

**TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 658/2018**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Oggetto: Relazione di consulenza del CTU

Immobile ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, sita nel comune BAGNOLO

MELLA ( BS )

fabbricati Ubicazione : Via G.Toniolo, 20 (25086) – BAGNOLO MELLA (BS) A2

- Abitazione di tipo civile Sezione: - NCT - Foglio: 12 - Particella: 503 -

Subalterno: 4 VIALE MARCOLINI piano: S1-1 Proprietà 1/1

- - -

50% proprietà [redacted] nato in [redacted] ( C.F./PIVA:

[redacted] ) [redacted]

[redacted]

- 50% proprietà [redacted] nata in [redacted]

( [redacted]

[redacted]

**PREMESSA**

L'Il.mo Signor Giudice dott. ALESSANDRO PERNIGOTTI nominava in data 12-11-2018 il sottoscritto Dotti Geom. Giuseppe cod. fisc. DTT GPP 61H27 C293J iscritto all' albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3942 con studio tecnico in Castenedolo (BS) via Matteotti, 1.

Consulente Tecnico d'Ufficio e in data 20-11-2018 nell' Ufficio del G.E. ALESSANDRO PERNIGOTTI accettava l' incarico e prestava il giuramento di rito.



In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti QUESITI:

**1) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC**

OPERAZIONI PERITALI:

**1-1)** Per lo svolgimento del presente incarico il sottoscritto ha avuto posti a disposizione i fascicoli per la procedura esecutiva immobiliare CORDUSIO RMBS UCFIN SRL ( [REDACTED] ) che ha promosso, in forza del pignoramento notificato il 09/06/2018 e consegnato dall'UNEP in data 03/07/2018 con atto n.6468/2018 Cron. Ufficiale Giudiziario di Brescia, nei confronti [REDACTED]

**1-2)** Acquisiti i dati dei titoli d'acquisto in favore del debitore (ATTO PUBBLICO) del 12 Luglio 2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26 Luglio n. 23246 reg. part. e 38669 reg. Gen. Rogante: NOTAIO FABRIZIO SANTOSUOSSO Sede: GARDONE VAL TROMPIA BS  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19454/4630)

**1-3) a)** Acquisito presso anagrafe comune di BAGNOLO MELLA (BS) in data 17-01-2019 - i seguenti atti : Immobile di via G. TONIOLO, 20

- **estratto certificato di famiglia e di residenza** [REDACTED] (allegato 1)

**1-3) b)** Esaminata visura camerale storica . Data: 22/01/2019 Visura storica per immobile Visura n.: T19371 n.: (allegato 2)

**2) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

**2-1)** Esaminati i documenti base relativi alla causa in oggetto, lo scrivente convoca con R.R. i PROPRIETARI per visitare gli immobili e visionare tutti i beni sopraelencati nel comune di BAGNOLO MELLA (BS) come risultanze catastali

**PIENA PROPRIETA' 100%**



NCT Comune di BAGNOLO MELLA (BS) - NCT - Foglio: 12 - Particella: 503 -  
Subalterno: 4- categoria A/2 – calsse 2 - Consistenza 5,5 vani - Superficie  
Catastale Totale: 81 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 255,65 APPARTAMENTO  
e BOX AUTO privo di accatastamento

