

PERIZIA DI STIMA DI UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE

DI NAVE (Bs) VIA PIEDIMONTE N° 50

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 64/2021

----- °°° -----

La sottoscritta geometra **Fioretti Silvia**, con studio in Iseo (Bs) via Roma n° 92/G tel. e fax = 030/9822524 – cod. fisc.= FRTSLV68T63E333C e Partita IVA = 02938290174, iscritta al Collegio dei Geometri di Brescia al numero 3852, ha avuto incarico dal Tribunale di Brescia, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, in data 11/05/2021 di redigere un elaborato peritale di stima allo scopo di stabilire il più probabile valore corrente di mercato delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva site in Nave (Bs) Via Piedimonte n°50 di proprietà del sig. "omissis"...

Contenuto della relazione di stima richiesto:

- 1) *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;;*
- 2) *Identificazione e descrizione attuale dei beni; Identificazione pregressa dei beni;*
- 3) *Stato di possesso;*
- 4) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- 5) *Regolarità edilizia e urbanistica;*
- 6) *Formazione dei lotti;*
- 7) *Valore del bene e costi.*

La sottoscritta geometra, fatte queste premesse si prega esporre quanto in appresso.=

A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Provenienza: Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al sig.

... "omissis"... per merito dei seguenti atti:

Atto di divisione Notaio ... "omissis"... del 26/09/2008 rep. n° 77329/27650

racc., Trascritto a Brescia in data 07/10/2008 ai nn.ri R.G. 46056/27704 R.P.

tra i sigg.ri ... "omissis"...

- Denuncia di Successione Registrata a Brescia al n° 39 vol. 2449 in data 05/02/1998 del sig. ... "omissis"... e deceduto il 08/08/1997 Trascritta a Brescia l'11/01/2005 ai nn.ri 1555/1117.

B) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni

Le unità immobiliari (appartamento con autorimessa) sono ubicate nel Comune di Nave (Bs) alla via Piedimonte n°50 ed inserite al piano terra di un fabbricato residenziale indipendente ubicato in zona periferica rispetto al centro di Nave e ai piedi della montagna. Nelle vicinanze della Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Immacolata si prende Via S.Cesario che porta alla via Piedimonte dove, al termine della via stessa, si trova l'immobile.

Nave è un comune italiano di 10.471 abitanti della provincia di Brescia, nella Valle del Garza, in Lombardia. Il toponimo pare provenire dal latino medievale nava, ovverosia conca. Altitudine 236 mt. s.l.m. Zona Sismica 2. (Allegato "A" Inquadramento).

Confini catastali del fabbricato (mappale 128 del fg.41): a nord mapp. 127 e

via Piedimonte; ad est mapp.15; a sud mapp.107 e 14/parte; a ovest mapp. 14.

(Allegato "B" Estratto Mappa N.C.T.R. fg. 41).

Consistenza: Trattasi di un fabbricato residenziale plurifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra con giardino sui quattro lati. Il fabbricato è

composto (catastalmente) da n°4 appartamenti, n°2 autorimesse e n°7 beni comuni non censibili. L'unità oggetto di stima è la seguente:

Fg. NCT/41 Mapp. 128 Sub.6 = appartamento ubicato al piano terra con accesso dal cortile comune sub.16 e dal passaggio-area esterna comune sub. 17 e così composto: portico, ripostiglio/C.T. con accesso dal portico, soggiorno-cucina, disimpegno, n° 2 camere, e bagno più cantina sul retro.

Fg. NCT/41 Mapp. 128 Sub.10 = autorimessa in locale unico nel corpo accessorio sul retro al piano terra.

Fg. NCT/41 Mapp. 128 Sub.12 = bene comune non censibile cortile comune ai sub.6 e 10 quindi di fatto di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]. Nel giardino sono posizionati, su una pavimentazione in quadrotte di graniglia, alcuni arredi esterni da giardino quali: un gazebo in ferro con copertura in telo pvc, un barbecue, ed una piscina esterna in pvc con telaio in alluminio. Sull'area sono presenti inoltre n°2 tettoie in legno per ricovero attrezzi vari. (Allegato "C" Planimetrie Catastali + Elaborato Planimetrico di subalternazione).

