

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento con cantina e autorimessa

Castel Mella (BS)

QUOTA 1/1

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 399/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PERNIGOTTO ALESSANDRO

Creditore procedente:

DOVALUE S.P.A.

Viale dell'Agricoltura, 7 – 37135 Verona (VR)

P.IVA 02659940239

Rappresentato dagli Avvocati:

Avv. Giuseppe Lucibello

Via San Barnaba, 39 – 20122 Milano

Fax. 0255181338

PEC: giuseppe.lucibello@milano.pecavvocati.it

Esecutati:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

ING. IRENE FEIGL

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

Tel. 3404145645

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n°3378



SOMMARIO

0 – PREMESSA

1 – INDIVIDUAZIONE LOTTI

2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

3 – DESCRIZIONE GENERALE

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

5 – CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6 – CONFORMITA' CATASTALE

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

9 – VALORE DEL BENE

ALLEGATI

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

ALLEGATO 5 – ATTO DI PROVENIENZA

ALLEGATO 6 – ATTI RILEVANTI

ALLEGATO 7 – ISPEZIONI IPOTECARIE E RELAZIONE

NOTARILE EX ART.567 C.P.C.

ALLEGATO 8 – PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 9 – STATO CIVILE ESECUTATI

ALLEGATO 10 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO

ALLEGATO 11 – VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

ALLEGATO 12 – VERBALE SOPRALLUOGO



0 - PREMESSA

La sottoscritta Ing. Irene Feigl con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3378, a seguito di decreto di nomina del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari del 20.10.2023, ha prestato giuramento in data 02.11.2023 in qualità di esperta per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°399/2023.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI

La sottoscritta Ing. Irene Feigl ha provveduto all'analisi dei beni immobili staggiati, individuando un unico lotto, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate.

LOTTO	UNICO
OGGETTO	Appartamento con cantina e autorimessa
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Sez. NCT Fg.9 mapp.154 sub.9 (appartamento - cantina) - sub.49 (autorimessa)
UBICAZIONE	Castel Mella (BS) Viale Caduti del Lavoro, 61
QUOTA	1/1
VALORE DI STIMA	€ 139.500,00



2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia si colloca nel Comune di Castel Mella in Viale Caduti del Lavoro, 61 in un contesto prevalentemente residenziale.

L'immobile è posto all'interno di un fabbricato, dove sono collocate al piano seminterrato cantine, autorimesse e locali tecnici, al piano terra negozi e magazzini e agli altri tre piani fuori terra unità abitative; esso è composto da un appartamento ubicato al piano secondo, da una cantina e da un'autorimessa collocate al piano seminterrato.

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Castel Mella come segue:

Identificazione catastale:

1) Appartamento e cantina

Comune Censuario: Castel Mella

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 9, mapp.154 sub.9**

Viale Caduti di Piazza Loggia, piano 2-S1, Categoria A/2, Classe 2,

Consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25.

(Si precisa che l'indirizzo indicato nella visura catastale non è corretto, quello esatto è Viale Caduti del Lavoro n°61).

2) Autorimessa

Comune Censuario: Castel Mella

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sezione Urbana NCT, Foglio 9, mapp.154 sub.49**



Viale Caduti di Piazza Loggia, piano S1, Categoria C/6, Classe U,
Consistenza 15 mq, rendita € 30,99.

(Si precisa che l'indirizzo indicato nella visura catastale non è corretto,
quello esatto è Viale Caduti del Lavoro n°61).

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

Dalla Tabella dei millesimi fornita dalla società amministratrice (**Allegato
9**), che costituisce parte integrante della presente relazione, si evince la
quota millesimale relativa all'immobile staggito pari a 28,5.

Confini:

1) **L'appartamento** confina:

- a Nord con altra unità abitativa e con muro perimetrale su area comune,
- ad Est con muro perimetrale su area comune,
- a Sud con muro perimetrale su area comune,
- ad Ovest con due differenti unità abitative di proprietà di terzi e con vano scale comune.

2) **La cantina** confina:

- a Nord con corridoio comune,
- ad Est con altra cantina di proprietà di terzi,
- a Sud con muro perimetrale controterra,
- ad Ovest con altra cantina di proprietà di terzi.

3) **L'autorimessa** confina:

- a Nord con cortile comune,
- ad Est con altra autorimessa di proprietà di terzi,



- a Sud con altra cantina di proprietà di terzi e con corridoio comune,
- ad Ovest con muro perimetrale su rampa comune.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure catastali (**Allegato 2**).

3 – DESCRIZIONE GENERALE

Il bene oggetto di perizia è posto all'interno di un fabbricato residenziale/commerciale costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, in cui sono collocati al piano rialzato negozi e magazzini, al piano primo, secondo e terzo unità immobiliari ad uso abitativo, al piano seminterrato autorimesse, cantine e locali tecnici. L'edificio presenta in pianta una forma a "C", in cui sono ubicati in posizione simmetrica due vani scale ed i rispettivi ascensori, che permettono l'accesso uno alle unità immobiliari poste a nord e l'altro a quelle poste a sud, tra cui quella oggetto della presente relazione. Sui fronti nord (Via Damiano Chiesa) e sud (Viale Caduti del Lavoro) è presente l'accesso a due rampe simmetriche, che permettono di entrare nel cortile interno, da cui si raggiungono le autorimesse.

L'immobile in esame ha una superficie commerciale complessiva di circa 115 mq e comprende un appartamento ubicato al piano secondo oltre ad una cantina ed un'autorimessa collocate al piano seminterrato.

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere bagno e disimpegno.

La porta d'ingresso dell'appartamento è posta sul lato ovest dell'immobile e può essere raggiunta attraverso la scala o l'ascensore condominiali collocati nella porzione sud del fabbricato.



L'altezza interna dei locali abitativi è pari a 2,90 m.

Il soggiorno è provvisto di un piccolo balcone che si affaccia sul prospetto sud.

Lo stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile staggito risulta essere buono e l'immobile presenta discrete finiture, risalenti all'epoca di realizzo (anni '70).

Il pavimento è ovunque in piastrelle di ceramica di diversa tipologia.

Il battiscopa è in legno, tranne in bagno ed in cucina, dove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le porte interne dei locali sono in PVC a soffietto tranne quella del bagno che è in legno tamburata, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e come sistema di oscuramento sono presenti tapparelle in PVC.

Il bagno è dotato di lavandino, wc, bidet, vasca da bagno e attacco per la lavatrice.

Nell'appartamento sono presenti radiatori in alluminio, alimentati da una caldaia centralizzata collocata in apposito locale comune (centrale termica) ubicato al piano seminterrato; la produzione di acqua calda sanitaria avviene invece attraverso un boiler, collocato in bagno.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e risale all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Il bene staggito comprende inoltre una cantina e un'autorimessa entrambe collocate al piano seminterrato e raggiungibili pedonalmente attraverso le scale o l'ascensore condominiali e con autoveicolo attraverso le rampe d'accesso al cortile comune.



La cantina, avente una superficie utile complessiva pari a circa 5,3 mq, presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, finestratura alta sul fronte sud, porta d'accesso in metallo e un'altezza interna pari a 2,40 m.

L'autorimessa, avente una superficie utile complessiva pari a circa 15,9 mq, presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, basculante metallica con apertura manuale ed ha un'altezza interna pari a 2,40 m.

L'appartamento si colloca all'interno di un condominio denominato Condominio Oberon, amministrato dallo OMISSIS e avente Regolamento di Condominio e Tabella dei millesimi riportati nell'**Allegato 9**.

Lo stato di conservazione interno ed esterno del complesso residenziale, in cui si colloca l'immobile staggito, risulta essere discreto.

4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto in proprietà a:

OMISSIS

per la quota di 1/2

OMISSIS

per la quota di 1/2

in forza del seguente atto (**Allegato 5**):

1) Atto di compravendita, Notaio Ambrosini Dario, in data 07.12.2005, Repertorio n°108112 Raccolta n°29821, con trascrizione avvenuta in data 21.12.2005 al n°45201 del Registro Particolare e al n°73841 del Registro Generale, con cui OMISSIS



hanno acquistato da OMISSIS ciascuno la quota di 1/2 dell'immobile staggito.

