STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LODA
ANTONELLA LODA ARCHITETTO

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

nella causa promossa da **DANTE SPV SRL** difesi dall' avv. Federico Villa dello Studio Villa & Associati STA

contro

OMISSIS

udienza del : 18.02.2025

Ruolo Gen. : 167/2024 Es. Imm.

Giudice : Dott. Alessandro Pernigotto

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il Signor Giudice invita il Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa predetta, la scrivente Arch. Antonella Loda, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al N. 1381. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Giudice previa accettazione dell'incarico prestava il rituale giuramento : " *Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*".

QUESITI

Il Signor Giudice sottoponeva alla scrivente il seguente quesito *: "L 'esperto provveda alla relazione di stima dalla quale devono risultare:*

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

1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza di cui all'art.567 2° comma cpc evidenziando eventuali mancanze e/o carenze;
2. Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore (se non già risultante dalla documentazione in atti);
3. Acquisisca a) Estratto di matrimonio e stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica se persona giuridica;

B –

1. Identificazione e descrizione attuale dei beni;
2. Identificazione pregressa dei beni;

C – Stato di possesso

D – Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale

E – Regolarità edilizia e urbanistica;

F – Formazione dei lotti;

G – Valore del bene e costi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO A

- In accordo con il custode nominato, veniva fissata la data di primo accesso e tale data veniva comunicata mezzo raccomandata a parte esecutata;
- Il giorno fissato per l'accesso - 03.09.2024 – alla presenza del Custode nessuno si presentava pertanto veniva lasciato avviso di tentato accesso;
- Il primo accesso 15.10.2024, con la presenza del fabbro, permette di effettuare il sopralluogo.
- Fatta richiesta di accesso agli atti presso il Comune a seguito di vari solleciti è stata eseguita in data 09.01.2025.

Visionato i vari documenti si espone la seguente perizia.

_1 In data 24 novembre 2024 fatto richiesta di proroga al Giudice nella speranza di riuscire a completare tutti i sopralluoghi e la raccolta dei dati. La proroga viene concessa il 18/02/2025.

_2 E' stata riscontrata la correttezza del certificato a firma del Notaio Giulia Messina Vetrano.(Allegato A).

_3 da informazioni assunte in loco e da quello che si è potuto evincere, l'immobile parrebbe non abitato da tempo (almeno un anno); nella cassetta della posta sono state trovate numerose comunicazioni, mai ritirate.

PUNTO B

1_ Identificazione e descrizione attuale del bene

Ubicazione

Fig 1_ aerofotogrammetrico (individua il complesso immobiliare e l'immobile in oggetto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso immobiliare con più abitazioni di diversa tipologia chiusa da una recinzione con ingresso carraio e pedonale comune.

Il condominio è composto da due corpi di fabbrica uniti da un blocco scala comune dotato di ascensore che collega i piani fino al piano interrato dove sono ubicati i box auto di pertinenza degli appartamenti. I giardinetti a piano a terra sono ad uso esclusivo degli appartamenti posti a piano terra.

Il cancello pedonale si trova su viale dei Caduti 55, mentre la rampa di accesso ai box è su via S. Martino.

In centro al paese in zona residenziale facilmente raggiungibile anche a piedi ai servizi di prima necessità.

Fig 1_ingresso pedonale Viale dei Caduti

Fig 2_ingresso carrabile Via S. Martino

Fig 3_appartamento con terrazza

PIANO III (sottotetto)

L'appartamento si trova al Piano III (sottotetto) vi si arriva dall'ascensore con accesso diretto esclusivo internamente al soggiorno/pranzo. La cucina è aperta sul soggiorno pranzo con porta finestra e balcone. Nella zona giorno si trova un bagno/lavanderia con finestra separato da un piccolo disimpegno. Separata da un altro disimpegno si trova il bagno e le due camere da letto una posta a nord con finestra una a sud con porta finestra su un balcone che si sviluppa lungo tutta la facciata collegando anche le tre porte finestre del soggiorno.

Il balcone si collega ad una grande terrazza posta ad est.

L'appartamento si trova in buone condizioni.

Essendo un sotto tetto la copertura è in legno in buone condizioni.

I serramenti esterni e interni sono in legno come gli scuri esterni. I bagni sono completi di sanitari nel secondo bagno/lavanderia manca il box doccia.

E' presente l'impianto elettrico e l'impianto idrotermosanitario, sono presenti split per l'aria condizionata; non essendo collegati non è dato sapere il loro stato ma necessariamente per un nuovo subentro è necessario verificare la messa a norma.

E' termoautonomo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

Essendo presente l'agibilità all'epoca della costruzione erano stati ottenuti sia le certificazione degli impianti che dell'ascensore.