Dati catastali: Le unità immobiliari sono state denunciate all' N.C.E.U del Comune di Nave come segue: (Allegato "D" Visura catastale)

- Fg.NCT/41 Mapp. 128 sub. 6 Cat. A/2 cl. 6° vani 5 Rendita € 335,70 (superficie catastale mq. 104);
- Fg.NCT/41 Mapp. 128 sub. 10 Cat. C/6 cl. 3° mq. 13 Rendita € 24,17
- (superficie catastale mq. 15);

per frazionamento e fusione del 14/07/2008 prot. BS0291011

(N.22716.1/2008)

Proprietà: "omissis"... quota 1/1 proprietà bene personale.

Descrizione tecnica delle caratteristiche costruttive:

Finiture interne: pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno, porta d'ingresso in legno e vetro con anta di chiusura, serramenti in legno con vetro-camera, zanzariere e ante in legno, impianto di riscaldamento autonomo tradizionale con caloriferi in ghisa e caldaia posizionata nel ripostiglio/C.T. (con accesso dal portico esclusivo), banchine e soglie in granito o marmo di botticino, pareti intonacate e tinteggiate, servizio igienico dotato di vasca e doccia. Ripostiglio/C.T. al rustico. Cantina ad uso lavanderia con porta di accesso in legno, pavimento in ceramica e serramento in ferro e vetro retinato. Autorimessa aperta senza basculante, con pavimento in ceramica, intonacata ma non tinteggiata.

Finiture esterne e parti comuni = tetto in cemento armato con manto in coppo-
tegola; facciate intonacate ma non tinteggiate con inseriti in mattoni a vista,
ringhiere in ferro a disegno semplice, muretti di cinta in getto con sovrastante
ringhiera in ferro, cancelli pedonale e carraio (automatizzato) in ferro con
pilastri in pietra, citofono, cortile comune di ingresso (sub.16) in
autobloccante, area esterna parte asfaltata e parte a verde, giardino esterno a
prato con camminamenti in quadrotte di graniglia o cemento, gazebo in ferro
con copertura in telo pvc, barbeque prefabbricato, piscina esterna in pvc con
telaio in alluminio. Tettoie in legno per ricovero attrezzi vari con copertura in
lamiera grecata.

Il tutto come meglio evidenziato nelle fotografie (Allegato "E" Fotografie).

Dalla verifica effettuata sul sito del “Cened Infrastrutture Lombarde” per l’immobile in questione non risulta collegato nessun Attestato di Prestazione Energetica.

Identificazione pregressa del bene: Discrepanze con l’atto di pignoramento:

Durante il sopralluogo eseguito il 04/06/2021 ed i rilievi effettuati sono state riscontrate alcune discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente e rappresentato nelle schede catastali consistenti più precisamente in:

1. Mancanza di una tettoia a sbalzo sul prospetto ovest autorizzata con DIA P.E. 132/2007 reg 7323/07 prot. 10485 del 10/07/2007;
2. difformità nella cantina autorizzata con C.E. N° 2655 del 29/07/1994 P.E. n° 4653/94 in quanto utilizzata come lavanderia, difformità nel prospetto porta d’ingresso spostata al posto della finestra e una finestra in più sul muro in fondo. Si precisa che nella scheda catastale è riportata una altezza errata della cantina pari a mt.2,80 mentre in realtà la cantina è H.mt. 2,40 come autorizzato nella Concessione Edilizia.
3. difformità catastale nella autorimessa in quanto, come per la cantina, è riportata una altezza errata pari a mt.2,80 mentre in realtà il box è H.mt. 2,40/2,42 come autorizzato nella Concessione Edilizia

Si precisa inoltre che adiacente alla stessa in lato ovest è stata ricavata una stanza ad uso ripostiglio con accesso dalla autorimessa delle dimensioni interne di mt. 2,93x3,57x H.=2,13 completamente interrata.

Tale manufatto però è stato realizzato completamente sotto il giardino del sub.9 di altra proprietà pertanto, non essendo stato costituito nessun

diritto di edificazione in sottosuolo a favore del sig. [REDACTED] tale manufatto resta escluso dalla presente stima e procedura esecutiva.

4. Difformità urbanistica su tutto l'appartamento di cui al sub.6 in quanto il piano terra risulta autorizzato urbanisticamente con Concessione Edilizia n° 1843 P.E. 3292/1990 del 27/11/1989 come autorimessa con lavanderia, cantina, locale caldaia e portico e NON COME ABITAZIONE.
5. Difformità catastale del sub.6 in quanto non rappresentate due finestre nella camera e bagno.
6. N°2 Tettoie in legno per ricovero attrezzi vari con copertura in lamiera grecata realizzate nel giardino in lato ovest completamente prive di autorizzazione edilizia delle dimensioni la prima Mt. 2,95x2,95 + 3,70x5,00 H.media =mt. 2,28 e la seconda mt. 2,10x2,65.

