

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 343/2024

Giudice delegato:

DOTT. ...omissis...

Creditore procedente: ...omissis...

con l'Avv. ...omissis...

Esecutati:

...omissis...
con l'Avv.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

C.T.U.:

DOTT. ING. CARLO ARRIGHI





Giudice delegato: **DOTT. ...omissis...**



Anagrafica

Creditore procedente:



...omissis... (rappresentata da ...omissis...)
Con sede in *...omissis...*
Comune di *...omissis...*
P.IVA *...omissis...*
C.F. *...omissis...*



Rappresentato dall'Avvocato:



...omissis...
Con Studio in Via *...omissis...* Comune di *...omissis...*
Tel + 39 *...omissis...*
E mail *...omissis...*



Esecutato:



Sig. ...omissis...
Residente in *...omissis...*
C.F. *...omissis...*
Sig.a ...omissis...
Residente in *...omissis...*
C.F. *...omissis...*



Rappresentato dall'Avvocato



Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail



Intervenuti alla data di stima



Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

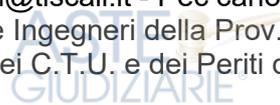


Esperto incaricato



Dott. Ing. Carlo Arrighi
Via S. Stefano, 13
C.f. RRG CRL 60D03 B157J
Tel +39 030 603705 - Fax +39 030 603705
E mail *ing.arrighi@tiscali.it - Pec carlo.arrighi@ingpec.eu*
Iscritto all'Ordine Ingegneri della Prov. BS n. 2200
Iscritto all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Trib. di BS n. 262

Timbro e firma



Date





Nomina dell'esperto



23/10/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

30/10/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione

20/01/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

19/02/2025

**Identificazione dei lotti****A LOTTO N. 1/1**

Descrizione sintetica

Appartamento di ca. 120 m² commerciali, disposto al piano terra e cantina all'interrato, oltre a piccolo giardino, terrazzo esclusivo e autorimessa interrata facenti parte di un complesso condominiale in zona periferica.



Ubicazione

Via G. Falcone, 27_Ghedi (BS)

Identificativi catastali

Catasto fabbricati Comune di Ghedi (codice D999), Fg. 38, Sez. NCT, part 630, Sub 22, cat. A/2 per l'intero
Catasto fabbricati Comune di Ghedi (codice D999), Fg. 38, Sez. NCT, part 630, Sub 33, cat. C/6 per l'intero



Quota di proprietà

99/100 + 1/100



Diritto di proprietà

99/100 + 1/100



Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 189.560,00 (Euro centoottantanovemilacinquecentosessanta)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00)

Giudizio sintetico

sulla commerciabilità dell'immobile commercializzabile senza difficoltà per l'andamento del mercato in ripresa e per la tipologia dell'immobile

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

 SI

Conformità catastale

 SI

3 di 20

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighic@gmail.com - pec carlo.arrighi@ingpec.eu

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



 Conformità titolarità

SI 

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

SI (dall'esecutato)

Spese condominiali arretrate

SI (vedere pag. 17)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

SI (vedere pag.14)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

NO

Limitazioni urbanistiche

NO





1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	7
2.	Inquadramento dell'immobile.....	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità.....	15
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	17
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	17
7.	Analisi estimativa.....	18
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazioni di rispondenza.....	20





ALLEGATI

Documentazione fotografica

Allegato A: Relazione notarile ventennale

Allegato B: Inquadramento territoriale, urbano, ortofotografico ed estratto CTR

Allegato C: Stralcio tavola di progetto

Allegato D: Elaborato planimetrico

Allegato E: Permesso di costruire e relative tavole grafiche

Allegato F: Certificato di agibilità e richiesta

Allegato G: Nota di trascrizione nn. 11944/8935 (costituzione di servitù)

Allegato H: Estratti PGT

Allegato I: Estratto NTA

Allegato J1: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 38 part. 630 sub 22

Allegato J2: Visura storica Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 38 part. 630 sub 33

Allegato K1: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 38 part. 630 sub 22

