

# TRIBUNALE DI BRESCIA

## Esecuzione Immobiliare n. 247 / 2022

Giudice dell'esecuzione: **Dottoressa BRUNO SIMONETTA**  
Giudice delegato: **Dottore DAVIDE FOPPA VICENZINI**

### CHIARIMENTI A SEGUITO OSSERVAZIONI AVV. MAURIZIO MICELI SOPO DATATE 06/02/2023

In riscontro alle osservazioni rivolte dall'Avv. Maurizio Miceli Sopo, con specifico riguardo ai lotti 1 e 2, il sottoscritto conferma la valutazione espressa col proprio elaborato peritale depositato telematicamente in data 02/02/2022.

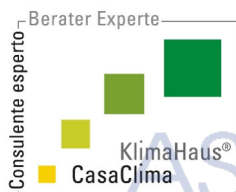
A chiarimento si noti che:

- 1) al sottoscritto è richiesto di determinare il "valore di mercato" del bene, valore cioè che, ragionevolmente, sia quello di realizzo dalla vendita in condizioni di libero mercato
- 2) la metodologia di stima utilizzata è tradizionalmente impiegata nell'estimo civile e classicamente nota come "stima in base al valore di trasformazione", per la quale il valore di un immobile è determinato detraendo dal valore del bene trasformato i costi di trasformazione. Nel caso in esame si è proceduto detraendo detti costi dal valore atteso del bene ristrutturato:
  - € 1.400,00 a mq di superficie commerciale è del tutto in linea col valore massimo attribuito dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per immobili in zona D1 in "stato ottimo";
  - i costi attribuiti sono determinati per esperienza rispetto a interventi tesi ad ottenere un immobile ristrutturato con finiture e dotazioni medie
- 3) la differenza di valore a metro quadro di superficie commerciale tra i due lotti è, come opportunamente scritto nell'elaborato peritale, dovuta al valore aggiunto che l'area verde di pertinenza esclusiva attribuisce al lotto 2 - peculiarità che il mercato premia per immobili come quello oggetto di stima - e, nella determinazione dei costi di trasformazione, è anche esemplificato dalla riduzione di quelli di ristrutturazione, per la logica minor onerosità richiesta dall'area verde rispetto al fabbricato
- 4) è tuttora possibile reperire sul sito "immobiliare.it" l'annuncio che si allega, risalente al 03/03/2021; riporta un valore per l'intero immobile, quindi per la somma dei lotti 1 e 2 stimati nell'elaborato peritale, di € 200.000,00, in linea con quanto stimato dal sottoscritto, al lordo delle detrazioni per peculiarità.

Certo di avere fornito i dovuto chiarimenti, resto a disposizione.

Distintamente.

Geom. Manuel Antonini  
(Documento firmato digitalmente)



Geom. Manuel Antonini

< Lista annunci

< Precedente 42 di 64 Successivo >

♥ SALVA

🗑 NASCONDI

📄 📄



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA



Casa+

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Cascina via San Pietro 17, Centro, Prevalle  
Prevalle • Via San Pietro

€ 200.000 5+ locali 628 m<sup>2</sup> Superficie 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

Descrizione

Prevalle: A 20 minuti dal lago di Garda proponiamo grande rustico da ristrutturare con giardino esclusivo. L'immobile è situato appena fuori dal centro ma in posizione comoda ai servizi. Interessante per posizione, tipologia e spazi.

Caratteristiche

Foto Descrizione Caratteristiche Mappa

♥ SALVA

🗑 NASCONDI

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	FG 387 - 03/03/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Cascina   Intera proprietà   Classe immobile economica
SUPERFICIE	628 m <sup>2</sup>   commerciale 701 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (4 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile
PIANO	3 piani: Piano terra, da 1° a 2°
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	2
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Caminetto   Mansarda   Giardino privato Infissi esterni in vetro / legno   Esposizione doppia

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA



Casa+

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

Costi

PREZZO	€ 200.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale

Efficienza energetica

STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Esente