(Vedere schema difformità urbanistiche Allegato "F").

C) Stato di possesso

L'appartamento con accessori ed il box, alla data del sopralluogo eseguito il 04/06/2021 risultava occupato dall'esecutato sig. "omissis"... e dalla sua famiglia.

Valore locativo del bene:

Le Quotazioni OMI dell'Agenzia del Territorio Semestre 2 anno 2020 stabiliscono un valore di locazione per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale di €/mq. al mese da 3,2 a 4,1 in fascia periferica zona

D1. Considerata l'ubicazione del fabbricato ed il contesto in cui il bene è inserito, si può determinare un valore locativo, pari a € 550,00 al mese

complessivo per il mappale 128 sub.6 (appartamento con cantina) e sub.10 (box).



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

Gli immobili qui descritti sono gravati dai seguenti pesi ipotecari e pregiudizievoli:

- ◆ **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario** iscritta a Brescia il 08/05/2008 ai nn.ri R.G. 21313/4905 R.P. atto Notaio ... "omissis"... del 29/04/2008 rep. 76852/27118 per € 170.000,00 a garanzia di € 100.000,00 contro ... "omissis"... a favore di ... "omissis"... gravante sui subb.3 e 4 del mapp.128. Annotamento di surroga del 23/03/2011 n° 11786/2140 dove si evince la ... "omissis"... quale nuovo soggetto a favore;

In merito a tale Ipoteca nell'atto di divisione del Notaio ... "omissis"...
del 26/09/2008 rep. n° 77329/27650 racc. è precisato quanto segue:

*"... .. ipoteca iscritta a garanzia di un debito contratto dal sig. ... "omissis"... si precisa che l'ipoteca anzidetta è stata iscritta esclusivamente sulla piena proprietà degli originari mappali numeri 128/3 (A/2) e 128/4 (C/6) e sulla proporzionale quota millesimale di comproprietà delle parti comuni relativa alle stesse, tra le quali cortile – passaggio pertinenziale; pertanto grava pro quota anche sulla corte esclusiva compresa nella planimetria dell'attuale mappale numero 128/9 e sulla proporzionale quota di comproprietà delle attuali utilità comuni di cui ai mappali numeri **128/12**, 128/15, **128/16**, **128/17** e 128/18, oggetto del presente atto, in quanto stralciate dall'originario cortile – passaggio*



comune di pertinenza. Trova dunque, applicazione nel caso di specie l'articolo 2825, primo comma, del codice civile e l'ipoteca costituita sulla proporzionale quota di proprietà delle unità immobiliari di cui agli originari mappali numeri 128/3 e 128/4 (ora rispettivamente mappali numeri 128/9 e 128/11), ipotecati a garanzia di un debito contratto dal signor ... "omissis"... produrrà effetto rispetto alla corte esclusiva di pertinenza del mappale numero 128/9 ed alla quota di proprietà delle utilità comuni di cui ai mappali numeri **128/16**, **128/17**, 128/18, proporzionale alle unità immobiliari a lui qui assegnate in piena ed esclusiva proprietà (cioè i mappali numeri 128/9 e 128/11), rimanendo gli altri beni oggetto della presente divisione liberi da ogni formalità ipotecaria".

- ◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Brescia il 21/09/2010 ai nn.ri 39038/9684 atto Notaio ... "omissis"... 10/09/2010 rep. 80648/29916 per € 210.000,00 a garanzia di € 105.000,00 contro ... "omissis"... a favore di ... "omissis"... gravante sugli immobili oggetto della presente;
- ◆ Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta a Brescia il 08/07/2020 ai nn.ri R.G. 22520/4152 R.P. emesso dal Tribunale di Brescia il 23/06/2020 per € 10.000,00 a garanzia di € 6.930,89 contro ... "omissis"... a favore di ... "omissis"... e gravante sugli immobili in oggetto;
- ◆ Verbale di pignoramento immobili trascritto a Brescia il 03/02/2021 ai nn.ri R.G. 4040/2568 R.P. emesso dal Tribunale di Brescia atto giudiziario

n°59 di rep. del 25/01/2021 contro "omissis"... a favore di
.... "omissis"... sino alla concorrenza di € 22.372,35 e gravante sugli
immobili in oggetto.

Nell'atto di divisione del Notaio "omissis"... del 26/09/2008 rep. n°
77329/27650 racc. è precisato quanto segue:

- ◆ *"Le parti condividenti convengono che i lavori di manutenzione ed i relativi oneri che graveranno il mappale numero 128 subalterni 16 e 17, così come la pavimentazione della porzione del mappale numero 128 subalterno 17 (da attuarsi dal cancello attuale sino al confine di mappa dei subalterni 9 e 18) sia a carico dei soli condividenti signori "omissis"..."*

E) Regolarità edilizia e urbanistica

Titoli Autorizzativi Comunali: (Allegato "G" Licenze Edilizie)

Il fabbricato di cui al mapp. 128 è stato costruito a seguito del seguente titolo autorizzativo:

- ✓ Concessione edilizia n°1216 del 16/01/1987 P.E. n° 2270/1985 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- ✓ Concessione edilizia n°1843 del 27/11/1989 P.E. n° 3292/1990 per la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato;
- ✓ Autorizzazione n° 1939 del 01/10/1990 P.E. n° 3563/1990 per la costruzione di una recinzione e ingressi;
- ✓ Concessione n° 2655 del 29/07/1994 P.E. n° 4653/1994 per ampliamento del fabbricato;

- ✓ Permesso di Costruire n° 3662 prot.6450 del 20/04/2004 P.E. n° 2/2003 per costruzione muro di contenimento e riporto terreno;
- ✓ D.I.A. prot. n° 10485 del 10/07/2007 P.E. 132/2007 Reg. 7323/07;
- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4023 del 27/04/2015 prot. n° 4168 inerente la posa di arredi esterni.

Dal sopralluogo ed i rilievi effettuati presso la proprietà sono state riscontrate alcune discrepanze tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente e rappresentato nelle schede catastali consistenti in:

1. Mancanza di una tettoia a sbalzo sul prospetto ovest autorizzata con DIA P.E. 132/2007 reg 7323/07 prot. 10485 del 10/07/2007;
2. difformità nella cantina autorizzata con C.E. N° 2655 del 29/07/1994 P.E. n° 4653/94 in quanto utilizzata come lavanderia, difformità nel prospetto porta d'ingresso spostata al posto della finestra e una finestra in più sul muro in fondo. Si precisa che nella scheda catastale è riportata una altezza errata della cantina pari a mt.2,80 mentre in realtà la cantina è H.mt. 2,40 come autorizzato nella Concessione Edilizia.
3. difformità catastale nella autorimessa in quanto, come per la cantina, è riportata una altezza errata pari a mt.2,80 mentre in realtà il box è H.mt. 2,40/2,42 come autorizzato nella Concessione Edilizia

Si precisa inoltre che adiacente alla stessa in lato ovest è stata ricavata una stanza ad uso ripostiglio con accesso dalla autorimessa delle dimensioni interne di mt. 2,93x3,57x H.=2,13 completamente interrata.

Tale manufatto però è stato realizzato completamente sotto il giardino del sub.9 di altra proprietà pertanto, non essendo stato costituito nessun

diritto di edificazione in sottosuolo a favore del sig. "omissis"...,
tale manufatto resta escluso dalla presente stima e valutazione.

4. Difformità urbanistica su tutto l'appartamento di cui al sub.6 in quanto il piano terra risulta autorizzato urbanisticamente con Concessione Edilizia n° 1843 P.E. 3292/1990 del 27/11/1989 come autorimessa con lavanderia, cantina, locale caldaia e portico e NON COME ABITAZIONE.

Per quanto riguarda il cambio d'uso da accessori ad abitazione di tutto il piano terra si precisa che lo stesso piano terra è stato autorizzato nella C.E. 3292/1989 n°1843 con altezza interna pari a mt. 2,80 come di fatto eseguito pertanto già considerato volume esistente.

5. Difformità catastale del sub.6 in quanto non rappresentate due finestre nella camera e bagno.
6. N°2 Tettoie in legno per ricovero attrezzi vari con copertura in lamiera grecata realizzate nel giardino in lato ovest completamente prive di autorizzazione edilizia delle dimensioni la prima Mt. 2,95x2,95 + 3,70x5,00 H.media =mt. 2,28 e la seconda mt. 2,10x2,65. Le tettoie risultano non sanabili pertanto da demolire.

(Vedere schema difformità urbanistiche Allegato "F").

I costi per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria si possono così quantificare: rilievo interno dello stato di fatto, compilazione e presentazione pratica in sanatoria compreso disegni, relazioni, conteggi e modulistica; il tutto per un costo totale presunto di circa € 3.250,00 a cui vanno aggiunti € 12.500,00 di oneri Comunali di Urbanizzazione I°+II° e Contributo sul costo

di Costruzione + € 120,00 di diritti di segreteria per la presentazione della pratica in sanatoria (salvo aggiornamenti delle tariffe e degli oneri al momento della presentazione della pratica).

Presentazione delle nuove schede catastali aggiornate: n°2/3 schede, elaborato planimetrico, pratica docfa e tributi catastali circa € 1.230,00 =

Totale costi sanatoria = € 17.100,00 =

I costi per la demolizione con smaltimento delle due tettoie in legno non sanabili urbanisticamente si possono quantificare in circa € 2.500,00 =.

Dati Urbanistici: Il fabbricato è inserito nel vigente P.G.T. del Comune di Nave, Terza variante approvata con Delibera di C.C. n°16 del 31.03.2016 ed entrata in vigore il 25/05/2016 B.U.R.L. n°21 come segue:

“B2 Zona di completamento residenziale a media densità” (Tav. PdR01.4_Var) – Classe di Sensibilità Media (Tav. PPP1_4) - Vincoli e limitazioni: Elettrodotti fascia di rispetto di prima approssimazione – Tav. A 05.2-SUD.

N.T.A. -Art.23: *In tale zona ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria media. Indici: If= 0,50 mq./mq.(compreso Slp esistenti) – H max= mt. 10,50 – Verde profondo = 30% - Rapporto di copertura = max 40%.*

N.T.A. -Art.25: *In presenza di edificazione accessoria realizzata sulle aree di pertinenza degli edifici è sempre possibile, attraverso lo studio di un piano di comparto o di recupero, la riorganizzazione di tali edifici accessori a più unità immobiliari. La zona è destinata alla residenza quale destinazione urbanistica principale, nonché tutte quelle destinazioni d'uso collegate ad*

essa con carattere di complementarietà, accessorietà e compatibilità che integrino o rendano possibile la destinazione residenziale.



N.T.A. -Art.9 punto 6): Potenzialità edificatoria delle aree: Per la determinazione del lotto edificabile si deve far riferimento a quanto desumibile dagli atti abilitativi. Quando venga realizzata la Slp corrispondente ad una determinata superficie, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio e resta vincolata alla successiva non edificazione.



Pertanto tale superficie non potrà più, a prescindere da successivi frazionamento o passaggi di proprietà, essere considerata ai fini del calcolo della Superficie Fondiaria utile per nuovi interventi edilizi.

N.T.A. -Art.64: Tutela degli spazi scoperti. Su tutto il territorio comunale l'utilizzo degli spazi scoperti non deve pregiudicare l'estetica, il decoro e l'igiene ambientali. E' vietato il deposito all'aperto di materiali ed è vietata l'edificazione di costruzioni accessorie, tipo tettoie e baracche a carattere temporaneo, che provocano normalmente una immagine di disordine, di sporco, che contribuiscono al degrado igienico ed estetico, non solo del lotto in questione, ma dell'ambiente in generale. In particolare sono vietati pollaio, porcilaie, conigliere, latrine, deposito di masserizie ed attrezzi di qualsiasi genere, a meno che ciò avvenga in appositi luoghi o edifici coperti da regolare concessione edilizia... .. nel rispetto delle particolari norme di Zona.



A tale riguardo l'edificazione di costruzioni accessorie deve rapportarsi allo stile architettonico dell'edificio principale, utilizzare materiali durevoli e accorgimenti costruttivi in grado di garantirne una decorosa presenza nel



tempo.

(Allegato "H" Estratto P.G.T. Vigente Tavole PdR01.4_Var /PPP1_4/ A
05.2-SUD - Estratto N.T.A. artt. 23+25+9+64).

Considerato che con verbale di Deliberazione n°34 del 07/06/2021 è stata adottata la revisione del P.G.T. vigente, dato atto che a far data dal 07/06/2021 si applicano le misure di salvaguardia, si riporta la classificazione presente in essa: Tav. 01.04pdr_r01 "Perimetro del Tessuto urbano consolidato" Zona "R3 Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con il tessuto consolidato a media densità" sempre in fascia di rispetto degli elettrodotti di prima approssimazione (Linea 132 Kw) e parte in Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore (Tav. T01b DdP_r01). Nella Tavola 2a-2 del RIM è segnato un "Intervento di ripristino del reticolo minore – Tratto da ripristinare in progetto".

(Allegato "T" Estratto P.G.T. Revisione 01 adottata Tavole 01.04pdr_r01 - T01b DdP_r01 – RIM Tav. 2a-2 Estratto N.T.A. artt.).