Allegato K2: Planimetria catastale Cat. Fabb. Sez. NCT fg. 38 part. 630 sub 33

Allegato L: Estratto mappa

Allegato M: Atto di compravendita Notaio Lesandrelli Rep. 100407/33877

Allegato N: Certificazioni anagrafiche

Allegato O: Relazione di stima

Allegato P: Consuntivo spese condominiali esercizio 2023

Allegato Q1: Nota di iscrizione nn. 39258/8447

Allegato Q2: Nota di iscrizione nn. 25490/4160

Allegato Q3: Nota di iscrizione nn. 10174/1950

Allegato Q4: Nota di trascrizione nn. 42103/29428

Allegato R: Dichiarazione di rispondenza urbanistica

Allegato S: Dichiarazione di rispondenza catastale

Allegato T: Dichiarazione di rispondenza



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Preliminarmente è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c., rilevando la presenza della relazione notarile ventennale (allegato A). Sono state esperite le indagini al Catasto, in data 16/11-16/12/2024 ed è stato effettuato un accesso al Comune di Ghedi (BS) per la verifica di conformità urbanistico-edilizia in data 16/01/2025. Considerato che la raccomandata inviata per eseguire il primo accesso è stata rispedita al mittente perché dichiarato sconosciuto il destinatario è stato eseguito un sopralluogo preliminare in data 21/11/2024, quindi due sopralluoghi in data 11/12 e 17/12 con il custode nominato; nell'ultimo sopralluogo si è avuto accesso all'immobile e si è potuto verificare la consistenza dei beni, con rilievo metrico e fotografico sia all'interno dell'immobile che all'esterno, nonché la verifica dello stato manutentivo dell'immobile stesso. Contemporaneamente è stato contattato lo studio notarile che ha redatto l'atto di acquisto dell'immobile prima e l'Archivio notarile poi, per acquisirne copia.

Nello stesso periodo è stata eseguita una indagine di mercato presso alcune agenzie immobiliari che operano nella zona e sono stati consultati i valori di mercato sui bollettini editi dalla Camera di Commercio di Brescia e dell'Agenzia delle Entrate.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------|------------------|
| • Provincia | Brescia |
| • Comune | Ghedi |
| • Frazione | |
| • Via | Giovanni Falcone |
| • Civico n. | 27 |

Zona

L'immobile è ubicato nella zona Ovest rispetto al centro della cittadina di Ghedi (BS), centro di circa 18.500 abitanti posizionato nell'area a Sud del capoluogo di provincia (Brescia), a sua volta situata nel settore Est della Regione Lombardia; il comune ha un'estensione di circa 61 km².

L'agglomerato urbano, che si trova nella regione agraria 14, è ben inserito nel contesto socio-economico della provincia; è collegato sul territorio dalla SP 24 e SS 45 bis a circa 25 km da Brescia; il casello autostradale più vicino è quello di Brescia sud sulla A21, Brescia-Piacenza-Torino, a circa 10 km, raggiungibile con la SP 24. La stazione ferroviaria di Ghedi è su una linea secondaria Brescia-Parma e permette di raggiungere il capoluogo in circa 20 minuti con servizio di treni regionali. Sono poi presenti le linee degli autobus provinciali per un collegamento pubblico al capoluogo e ai centri vicini.

Si può beneficiare facilmente tutti i principali servizi necessari alla residenza che il comune offre: scuola primaria, ufficio postale e negozi di vario tipo. La zona dove è posizionato il fabbricato, posta nella periferia Ovest, è composta da edifici recenti ed è prettamente residenziale.

Mappa geografica

Nell'allegato B sono riportati:

- inquadramento territoriale (cartografia stradale Provincia BS)
- inquadramento urbano (Google maps)
- inquadramento orto fotografico (Google maps)
- estratto CTR

Destinazione urbanistica dell'immobile

Destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare

Unità immobiliare inserita in edificio in linea.

Tipologia edilizia dei fabbricati

La zona, a margine dell'abitato, è caratterizzata da fabbricati in linea di recente edificazione.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamenti con distribuzione tipica degli immobili moderni, costituiti da soggiorno con angolo cucina, stanze di dimensioni medio-piccole e servizi.

Caratteristiche generali dell'immobile

8 di 20

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighic@gmail.com - pec carlo.arrighi@ingpec.eu

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

Il fabbricato è di tipo in linea, irregolare in pianta che comprende più unità immobiliari.

E' costituito da struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento, tetto in latero-cemento con copertura in tegole.

Sul lato sud si trovano gli ingressi alle varie unità immobiliari, mentre l'accesso alle autorimesse dell'interrato avvengono da Strada per Leno.

Caratteristiche principali del fabbricato

Struttura in elevazione: struttura portante in cemento armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: in latero-cemento

Murature perimetrali: tamponamenti in muratura di laterizio

Infissi esterni: serramenti in legno con vetro-camera/ante cieche in legno

Infissi interni: porte in legno cieche

Finiture facciate: intonacate

Pavimenti: piastrelle in ceramica

Rivestimenti: rivestimenti bagno e cucina in ceramica

Impianto riscaldamento: centralizzato a gas con pannelli radianti

Impianto sanitario: sanitari in ceramica/resina

Impianto elettrico: sotto traccia

Impianto raffrescamento: 1 split in sala

Fonti rinnovabili: assente

Finiture esterne: buono stato manutentivo

Finiture interne: buono stato manutentivo

N. totale piani fuori terra: piano terra

N. totale piani interrati: uno

Dimensione

L'immobile è di dimensioni medie.