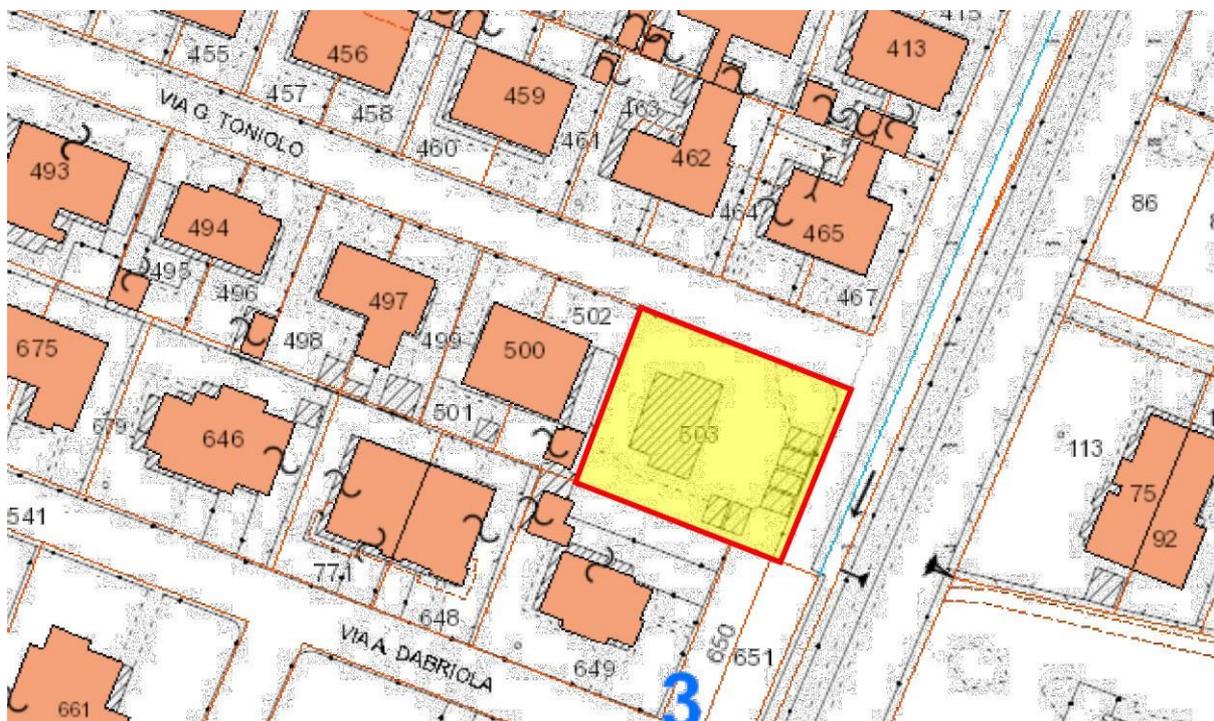
- Proprietà - 50% [REDACTED] - Proprietà - 50% [REDACTED]  
[REDACTED]

**2-2)** Il giorno 19-01-2019 e successivamente il giorno 24-01-2019 mi presentavo presso lo stabile di Via G. Toniolo, 20 alle ore 11,30 per dare inizio alle operazioni peritali al fine di rispondere ai quesiti ( avendo avuto riscontro alla mia R.R. ), effettuavo un sopralluogo per la presa in visione dello stabile. L'appartamento è disabitato e da indagini sul luogo, mi veniva riferito da altri residenti del condominio di via Toniolo, 20, che i coniugi [REDACTED] non erano più residenti da almeno due anni e che avevano lasciato l'appartamento senza dare altri indirizzi di recapito.

**UBICAZIONE** : ORTOFOTO volo 2018



ESTRATTO MAPPA :



Foglio 12 Particella 503 NCT Bagnolo Mella BS

**Descrizione dei beni:**

**IL FABBRICATO oggetto di valutazione in via Via Toniolo n. 20 BAGNOLO**

**MELLA (BS) , piena proprietà 100%** , è composto da:

**Appartamento** al piano seminterrato e primo Sez.Urb.: NCT - Foglio: 12 - Particella:

503 - Subalterno: 4- categoria RENDITA EURO A/3 – classe 1 - Consistenza 4,5 vani – Rendita Euro 185,92 catastalmente Villaggio Marcolini in banca dati dalla Data di presentazione: 20/10/1969 – Visura effettuata il: 02/01/2019 - n. T34223