N.T.A. -Art.35: *In questi ambiti ricadono le aree del territorio urbanizzato con prevalente destinazione residenziale con densità fondiaria media. Indici:*

If = 0,50 mq./mq. S.Cop = 40% - Incremento lotti saturi = 10%

F) Formazione dei lotti

Vista la conformazione catastale e urbanistica del bene oggetto di stima si ritiene opportuno, anche ai fini di una migliore appetibilità di vendita, la formazione di un lotto unico.

LOTTO 1 - CONTEGGIO SUPERFICI (SEL)

Si precisa che le superfici SEL (Superficie Esterna Lorda) sono state dedotte dalla planimetria catastale, dai disegni di progetto e dalle misure effettuate sul posto in sede di sopralluogo.

Appartamento	Mq. 95,46	100% coeff.	= mq. 95,46
Portico	Mq. 15,30	30% coeff.	= mq. 4,59
Lavanderia	Mq. 14,04	50% coeff.	= mq. 7,02
TOTALE			= mq. 107,07

Mapp. 128 Sub.6 = Appartamento P.T. con Portico e lavanderia: superficie commerciale arrotondata per difetto a mq. 107,00

Mapp. 128 Sub.10 = Autorimessa P.T.: superficie commerciale mq. 15,00

G) Valore del bene e costi

VALUTAZIONE DELLE UNITA'

Nel caso in questione la stima è finalizzata alla Procedura Esecutiva, pertanto tutti i dati sopracitati sono stati utilizzati ed analizzati per la determinazione del Valore di Mercato in regime libero per poi passare alla determinazione del Valore di Esecuzione (vendita forzata) più basso rispetto al mercato libero appunto perché i suddetti presupposti vengono meno. Si è proceduto anche alla ricerca di “comparabili”, secondo gli standard internazionali IVS, per applicare il metodo della comparazione diretta (M.C.A.) al fine di avere dei dati di comparazione a supporto e verifica della stima degli immobili.

Le unità immobiliari sono valutate a corpo considerando la consistenza catastale, i vincoli, la destinazione catastale deprezzata dei costi per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento da accessorio SNR a SU, e gli

accessori esclusivi (arredo giardino); tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trova il fabbricato in cui la stessa è inserita, la vetustà (anno di costruzione 1987/1989), viste le caratteristiche di ubicazione, preso in esame il grado di appetibilità nel mercato attuale per unità simili, verificato l'orientamento, la luminosità, gli accessi, anche in rapporto agli spazi circostanti. Comparato infine il "rapporto di valutazione" fondato su dati di mercato con l'andamento generale e l'osservazione del mercato immobiliare per unità simili in Nave sulla base del "Listino dei valori degli immobili" edito dalla Camera di Commercio di Brescia e BII di Brescia, sulla base delle Quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia del Territorio Semestre 2 anno 2020, che stabiliscono un valore per le abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale tra €/mq. 1.100,00 min e €/mq. 1.400,00 max. e di € 550,00/600,00 per i box.

Tutto ciò premesso e considerato

la sottoscritta è pervenuta al seguente Rapporto di Valutazione, scaturito da informazioni assunte in zona da colleghi professionisti ed operatori del settore, sulla base anche di recenti compravendite, attenendosi ai Codici di Condotta previsti nel capitolo 13 del Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa.

COMUNE DI NAVE Via Piedimonte n° 50

LOTTO 1: Mapp. 128 sub.6 e 10

- Abitazione mapp. 128 sub.6. - Sup. commerciale = mq. 107,00 proprietà 1/1

mq. 107,00 x €/mq. 1.400,00 circa = €. 150.000,00 =

- Autorimessa mapp. 128 sub.10. - Sup. commerciale = mq. 15,00 prop. 1/1

mq. 15,00 x €/mq. 500,00 circa = €. 7.500,00 =

- Accessori arredo giardino a corpo = €. 5.000,00 =
- Giardino comune ai sub. 6/10 a corpo = €. 17.500,00 =

Fattori di riduzione del valore di stima:

A dedurre costi di deprezzamento per regolarizzazione: = €. 17.100,00 -

A dedurre costi per demolizione tettoie: = €. 2.500,00 -

Residua un valore finale totale del LOTTO 1 = €. 160.400,00 =

(diconsi Euro Centosessantamilaquattrocento//00).

Iseo li, 11/10/2021

IL PERITO C.T.U.

geom. Silvia Fioretti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it