della presente perizia..

Dal confronto operato emergono le seguenti difformità, riguardanti l'abitazione, mentre l'autorimessa e la cantina risultano conformi:

- Il corridoio dei ingressi dell'appartamento è indicato nelle tavole della concessione mediante linee disegnate a mano a matita, secondo la prassi dell'epoca in variante a quanto già disegnato a china. Si evidenzia quindi tale porzione nelle tavole di rilievo ma allo stesso tempo si ritiene la stessa autorizzata e non necessitante di sanatoria.
- Non è stata realizzata la tramezza/paratia di separazione tra la zona ingresso e il vero e proprio soggiorno.
- La cucina è stata realizzata più grande, nel senso che essa ingloba anche la stanza accanto in un unico vano, e tale vano, contrariamente al progetto, non è collegato con il



corridoio della zona notte.

In merito alle difformità sopra esposte si esprimono le ulteriori seguenti considerazioni:

Si ritiene che per tutte le difformità sopra elencate vada valutata una sanatoria complessiva con l'ufficio tecnico comunale o che, solo per quanto riguarda la mancata realizzazione della parete/paratia tra ingresso e soggiorno, lo stato delle cose possa essere riportato conforme allo stato di progetto mediante la realizzazione di una tramezza in cartongesso.

Si ritiene infine che le spese complessive riguardanti la sanabilità edilizia dell'immobile ammontino ad euro 6000,00 anche tenendo conto di dovere eventualmente realizzare la tramezza di cui sopra (seimila/00 euro) (Allegato 9)



6 - CONFORMITA' CATASTALE

Come già scritto sopra si sottolinea innanzitutto che l'intestazione catastale degli immobili è errata, in quanto non tiene conto dell'atto di donazione dell'usufrutto su proprietà superficiaria, donata da OMISSIS a OMISSIS il 15 giugno 2001 (cfr. paragrafi precedenti).

L'intestazione catastale va corretta e uniformata a quella delle proprietà, ossia:

- Piena proprietà superficiaria QUOTA 1/1 a OMISSIS
- Piena proprietà per l'area QUOTA 1/1 a Comune di Bagnolo Mella (CF 00453990178)

Riguardo invece alle planimetrie, 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:

- Non è stata realizzata la tramezza/paratia di separazione tra la zona ingresso e il vero e proprio soggiorno.
- La cucina è stata realizzata più grande, nel senso che essa ingloba anche la stanza accanto in un unico vano, e tale vano, contrariamente al progetto, non è collegato con il corridoio della zona notte.
- L'altezza dei locali è indicata in m 2,70 anziché 2,80 come realizzato e come autorizzato nei disegni della concessione edilizia (sezione).

Si ritiene quindi che vadano presentate nuove planimetrie.

Si ritiene infine che le spese complessive riguardanti la sanabilità catastale dell'immobile ammontino ad euro 1000,00 (mille/00 euro) (Allegato 9)

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nella Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Dott. Giovanni Battista Calini, 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 20/10/2022 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)**

IPOTECA GIUDIZIARIA

Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 26/06/2020 ai nn. 20701/3782, decreto ingiuntivo in data 16/10/2019 n. 2579 di Rep. Giudice di Pace a favore: Condominio Cooperativa 28 Maggio contro: OMISSIS 1/1 di usufrutto e OMISSIS 1/1 di nuda proprietà per un capitale di euro 4.802,01 e un totale di euro 6.602,01

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 06/07/2021 ai nn. 32631/21795, pignoramento in data 24/06/2021 n. 3841 di rep. Tribunale di Brescia a favore: Condominio Cooperativa 28 Maggio contro: OMISSIS 1/1 di usufrutto e OMISSIS 1/1 di nuda proprietà

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia il 14/07/2022 ai nn. 32830/22090, pignoramento in data 29/03/2022 n. 3167 di rep. Tribunale di Brescia a favore: Condominio Cooperativa 28 Maggio contro: OMISSIS 1/1 di proprietà superficiaria.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 26/07/2023, 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/o 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 in data 16/10/2019 n. 2579 di Rep. Giudice di Pace a riguardo dei debiti dell'esecutato nei confronti del condominio 'Cooperativa 28 Maggio', 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**). L'amministratrice di condominio Laura Guarneri ha comunicato telefonicamente che relativamente agli immobili oggetto di perizia le spese non saldate ammontano per la stagione corrente (corrispondente all'anno solare 2023) a euro 2.053,47 e per la passata stagione (corrispondente all'anno solare 2022) a euro 821,78, per un totale di spese non già saldate pari a euro 2.875,25.

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



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 similari 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 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 Bagnolo Mella;
- imprese e società immobiliari operanti su Bagnolo Mella.

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 accessori (cantine)** si computerà l' 40% della superficie esterna lorda

(S.E.L.);

- per i **locali accessori (portici)** si computerà il 30% della superficie esterna lorda

(S.E.L.);

- per le **autorimesse** si computerà il 50% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - ABITAZIONE			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	100,25	100,00%	100,25
Cantina	4,60	40,00%	1,84
Portico	1,78	30,00%	0,53
Superficie commerciale Totale			102,62 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: 102,62 mq

Valore mercato unitario: 1200 €/mq

Valore mercato complessivo: 102,62 mq x 1200 €/mq = € 123.148,80

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 6.157,44 € (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese condominiali non saldate spettanti a chi subentra, pari ad euro 2.875,25.



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 7.000,00 (quattromila/00) e ottenere quindi il valore di:

**Valore di mercato non arrotondato: € 123.148,80 - € 6.157,44 - € 2.875,25 - € 7.000,00
= € 107.116,11**

TAB.02 - AUTORIMESSA			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Autorimessa	15,00	50,00%	7,50
Superficie commerciale Totale			7,50 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: 7,50 mq
Valore mercato unitario: 1200 €/mq
Valore mercato complessivo: 7,50 mq x 1200 €/mq = € 9.000,00

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 450,00 € (**Allegato 9**), e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 9.000,00 - 450,00 € = € 8.550,00



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:

€ 107.000,00 (diconsi euro centosettemila/00)

Pertanto, per la quota di proprietà superficiaria pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 DEPOSITO:

€ 8.500,00 (diconsi euro ottomilacinquecento/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, 28/07/2023

In fede

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli