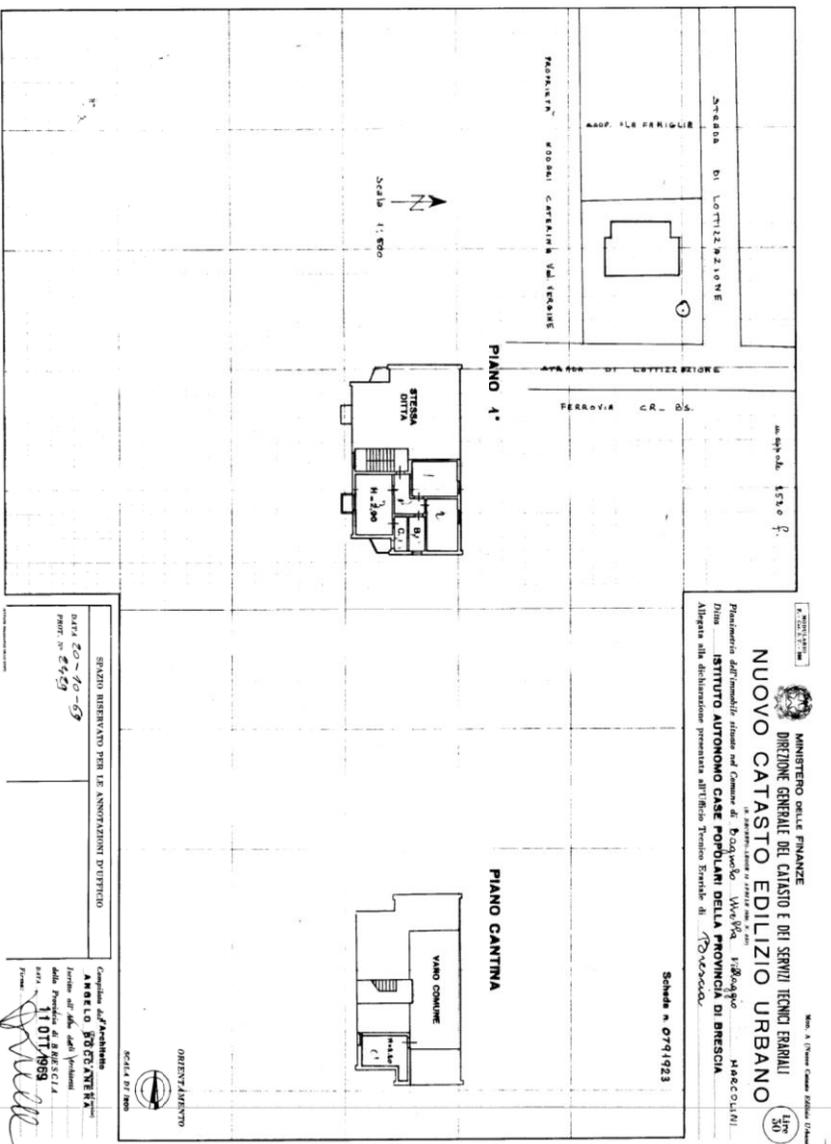
**(allegato 3)**

**Il Fabbricato di via Toniolo, 20 ( ex Villaggio Marcolini ) CONDOMINIO S.**

**CARLO**, è stato iniziato nel 1964 e successivamente ultimato nel 1969

**Il BOX AUTO** è stato realizzato nel 1970





pratiche edilizie:PRATICA EDILIZIA n. 2483/64 DOMANDA PRESENTATA

IN DATA 15-06-1964 RILASCIO LICENZA DI COSTRUIRE 21-09-1964

SUCCESSIVE LICENZA DI COSTRUIRE nota n. 484 del 10/02/1966 e nota

n. 483 del 09/02/1966

Questionario commissione igienico edilizia 13/06/1964

Pratica realizzazione muro di cinta del 31/03/1970 n. 1310

Pratica realizzazione box prefabbricati del 25/05/1970 n. 2392 (allegato 4) :

Attualmente il fabbricato è così composto:

- Giardino in comune, aree esterne per parcheggi e viabilità, comuni a tutti gli appartamenti il lotto ha superficie di mq 768 ed è costituito da 6 appartamenti A/3 disposti su tre piani e 6 Box auto esterni uno per ogni alloggio. L'ingresso è unico da vialetto pedonale, il vano scale chiuso comune a sei unità abitative, e per accesso a piano seminterrato dove ci sono Parti comuni e sei cantine, l'alloggio oggetto di PERIZIA è al Piano Primo salendo dalle scale pianerottolo al piano a destra.
- Piano seminterrato ripostiglio cantina esclusivo:
- piano primo l'appartamento a cui si accede da scala comune, è composto da un ingresso con disbrigo, un soggiorno e una cucina con balcone e affaccio lato NORD-OVEST ; due camere affaccio lato SUD-EST e un bagno con affaccio lato SUD-OVEST ( e vista lato strada parcheggi comuni e area di manovra piano terra e ferrovia );
- Conforme alla scheda catastale l'appartamento si trova al piano primo e da sopralluogo, la consistenza verificata ( pur non essendo potuto entrare ) l'alloggio corrisponde alle schede, non vi sono abusi edilizi visibili dall'esterno, per quanto riguarda il BOX auto di proprietà non è accatastata pur essendo autorizzato nel 1970 **Pratica realizzazione box prefabbricati del 25/05/1970 n. 2392.**

Di seguito viene effettuata una breve descrizione delle principali strutture costruttive e finiture interne ed esterne del fabbricato.

L'edificio è realizzato nel 1964 e ultimato nel 1969 con struttura al piano seminterrato in c.a. piani terra - primo - secondo- muratura esterna portante con pilastri e setti interni, travi, e cordoli in c.a. solai in laterocemento 16+4, la scala è in c.a., la copertura in muricci e tavelloni con sovrastante



cartella in cls e gronda in c.a. All'esterno sul lato Nord-Est e Sud-Ovest la facciata è in mattoni spessore 25 cm. faccia a vista , tutti i serramenti sono in legno con vetro doppio, ed hanno sull'esterno chiusura a tapparella avvolgibile in legno color verde. Le scale comuni con i gradini ( pedata e alzata ) in marmo di Botticino e ringhiera in ferro a disegno semplice, i pavimenti interno all'alloggio e i servizi igienici oltre agli impianti elettrico e idraulico secondo indicazioni acquisite in loco sono stati sostituiti con intervento di ristrutturazione negli anni 2004 dai precedenti proprietari, per i quali lavori non si è potuto accertare lo stato di manutenzione e consistenza. Tutti i serramenti interni sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale, vi è un condizionatore esterno per l'impianto di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico ha salvavita e differenziale all'ingresso.

Al piano interrato vi è la cantina. I pavimenti del piano interrato sono in cls al quarzo come le parti comuni e i marciapiedi esterni, gli esterni per il cortile sono in ghiaietto di calcare per le aree di manovra e di passaggio.

Il giardino e le arre di manovra sono comuni a tutti i condomini.

I box auto sono prefabbricati e tutti e sei non sono stati mai accatastati, sono box prefabbricati in lamiera zincata realizzati in conformità ai progetti approvati nel 1970,

Si sottolinea che per **l'alloggio** (sopra analizzato), non si è potuto verificare la **conformità delle schede catastali allegate per la disposizione degli interni,** inoltre non vi sono pratiche edilizie depositate in Comune oltre **a quelle menzionate in precedenza** per il fabbricato.



Il **BOX auto** di proprietà (sopra analizzato), non è mai stato accatastato **pur essendo stato realizzato con autorizzazione edilizia**

Secondo le rilevanze catastali risulta conforme ai progetti approvati.

**Dalla verifica diretta sul luogo, e a seguito di acceso ad atti è necessario procedere alla regolarizzazione del BOX auto con pratica PREGEO per inserimento in mappa dello stesso e pratica DOCFA ( in sanatoria ) per la realizzazione di scheda catastale e per attribuire la rendita. La difformità pregiudica pertanto la vendita del BOX auto di proprietà (documentazione fotografica allegato 5 )**

#### **Pratiche amministrative:**

Presso il Comune di BAGNOLO MELLA (BS) sono state analizzate le seguenti pratiche amministrative depositate :

- 1. PRATICA EDILIZIA n. 2483/64 DOMANDA PRESENTATA IN DATA 15-06-1964 RILASCIO LICENZA DI COSTRUIRE 21-09-1964**
- 2. SUCCESSIVE LICENZA DI COSTRUIRE nota n. 484 del 10/02/1966 e nota n. 483 del 09/02/1966**
- 3. Questionario commissione igienico edilizia 13/06/1964**
- 4. Pratica realizzazione muro di cinta del 31/03/1970 n. 1310**
- 5. Pratica realizzazione box prefabbricati del 25/05/1970 n. 2392**

**2-3)** Nell'elenco dei beni pignorati non vi sono terreni.

In data 19-01-2019 ore 11,30 e 24-01-2019 ore 12,00 è stato fatto accesso all'immobile, per gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili, per la formulazione del giudizio finale, ma non si è potuto entrare direttamente nell'appartamento in quanto risulta disabitato da altre due anni.



### 3) Identificazione progressa dei beni

**3-1)** Confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra tramite la documentazione richiesta:

- [REDACTED] Acquisizione documenti presso anagrafe e ufficio tecnico ( per richiesta accesso atti ) del comune BAGNOLO MELLA (BS) in data 17-01-2019 UFFICIO TECNICO, in data 17-01-2019 UFFICIO ANAGRAFE
- [REDACTED] VISURA PER IMMOBILE in Via G.Toniolo, 20 BAGNOLO MELLA (BS)
- [REDACTED] Acquisizione telematica visura camerale storica PER IMMOBILE . Data: 22/01/2019 - Visura storica per immobile Visura n. T19371 (allegato 2)
- [REDACTED] Acquisizione telematica Storica per soggetto: Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2019 in Data: 22/01/2019 Visura n.: T17808 Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni Visura n.: T87001 (allegato 3)
- [REDACTED] PLANIMETRIE richiesta COPIA - Data: 02/01/2019 - n. T34223 - Sez.Urb.: NCT - Foglio: 12 - Particella: 503 - Subalterno: 4 Data presentazione: 20/10/1969  
per l'individuazione di difformità urbanistiche rispetto alle rilevanze catastali.

### **3-2) Difformità.**

A seguito di sopralluogo avvenuto in data 19/01/2019 ore 11,30 e 24-01-2019 ore 12,00 **sono a segnalare che:**

No ho potuto effettuare sopralluogo all'interno dei locali e dalle indagini come sopra riportato, sentito altri proprietari dell'immobile e condomini, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] non risiedono nell'alloggio da oltre due anni e sono in arretrato con il pagamento delle spese condominiali di



energia elettrica parti comuni, pulizia scale, taglio erba e di manutenzione generale effettuate negli ultimi anni.

Da sopralluogo ho potuto accedere solo alle parti comuni scale cantina e giardino come corredate da documentazione fotografica.

Il **BOX auto** di proprietà (sopra analizzato), non è mai stato accatastato **pur essendo stato realizzato con autorizzazione edilizia**

**L'APPARTAMENTO** come in precedenza segnalato che **si trova al Piano**

**Primo** , dovrà essere verificata la scheda catastale , pur essendo conforme a progetti in allegato depositati presso ufficio tecnico.

Tutto non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al momento della sua trascrizione, ma anche per l'individuazione di interventi di modificazioni interne nel tempo e più ampiamente al fine di predisporre l'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Pertanto si espone in merito alla conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, alla rispondenza dei dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010. n. 78. conv. In L. 30 luglio 2010. n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

- **Appartamento in edificio plurifamiliare di Via G. Toniolo, 20**

**Condominio San Carlo :**

è **conforme** a tutte le risultanze catastali l' appartamento ha al piano Seminterrato un locale accessorio e al piano Primo, Ingresso Soggiorno, Cucina, Bagno e Due Camere da letto.

L'appartamento è sprovvisto di tutte quelle documentazioni amministrative e certificazioni necessarie alla vendita dell'immobile,



agibilità, certificati di conformità impianti e collaudo statico, essendo stato realizzato negli anni 1964-1969 e comunque in deroga alle stesse ( Per gli impianti antecedenti alla 46/90 non era prevista la dichiarazione di conformità quindi non serve sanare la sua assenza ) è sprovvisto inoltre del CERTIFICATO ENERGETICO APE obbligatorio successivamente alla data di trasferimento della proprietà 12 Luglio 2004 a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED]

- **IL BOX AUTO situato nella corte comune di Via G. Toniolo, 20** non ha le schede catastali è conforme a elaborati grafici depositati e autorizzati dall'UFFICIO TECNICO del comune di Bagnolo Mella (BS)

- Superfici commerciali ricavate da elaborati grafici e rispondenza da sopralluogo:

appartamento mq 71,15 x 100/100	mq 71,15
Cantina mq 17,00 x 50/100	mq 8,50
BOX AUTO mq 13,00 x 50/100	mq 7,50
Balconi mq 6,00 x 30/100	mq 1,80
Parti comuni 1/6 di proprietà scala e vano comune oltre a giardino e arre di manovra a corpo	mq 10,00
<b>• TOTALI SUPERFICI COMMERCIALI</b>	<b>mq 98,85</b>

#### **4) Stato di possesso**

##### **4-1)**

Da ricerche presso ufficio anagrafe del comune di BAGNOLO MELLA (BS)

Immobile Appartamento Fabbricato A/3 di 4,5 vani rendita Euro 185,92 e il

BOX AUTO in Via Tognolo, 20 risulta occupato dai sig. [REDACTED] e

[REDACTED] *proprietari CONIUGATI IN COMUNIONE DEI BENI,*



all'anagrafe della popolazione residente nel comune di [REDACTED]

risultano iscritti dalla data 29/11/2003

**4-2)** Dall'analisi effettuata presso l'ufficio ANAGRAFE di [REDACTED]

(BS) **non risultano ALTRI RESIDENTI per l'immobile oggetto del decreto.**

#### **5) Esistenza di difformità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

**5-1)** Esaminando la documentazione agli atti, il titolo di provenienza ed effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, **NON sono risultati diritti reali** (quali usufrutto, proprietà) **e personali** (uso, abitazione, assegnazione) **a favore di terzi esistenti su alcuni immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento** ed all'attualità, servitù attive e passive di qualsiasi titolo e natura, tutto ciò come riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo.

**Non sono emersi vincoli ambientali o storico-artistico-monumentali**, infatti come riscontrato dall'analisi del PGT de Comune di Bagnolo Mella ( BS )

**5-2) Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale**, i beni risultano indipendenti per quanto riguarda gli allacciamenti ai servizi ENEL -GAS-ACQUA-TELEFONO, come già precedentemente analizzato nella descrizione del bene; Fanno parte di un complesso immobiliare di sei unità denominato Condominio S. Carlo, e non hanno limitazioni all'utilizzo di natura condominiale.

**5-3) L'immobile** essendo nel complesso residenziale di sei unità abitative realizzato nel 1964, pur avendo parti comuni e condominiali **non ha un amministratore condominiale le spese sono gestite dai sei proprietari degli alloggi e suddivise in parti uguali;**

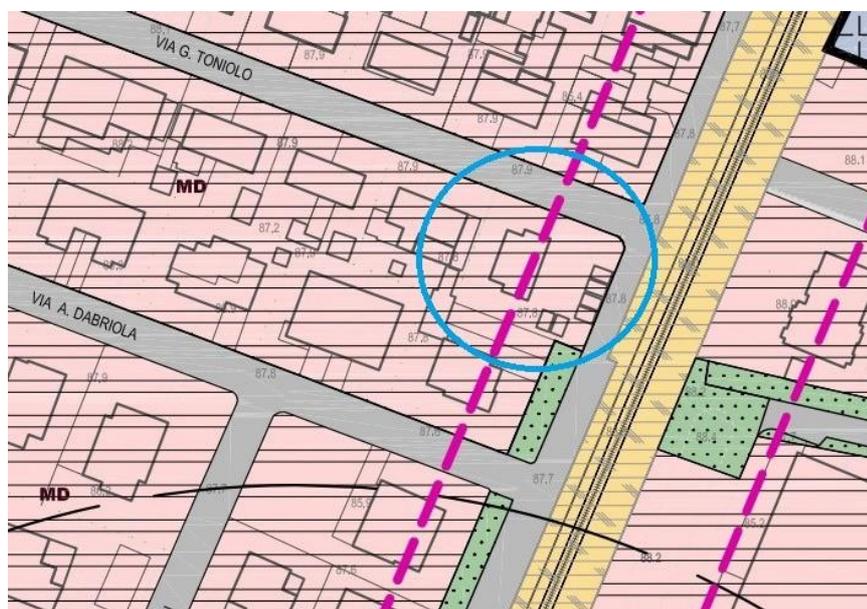
La gestione delle spese comuni viene gestita dal sig. alla quale ho



Richiesto posizione economica per i condomini [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] alla data del 24-01-2019 sono presenti spese condominiali pendenti e come richiesto è stato attestato dai proprietari del Condominio S. Carlo gravano spese condominiali che risultano quantificate dai condomini in € 450,00 . La posizione suddetta si riferisce all'ultimo rendiconto del 24-01-2019 esposti dagli altri proprietari del condominio S. Carlo

## 6) Regolarità edilizia ed urbanistica

**6-1)** Per una corretta valutazione della regolarità edilizia e urbanistica, è stato analizzato il PGT del comune di BAGNOLO MELLA a seguito deliberazione del Consiglio Comunale n.2-4-5 del 12 Marzo 2018 in particolare sono state analizzate le Tavole NTA allegate al piano delle regole che determinano le seguenti caratteristiche dei beni oggetto di stima:



Ambiti residenziali consolidati ad MEDIA densità

Art. 21 NTA

Elaborato modificato

a seguito delle Deliberazioni del Consiglio Comunale n.2, n.4, n.5 del 12 marzo 2018

ELABORATO: **V\_PdR-01 Q4**

SCALA: **1:2.000**



- i beni appartamento in complesso immobiliare sono in zona normata nel piano delle regole **all'Art. 21- Ambiti residenziali consolidati a media densità**.

Sono ambiti consolidati di recente formazione destinati prevalentemente alla destinazione residenziale con prevalenza tipologica edilizia abitativa unifamiliare a due-tre piani con presenza anche di destinazioni complementari; l'ambito è caratterizzato da una densità media e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardini

**6-2)** Per una corretta valutazione dei beni, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater e.p.c., viene valutata la conformità o meno delle costruzioni originarie e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative. **Dall'analisi dei documenti reperiti** (pratiche amministrative ( allegato 4-5,) nel Comune di BAGNOLO MELLA BS in data 19-01-2019 si allega copie **documenti LICENZA di Costruire**

**6-3)** L'immobile di Via G. Toniolo, 20 alla data odierna non presenta pendenza di istanze di sanatoria.

**l'immobile appartamento di Via G Toniolo 20 risulta CONFORME**

**il BOX AUTO di proprietà in via Toniolo, 20 necessita di ACCATASTAMENTO per attribuirne la rendita**

## **7) Formazione dei lotti**

**7-1)** I beni analizzati non possono essere suddivisi per semplicità di analisi in lotti:

**7-2)** Si procede ora alla stima degli immobili pignorati, proseguendo alla stima del bene, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla



luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art'. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

## 8) Valore dei beni e costi

### **GIUDIZIO DI VALORE**

Il sottoscritto Dotti Geom. Giuseppe esaminati gli immobili sopra descritti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto del loro stato di consistenza, di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato applicati nelle compravendite degli immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, tenuto presente infine ogni altro fattore influente al giudizio di stima si ritiene che il valore dell'appartamento si possa quantificare.

**Visto lo stato di conservazione dell'immobile** e di manutenzione che potrebbe pregiudicarne la vendita; desunte informazioni dai proprietari degli appartamenti nel complesso immobiliare, dedotte le misure sotto riportate negli elaborati grafici scheda catastale allegata, **risultano conformi solo le planimetrie catastali**; dalle verifiche effettuate in luogo, **valuta il bene come di seguito a comparazione:**

- 1) di seguito viene determinato il valore commerciale degli immobili, corrispondente al valore dei beni, **considerata la piena proprietà 100/100**, perfettamente commerciabile per la quota di appartenenza ai sensi di legge, essendo libero, occupato solo dalla proprietà residente, alla data della valutazione e come verificato da indagini presso l'ufficio anagrafe del comune di BAGNOLO MELLA (BS), **non essendovi diritti reali e personali di terze persone** (uso, usufrutto, abitazione e/o in locazione), essendo l'immobile libero da pesi, vincoli e persone.



• **E' POSSIBILE IDENTIFICARE CON ESATTEZZA LA PROPRIETA'**

**DEL BENE** che risulta intestato a:

- - 50% proprietà [REDACTED] nato in [REDACTED]  
( C.F./PIVA [REDACTED] ) residente [REDACTED]  
[REDACTED]

- - 50% proprietà [REDACTED] nata in [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F./PIVA: [REDACTED]) residente [REDACTED]  
[REDACTED]

- fabbricati Ubicazione : Via G.Toniolo, 20 (25086) – BAGNOLO MELLA (BS) A2 - Abitazione di tipo civile Sezione: - NCT - Foglio: 12 - Particella: 503 - Subalterno: 4 VIALE MARCOLINI piano: S1-1

- (ATTO PUBBLICO) del 12 Luglio 2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26 Luglio n. 23246 reg. part. e 38669 reg. Gen. Rogante: NOTAIO FABRIZIO SANTOSUOSSO Sede: GARDONE VAL TROMPIA BS  
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19454/4630)

Pertanto si possono determinare i seguenti valori catastali (pari alla rendita moltiplicata per il coefficiente di 115,5):

**2) dati desunti da indagini di mercato:**

**Da indagini di mercato sono in vendita diversi fabbricati comparabili**, visto le dimensioni, lo stato di finiture e periodo di realizzazione del fabbricato , pertanto **si utilizzano le seguenti fonti:**

- a) **AGENZIA : DIMORAMA – centro asta giudiziaria Brescia Piazzale della Repubblica 2 Brescia BS**

Dall'interrogazione individuato Appartamento in Via degli Alpini, 31  
Bagnolo Mella BS



Appartamento al piano Secondo, con Autorimessa al piano seminterrato.  
Competono le proporzionali le quote sulle parti comuni, risultante  
dall'interrogazione appartamento composto da tre locali 1 bagno per una  
sup, di mq 101 classe energetica G 175 kw/hm2 anno

**PREZZO € 67.500,00**

**EURO ( sessantasettemilacinquecento/00)**

**Valore €/mq 668**

**b) AGENZIA : Neovit Consulting Via Vittorio Emanuele II, Brescia (BS),**

**Lombardia, 25100**

Dall'interrogazione individuato Appartamento in vendita via degli Alpini,  
31 , Bagnolo Mella

Appartamento al piano secondo. Autorimessa al piano seminterrato.  
Competono le proporzionali quote delle parti comuni . L'immobile viene  
venduto in posizione centrale soluzione ingresso, soggiorno, cucina  
separata, bagno, balcone e due camere matrimoniali, termo-autonomo..  
Superficie: 101 m<sup>2</sup>

**PREZZO € 50.625,00**

**EURO ( cinquantamilaseicentoventicinque/00 )**

**Valore €/mq 501,24**

**c) AGENZIA : SPAZIO CASA SOLUTION VIA PARROCCHIA, Capriano  
del Colle (BS), Lombardia, 2502**

Dall'interrogazione individuato Appartamento in vendita via Antonio  
Gramsci, 15, Bagnolo Mella (BS)

Dati tecnici a confronto : IN CONTESTO DI 9 UNITA', TRILOCALE  
PARZIALMENTE RISTRUTTURATO (BAGNO, SERRAMENTI, CALDAIA E



CALORIFERI NUOVI). INTERNAMENTE E' COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ZONA COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE (CHE POTREBBE DIVENTARE UN AMPIO SOGGIORNO TRASFORMANDO COSI' L'APPARTAMENTO IN UN GRANDE BILOCALE , SECONDA CAMERA MATRIMONIALE, BAGNO CON VASCA E PICCOLO BALCONCINO. NELL'ATTUALE SOGGIORNO VI E' UN GRAZIOSO CAMMINO A LEGNA ATTUALMENTE CHIUSO, MA FACILMENTE RIPRISTINABILE. NELL'INTERRATO COMODA CANTINA.

Mq 80 + cantina – mq commerciali circa 90

**PREZZO € 55.000.00**

**EURO ( cinquantacinquemila/00 )**

**Valore €/mq 611,11**

**3) determinazione del valore di mercato:**

Quotazioni di riferimento	Sup./lorde	€/mq	Valore medio €/mq
a) DIMORAMA Aste Giurizziarie Brescia		€ 668,00	
b) Neovit Consulting Brescia		€ 501,24	
c) Spazio Casa Solution Capriano del Colle		€ 611,11	
		<b>98,85</b>	<b>€ 593,45</b>
Sommario Valore Immobile			€ 58.662,53

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Incidenza Categoria.

TOTALE VALORE COMMERCIALE

**€ 58.662,53 Euro ( cinquantottomilaseicentosessantadue/53 )**

#### **4) conclusioni**

**Viste le condizioni** dell'appartamento e del contesto residenziale in cui è inserito, non essendoci contrasto con la documentazione catastale allegata e i progetti depositati presso amministrazione comunale Ufficio Tecnico e autorizzati, come già analizzato nei capitoli precedenti;

**L'immobile presenta vizi solo di carattere formale;**

per poter procedere alla vendita è necessario aggiornare le planimetrie catastali per inserimento con tipo mappale PREGEO e DOCFA redazione Nuova scheda Catastale come in precedenza rilevato si devono sostenere di pratiche edilizie costi preventivabili in € 5.000,00 compresi di istanza di rettifica catastale, oneri diritti erariali e spese tecniche per la redazione di una nuova planimetria, costi per redazione APE Certificato Energetico € 250,00 , certificazione e verifica conformità impianti elettrico e idraulico € 800,00 per la messa a norma, spese impreviste per riattivazione servizi ENEL- GAS - ACQUA interventi di manutenzione ordinaria € 1.500,00

Spese Parti Comuni non pagate e dettagliate € 450,00

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, alla data del **02 FEBBRAIO**

**2019, ha un valore di mercato analizzato pari a:**

€ 58,662,53 Euro ( cinquantottomilaseicentosessantadue/53 )

detratto delle spese accessorie di € 8.000,00 Escluse di iva vigente e cassa come SOPRA RIPORTATE

**€ 50.662,53 Euro ( cinquantamilaseicentosessantadue/53 )**

**PIENA PROPRIETA' DI 100/100**



**5) Si prosegue analizzando il deprezzamento dovuto a mancati redditi analizzando:**

- Quotazioni di locazione Comune di BAGNOLO MELLA (BS)

Media considerato gli affitti medi in Zona € 2,5 a 3,4 €/mq/mese secondo i servizi di Valutazione Immobiliare Nazionale per appartamenti si valuta in € 3,40 x mq 98,85 = 295,00 mensili annui **€ 4.270,42**

Viene stimato il tempo presunto fra stima ed aggiudicazione (anni) 1 e quindi un ulteriore diminuzione del prezzo dovuto al mercato in regressione di circa 2% annuo € 4.9612,00 - 1% = **€ 496,12**

Pertanto i mancati redditi per 12 mesi da aggiudicazione a trasferimento sono pari ad **€ 4.766,50** considerando la proprietà 100/100

**Valore deprezzato: € 50.662,53 - € 4.766,50 = € 45.896,03**

**6) Riassunto valori desunti da indagini di mercato come calcolati nel capitolo 2)**

GIUDIZIO DI VALORE PER LOTTO:

PIENA PROPRIETA' di appartamento in Via G. Tonioli, 20

**TOTALE VALORE IMMOBILI E BENI** oggetto della presente perizia:

**€ 45.896,03 Euro ( quarantacinquemilaottocentonovantasei/03 )**

**DISPOSTO**

che il perito ha depositato la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invia copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

E' FISSATA la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti al G.O.T. dr.ssa Liana Zaccara l'udienza del 13-03-2019 alle ore 9:00;



Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli dalla parte richiedente e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e precisazione attinente al presente elaborato.

Castenedolo, lì 02-02-2019

Il Perito

Dotti Geom. Giuseppe



*Dotti*