Si precisa che a seguito di richiesta effettuata dalla sottoscritta presso il Comune di Castel Mella, l'ufficio dell'Anagrafe del predetto Comune ha dichiarato che lo stato civile di OMISSIS

non è certificabile in maniera esatta e che il sig. OMISSIS prima di diventare cittadino italiano risultava coniugato (**Allegato 9**); inoltre nell'atto di compravendita Notaio Ambrosini Dario del 07.12.2005 Repertorio n°108112 Raccolta n°29821 (**Allegato 5**), con cui i sigg.

OMISSIS sono diventati proprietari dell'immobile staggito, il sig. OMISSIS ha dichiarato che alla data dell'atto era di stato civile libero e il sig. OMISSIS ha dichiarato che alla data dell'atto era coniugato e che in Senegal vige il regime della separazione dei beni.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo eseguito in data 29.11.2023, alla presenza del dott. Antonio Donda, nominato custode giudiziario della presente procedura esecutiva, l'immobile in esame risulta attualmente in uso a OMISSIS e ai due figli (**Allegato 11**).

E' stata inoltre svolta presso l'Agenzia delle Entrate a nome degli attuali proprietari OMISSIS una ricerca al fine di evidenziare eventuali contratti registrati in data antecedente alla data di pignoramento che limitino l'uso dell'immobile (**Allegato 10**).

Dall'indagine compiuta è emerso che l'immobile staggito non risulta essere oggetto di alcun contratto di locazione regolarmente registrato.



Infine sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi previsti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio anno 2023 semestre n°1 per il comune di Castel Mella è stato determinato il valore locativo del bene secondo quanto di seguito riportato:

Rendimento locativo minimo mensile:

$$115,13 \text{ mq} \times 3,6 \text{ €/mq mese} = \mathbf{414,47 \text{ €/mese}}$$

Rendimento locativo massimo mensile:

$$115,13 \text{ mq} \times 4,9 \text{ €/mq mese} = \mathbf{564,14 \text{ €/mese}}$$

I valori di locazione sono riferiti alla superficie lorda dei locali.

5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Castel Mella è:

- *Piano di Governo del Territorio - Comune di Castel Mella* adottato in data 27.07.2009 con Delibera di Consiglio comunale n°27 e approvato il 08.01.2010 vigente relativamente alla *Componente geologica*;
- *Variante al PGT - Avvio del procedimento volto all'esclusione della valutazione ambientale strategica (VAS) relativa alla seconda variante al piano delle regole ed al piano dei servizi del vigente PGT* adottato in data 26.10.2020 con Delibera di Consiglio comunale n°46 e approvato il 15.04.2021 vigente relativamente al *Documento di Piano*;
- *Piano attuativo in variante al PGT - Piano attuativo ex PL 12/13 in variante al PGT del comune di Castel Mella* adottato in data 27.09.2022 con Delibera di Consiglio comunale n°60 e approvato il 28.03.2023 vigente relativamente al Piano delle Regole;



- *Correzione di errori materiali o rettifica - Rettifica degli atti del PGT vigente, ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. n°12/2005 e SMI - 2023 approvato il 28.03.2023 vigente relativamente al Piano dei Servizi.*

In base agli strumenti urbanistici vigenti il bene in oggetto ricade in zona *R1 – Ambiti residenziali intensivi* e le prescrizioni di tale ambito sono contenute nell'art.30 delle NTA.

Per tutte le specifiche si rimanda a quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti, di cui si allega un estratto (**Allegato 3**).

Al fine di verificare la conformità dell'immobile è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Mella ed è stata analizzata la documentazione edilizia depositata presso i pubblici uffici inerente all'unità immobiliare oggetto di stima.

Dall'indagine svolta risulta presente negli uffici comunali la documentazione di seguito riportata relativa all'immobile in esame (**Allegato 4**).

Licenza di costruzione Prot.4546 Registro costruzioni n°8 rilasciata il 21.11.1972.

Tale pratica edilizia è relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione, negozi e magazzini.

Autorizzazione all'abitabilità

Tale certificato di abitabilità rilasciato il 26.06.1974 è relativo alla predetta pratica edilizia.

Comunicazione di inizio attività del 21.05.2002

Tale pratica edilizia è relativa alla ristrutturazione del lastrico comune presente al piano rialzato utilizzato per l'accesso alla palazzina ed ai



negozi con opere di rifacimento della guaina impermeabilizzante della soletta del lastrico e della relativa pavimentazione e di formazione di nuovo parapetto sul perimetro del lastrico.

Si evidenzia innanzitutto che la destinazione d'uso dell'immobile staggito risulta essere compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito.

Inoltre dal confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici relativa alla realizzazione dell'intero fabbricato (**Allegato 4**) in merito ai beni oggetto di perizia emergono le seguenti difformità.

1) Appartamento

- Oltre alla porta che permette l'accesso alla cucina dal soggiorno, riportata nella pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici, è presente un'ulteriore porta che mette in comunicazione la cucina con il disimpegno;

- La portafinestra della camera n°2 ha dimensione 100x240 cm, mentre nella pratica edilizia, in cui vengono quotate tutte le aperture della porzione di fabbricato posta a nord, che risulta essere simmetrica a quella posta a sud dove si colloca l'immobile in esame, la finestra in oggetto viene indicata con dimensione 120x240, cm diversamente da quanto realizzato; si precisa che i rapporti aero illuminanti di tale locale risultano comunque rispettati.

Si evidenzia che tali difformità risultano essere sanabili attraverso la presentazione presso i pubblici uffici di pratica in sanatoria.



2) Cantina

- la cantina posta al piano seminterrato risulta essere sostanzialmente conforme a quanto riportato nella pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici relativa alla realizzazione del fabbricato.

3) Autorimessa

- l'autorimessa posta al piano seminterrato risulta essere sostanzialmente conforme a quanto riportato nella pratica edilizia depositata presso i pubblici uffici relativa alla realizzazione del fabbricato.

Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici e dal confronto con quanto rilevato in loco, si desume **la non regolarità edilizia** dell'immobile in oggetto.

Si precisa inoltre che il CTU ha analizzato le difformità edilizie relative all'unità immobiliare in esame, mentre non sono state esaminate eventuali difformità riguardanti il fabbricato condominiale in cui l'immobile si colloca e le sue pertinenze, in quanto la loro determinazione necessiterebbe di rilievi e valutazioni molto più approfondite ed estese all'intero fabbricato condominiale, non oggetto della presente perizia; pertanto il CTU non può esprimersi in merito ad eventuali ulteriori irregolarità relative al fabbricato condominiale in cui l'immobile si colloca ed alle sue pertinenze.

6 - CONFORMITA' CATASTALE

Si evidenzia che la destinazione d'uso dell'immobile in esame risulta essere compatibile con quella censita in catasto.

Inoltre a seguito di sopralluogo svolto presso l'immobile in data



29.11.2023 è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto (**Allegato 8**) e le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 2**).

Dalla comparazione tra le planimetrie catastali relative all'immobile in esame e quanto rilevato non emergono difformità sostanziali relative all'appartamento, alla cantina e all'autorimessa.

Pertanto dall'analisi della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio e da quanto rilevato in loco, si desume **la regolarità catastale** dell'immobile in oggetto.

7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 12.12.2023 e a quanto riportato nella Certificazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco datata 26.09.2023, l'immobile in oggetto risulta colpito dai seguenti gravami (**Allegato 7**):

- 1) **ipoteca volontaria di € 456.000,00** a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro OMISSIS iscritta a Brescia il 21.12.2005 Reg. Gen. 73841 Reg. Part. 45201, derivante da atto Notaio Ambrosini Dario del 07.12.2005 Rep. n°108113 Racc.29822, quota capitale di € 152.000,00 della durata di 30 anni;
- 2) **atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili** a favore di OLIMPYA SPV S.R.L. contro OMISSIS trascritto a Brescia il 19.09.2023 Reg. Gen.40611 Reg. Part.28198, derivante da Atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia Rep.6182 del 16.08.2023.



8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione del bene

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo svolto dalla sottoscritta CTU alla presenza del Custode Giudiziario nominato risultava occupata dagli esecutati OMISSIS e dai due figli.

Oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto si colloca all'interno di un complesso edilizio costituito da diverse unità immobiliari, denominato CONDOMINIO OBERON ed amministrato dallo OMISSIS

La società amministratrice OMISSIS

ha fornito il Regolamento condominiale e la Tabella dei millesimi (**Allegato 9**), che costituiscono parte integrante della presente relazione.

E' stato inoltre accertato che esistono obblighi economici di natura condominiale a carico dell'immobile oggetto di perizia. Infatti da quanto comunicato dallo OMISSIS

(**Allegato 9**), le spese condominiali insolute, relative all'immobile staggito, ammontano per l'esercizio ordinario 2023-2024 a € 4.378,54 e per le passate stagioni a € 8.810,23, per un totale di spese non saldate pari a € 13.188,77.

Si precisa inoltre che, dalla documentazione fornita dallo

OMISSIS (**Allegato 9**),

si desume che le spese condominiali annue relative all'immobile staggito per l'esercizio ordinario 2020-2021 sono pari a € 7.470,86 di cui



€ 4.088,02 relativi a spese legali per OMISSIS , per l'esercizio ordinario 2021-2022 sono pari a € 3.721,86, per l'esercizio ordinario 2022-2023 sono pari a € 7.282,31 di cui 3.115,48 relativi a spese legali per OMISSIS e per l'esercizio ordinario 2023-2024 sono pari a € 4.378,54; pertanto si deduce che le spese condominiali annue relative all'immobile oggetto di pignoramento sono state mediamente negli ultimi due anni pari a circa € 4.300,00 escluse le spese legali per OMISSIS e comprese le spese di riscaldamento e fornitura gas.

Si segnala che nell'ultimo verbale d'assemblea, che costituisce parte integrante della presente relazione (**Allegato 10**), i condomini hanno deliberato la sostituzione dei contabilizzatori di calore, come da preventivo allegato al verbale d'assemblea, e che il condominio ha in corso la pratica del recupero del quinto dello stipendio per OMISSIS per fondi non ancora pervenuti.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente *Capitolo 5 - Conformità urbanistica ed edilizia* relative all'appartamento, trattandosi di opere sanabili, si ritiene necessario per la regolazione dell'immobile presentare adeguata pratica edilizia in sanatoria presso i pubblici uffici.

Il costo complessivo quantificato dal CTU per la regolarizzazione edilizia dell'immobile è indicativamente pari a € 1.500,00 e tale onere, comprensivo dei relativi costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, il pagamento delle sanzioni e dei diritti viene demandato alla parte acquirente.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie verrà detratto dal



valore di stima del presente immobile, ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potrà determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi.

Oneri inerenti alla regolarità catastale

Non essendo presenti irregolarità catastali non esiste alcun onere per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare.

9 – VALORE DEL BENE

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni stima 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 Castel Mella;
- imprese e società immobiliari operanti su Castel Mella.



Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:

- per i **locali abitativi** posti al piano secondo si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i **balconi** posti al piano secondo si computerà il **35%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **locale cantina** posto al piano seminterrato si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa** ubicata al piano seminterrato si computerà il **50%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Sup.	Coefficiente	Sup.
	(mq)	(%)	(mq)
Locali abitativi piano secondo	101,78	100%	101,78
Balcone piano secondo	4,70	35%	1,65
Cantina piano seminterrato	6,30	30%	1,89
Autorimessa piano seminterrato	19,62	50%	9,81
Superficie commerciale mq			115,13

Tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture dell'immobile, della destinazione urbanistica dell'area, si attribuisce al bene un valore di



mercato come di seguito calcolato:

Consistenza	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore mercato
	(mq)	(€/mq)	(€)
Locali abitativi piano secondo	101,78	1.250,00	127.225,00
Balcone piano secondo	1,65	1.250,00	2.056,25
Cantina piano seminterrato	1,89	1.250,00	2.362,50
Autorimessa piano seminterrato	9,81	1.250,00	12.262,50
Totale €			143.906,25

Si ritiene necessario applicare al valore di mercato sopraesposto:

1. una decurtazione per lo stato di conservazione, per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile e per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, quantificabile in ragione dell'2%, quindi pari a € 2.878,13;
2. una decurtazione pari agli oneri per la regolarizzazione edilizia della difformità riscontrata relativa all'appartamento per un importo complessivo di € 1.500,00;
3. rimarranno a carico della parte acquirente le spese condominiali insolute.

Si ottiene quindi:

VALORE DI STIMA € 139.528,13

Arrotondando:



VALORE DI STIMA

€ 139.500,00

(diconsi euro centotrentanovemila e cinquecento/00)

Brescia 03.01.2024

In fede

Il C.T.U.

Ing. Irene Feigl

(documento firmato digitalmente)