Ad oggi l'ascensore è fermo (pare da alcuni anni) anch'esso per poterlo riattivare necessiterà di una nuova messa a norma che compete anche al Condominio.

Per quanto riguarda le parti comuni l'intero edificio si presenta in cattive condizioni, il vano scala presenta muffe sui muri molto importanti ed evidenti soprattutto all'ultimo piano in prossimità dell'ingresso dell' appartamento oggetto della presente perizia.

Anche i muretti a contorno della terrazza così come le facciate dell'intero condominio necessitano interventi sugli intonaci e sulle tinteggiature.

Il cancellino di ingresso pedonale così come il cancello carraio sono aperti perché non funzionanti.

L'ascensore collega anche il piano interrato dove si trovano i tre box con basculanti uno di essi collegato ad una cantina legati all'appartamento. (vedi Allegato A)

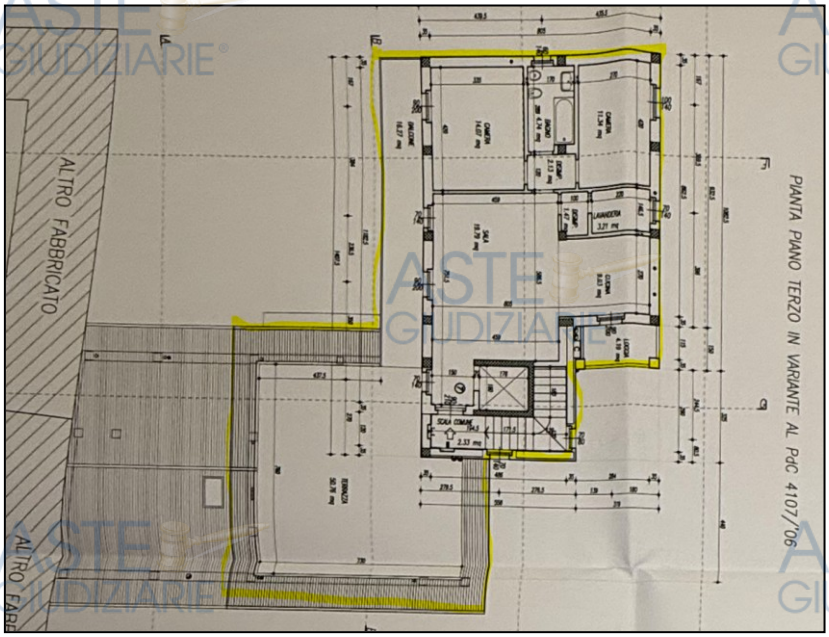

Fig.4_appartamento

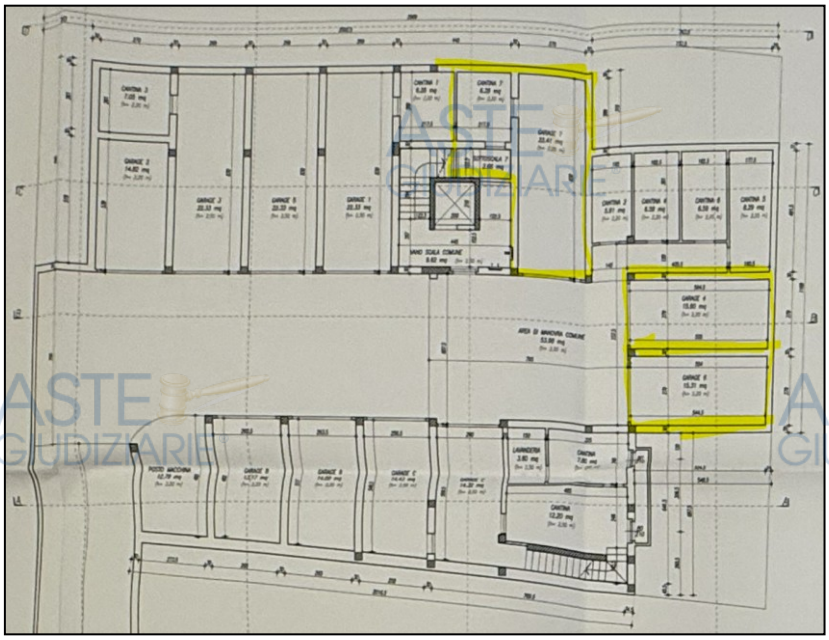

Fig.5_box e cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece09455f614495

2_Identificazione pregressa del bene:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento inserito all'interno di un complesso immobiliare situato in viale dei caduti n. 55 a Castelcovati.
La sottoscritta proceduto alla richiesta di rilascio di visure e planimetrie catastali e a seguito di più accessi agli atti presso il Comune di Castelcovati è stato evidenziato quanto segue:

- **Piena proprietà 1/1** su abitazione tipo civile sito in Comune di Castelcovati (BS) viale Caduti, 55, **Sezione Urbana NCT Foglio 2 particella 103 sub. 13** consistenza 6 vani , cat. A/2 mq. Rendita 303,68
- **Urbana NCT Foglio 2 particella 103 sub. 18** cat. C/6 sup. 22 mq. Rendita 35,22 via s. martino n. 30 p. S1
- **Urbana NCT Foglio 2 particella 103 sub. 19** cat. C/6 sup. 16 mq. Rendita 25,62 via s. martino n. 30 p. S1
- **Urbana NCT Foglio 2 particella 103 sub. 20** cat. C/6 sup. 15 mq. Rendita 24,02 via s. martino n. 30 p. S1

INTESTATO : OMISSIS Proprietà per 1/1.
La quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Castecovati sezione urbana NCT Foglio 2 particella 103 sub13 – 18 -19 -20 è pervenuta in atto di compravendita del 07.04.2009 num. rep. 2147/1516 Notaio MIRAGLIA ERMOGENE sede Bergamo trascritto il 14.04.2009 nn. 15886/9945 da potere di 3D SRL sede CHIARI (BS) c.f. 0270321098.
Atto di costituzione diritti reali a titolo gratuito del 08.05.2015 ai n. rep. 4378/1935 Notaio PRINETTI FEDERICO con sede in MILANO trascritto il22.05.2015 nn. 17008/11192 (vedi relazione notarile allegato D)

PUNTO C_ Stato di possesso del bene

1_ l'immobile è attualmente disabitato.

PUNTO D_ Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale

Le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 14222/2962 del 090.03.2007** IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 06.03.2007 n. rep.676/266 Notaio Marzano Pietro sede Calcio (BG) a favore di BANCA POPOLARE DI CREMONA SPA sede Cremona C.F. 001066600190 (Domicilio ipotecario eletto Cremona via Cesare Battisti n. 14, contro **3D srl sede Chiari (BS)** c.f. 02703210985 capitale €. 850.000,00 totale €. 1.700.000,00 durata 10 anni che grava su **Castelcovati sez urbana NCT Foglio 2 particela 103 sub. 13.**
- Trascrizione nn.20892/14622 del 14.05.2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 22.04.2024 num rep. 3341 emesso da ufficiale giudiziario C. d'Appello di Brescia sede Brescia a favore di **DANTE SPV SRL** Sede Conegliano (TV) contro OMISSIS grava su **Castelcovati sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 103 sub 13 -18-19-20**. (vedi relazione notarile allegato D)

C' è l'Amministratore condominiale e le spese condominali **non pagate sommano a €. 1.820,34** (allegato E)

L'immobile non è soggetto a vincoli storici-artistici-architettonici/paesaggistici.

PUNTO E_ regolarità edilizia e urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

Eseguito più di un accesso agli atti presso il Comune di Castelcovati alla luce di quanto analizzato si evidenzia quanto segue:

Non ci sono difformità.

In Comune risulta depositata una pratica edilizia n. 4107/06 prot. 6721 del 07.07.06 nuova costruzione palazzina residenziale con formazione di 8 unità abitative.

Dia in variante al PdC n. 4317/08 prot. 10941 del 13.11.08.

Inizio lavori prot. 10941 del 13 novembre 2008.

Dichiarazione di fine lavori parziale prot. 12545 del 29 dicembre 2008.

Dichiarazione di fine lavori finale prot. 13279 del 04 dicembre 2009.

Certificazione energetica prot. 12545 del 29 dicembre 2008 CAt. C

Domanda certificato di agibilità parziale prot. 12603 del 30 dicembre 2008.

Domanda certificato di agibilità parziale prot. 2415 del 10 marzo 2009.

Domanda certificato di agibilità prot. 13280 del 04 dicembre 2009.

Dichiarazione conformità della OTIS ASCENSORI

Verbale di visita e certificato di collaudo delle opere in ca ed in ferro prot. 11023 17 novembre 2008 e prot. 12603 30 dicembre 2008.

PUNTO F_ formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare può essere suddiviso in più lotti oggetto di vendita appartamento sub 13 con garage e annessa cantina sub 18 e singolarmente il garage sub 19 e sub 20.

PUNTO G_ valore del bene e dei costi

Gli immobili oggetto della presente stima sono i seguenti:

DATI CATASTALI

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – CATASTO FABBRICATI – Comune di Catelcovati Sez. Urb. NCT

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
2	103	13			A/2	4	6 vani	107 mq escluse aree scop.	€ ,303,68

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
2	103	18			C/6	2	22	Tot. 26 mq	€ 35,22

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
2	103	19			C/6	2	22	Tot. 26 mq	€ 35,22

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
2	103	20			C/6	2	16	Tot. 19 mq	€ 25,62

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO (→ buona)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente %	Superficie ragguagliata [m²]
UNITÀ PRINCIPALE (sub 10)	95,14	1,00	95,14
Cantina	6,28	0,40	2,51
BOX (sub 18)	22,41	0,80	17,92
loggia/Balcone	20,36	0,35	7,13
Terrazza	50,76	0,15	25,38
	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [m²]		**148.08**

	Superficie Lorda [m²]	Coefficiente %	Superficie ragguagliata [m²]
BOX (sub 19)	23,00	1,00	**23,00**
BOX (sub 20)	23,00	1,00	**23,00**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione." Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue: "*Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*." Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "*Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato*." Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo. Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e -secondari;
- delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia
- dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

- della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- **X** Assenti
- □ Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- **X** Assenti
- □ Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

X Si

□ No.

Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

□ Metodo del confronto

□ MCA con nr. 2 comparabili

□ Sistema di Stima

□ MCA + Sistema di Stima con nr. comparabili

□ Sistema di ripartizione

□ Analisi di regressione semplice con nr. dati campione

□ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

X Altro

Fonti indirette accreditate **PROBRIXIA**

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia

rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2024

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Interrogazione: Anno 2024- Semestre 2

□ Finanziario

□ Capitalizzazione diretta

□ Capitalizzazione finanziaria

□ Analisi del flusso di cassa scontato

□ Dei costi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato, per le categorie di immobili assimilabili all'immobile in oggetto, nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'**OMI** dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto, i valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiarie esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali: Agenzia Entrate _ OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m²)	
			Min	Max
Riferimento valori OMI (2° semestre 2024)	Abitazioni civili	Normale	870	1100
	Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400
	Ville e villini	Normale	1000	1300

PROBRIXIA Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2023, relativo alle categoria di immobili assimilabili all'immobile in oggetto e alla zona di appartenenza. Il Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo. Pertanto _ Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli. Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento. La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali: _ubicazione e caratteristiche _descrizione dell'unità o complesso immobiliare PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2023 Comune: Botticino Tipo immobile: Abitazioni Stima _ PROBRIXIA

	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m²)	
			Min	Max
Riferimento valori LISTINO IMMOBILIARE (2° semestre 2023)	Residenziale	Nuovo	1875	1710
	Residenziale	Recente	1220	1545
	residenziale	Agibile 1	560	890

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a **€/mq 1.450,00 (**millequattrocentocinquanta euro/00)

CONCLUSIONE Nella determinazione del "più probabile valore in libero mercato"_valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Valore stimato casa	**m²**	**148,08**	**x**	**€/ m²**	**1.450,00**	**=**	**€**	**214.727,60**
				Comprese parti comuni			**€**	**215.000,00**
				(euro duecentocinqueamila/00)				
Valore stimato garage sub19	**m²**	**23,00**	**x**	**€/ m²**	**A corpo**	**=**	**€**	**15.000,00**
Valore stimato garage Sub 20	**m²**	**23,00**	**x**	**€/ m²**	**A corpo**	**=**	**€**	**15.000,00**

DEDUZIONI La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece09455f614495

libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile € 215.000,00
Valore di mercato_ valore commerciale dei garage caduno € 15.000,00 (sub 19 e sub 20)

Valore dell'immobile in libero mercato € 215.000,00
Valore di mercato_ valore commerciale dei garage caduno € 15.000,00 (sub 19 e sub 20)

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€ 215.000,00 €. 15.000,00 per ciascun garage che possono essere venduti separatamente.**

IL VALORE DI VENDITA FORZATA Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi. - Lo stato attuale del mercato immobiliare - Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta - Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte - Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo - Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile - Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta - Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica.

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 4%.
Calcolo del valore: € 215.000,00 x 0,40 = € 206.400,00
Calcolo del valore dei garage €. 15.000,00 caduno €. 14.400,00
Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 206.400,00 e €. 14.400,00 per ogni garage (sub 19 e sub 20)

Brescia lì 13.02.2025

IL TECNICO
(arch. Antonella Loda)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495

La presente perizia tecnica è composta da n. 12(dodici) pagine, tutte sottoscritte dal tecnico perito e dalla seguente documentazione allegata:

- allegato A fotografie
- allegato B planimetrie catastali
- allegato C Documenti Comunali
- allegato D Relazione notarile
- allegato E Prospetto spese condominiali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LODA ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 26234f6f6411e0cb8ece0945f5614495