Caratteri domanda e offerta

Nel comune in esame e in comuni limitrofi operano sul mercato alcuni agenti immobiliari in forma propria o facenti capo a catene in franchising.

Forma di mercato

I vari soggetti operano in concorrenza.

**Filtering**

In fase crescente (up).

**Fase del mercato immobiliare**

In fase di crescita.

**3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica e caratteristiche dell'immobile staggito**

L'immobile in oggetto è inserito al piano terreno di un edificio in linea al civico 27 di via Giovanni Falcone: il fabbricato, identificato nel progetto con "corpo C – Palazzo Giotto", fa parte di un piccolo complesso formato da tre palazzine in linea parallele che condividono l'ingresso carraio e alcuni vialetti pedonali (fotografia n. 1). Di fronte al complesso si trova una sorta di piazzetta posta a lato di via Falcone, dotata di due file di parcheggi liberi (fotografie nn. 2, 3 e 4).

Dalla piazzetta, tramite una scala esterna o una rampa ben organizzata (fotografie nn. 5, 6 e 7), si accede ad uno spazio di distribuzione comune posto sempre all'esterno (fotografie nn. 8 e 9): poi si può entrare, oltre che alla scala comune che conduce alle unità immobiliari dei piani superiori (fotografia n. 10), al piccolo giardino di proprietà esclusiva, tramite un cancelletto (fotografia n. 11). Dall'area esterna (m² 11,89; fotografie nn. 12 e 13), tramite un portico esclusivo pavimentato (m² 11,62; fotografie nn. 14 e 15), si accede all'unità immobiliare attraverso una porta-finestra. Ci si trova in un ampio locale destinato a pranzo-soggiorno con angolo cottura, che si sviluppa sulla parete di sinistra a fianco della scala a chiocciola che porta al piano interrato (m² 30,51; fotografie nn. 16, 17, 18 e 19). Sulla parete di fronte all'ingresso, tramite una porta, si accede ad un piccolo disimpegno di distribuzione della zona notte (m² 1,83; fotografie nn. 20, 21 e 22) dal quale si ha accesso, rispettivamente da sinistra a destra, a una camera singola (m² 10,07; fotografie nn. 23 e 24), al bagno completo di lavabo in resina inserito in mobile appeso, vaso e bidet sospesi, piatto doccia con box in cristallo trasparente (m² 5,56; fotografie nn. 25, 26 e 27), ed infine alla camera doppia (m² 15,48; fotografie nn. 28, 29, 30 e 31). Tutti i locali sono dotati di finestra che si affaccia su un terrazzo privato scoperto e pavimentato di generose dimensioni posto sul retro dell'immobile (m² 27,27; fotografie nn. 32, 33 e 34), raggiungibile dalla porta-finestra della camera doppia che si trova protetta da un piccolo loggiato (m² 4,35; fotografia n. 35).



Al piano interrato, da cui si accede tramite la scala a chiocciola posta in adiacenza all'angolo cucina (fotografie nn. 36 e 37), si trova un locale cantina, pavimentato e dotato di finestra a bocca di lupo utilizzato come deposito-lavanderia (m² 18,25; fotografie nn. 38 e 39); sul retro, attraverso una porta REI, si accede all'autorimessa di buone dimensioni, pavimentata con battuto di cemento al quarzo e dotata di basculante manuale (m² 19,54; fotografie nn. 40 e 41).

L'accesso all'autorimessa, privo di numero civico, avviene dal retro del complesso immobiliare passando dalla Strada per Leno (fotografie nn. 42 e 43), dopo aver attraversato il cancello carraiolo e percorso un lungo corsello in parte scoperto ed in parte coperto (fotografie nn. 44, 45, 46, 47 e 48).

L'immobile presenta finiture costituite da pavimenti in ceramica, i rivestimenti del bagno e della zona cottura sono pure in ceramica. Gli intonaci sono al civile, le porte interne in legno cieche e le finestre in legno con vetro-camera; all'esterno si trovano persiane a battente in legno.

La dotazione impiantistica è buona: impianto elettrico sotto traccia, impianto termico centralizzato con generatore di calore a gas e pannelli radianti a pavimento (anche in cantina), completo di termostati di zona (per piano terra e piano interrato), mentre la zona cucina è dotata di piastra a induzione. Anche la dotazione dei servizi igienici è completa. Infine si trova installato anche un impianto di allarme.

L'altezza netta interna dei locali è di m 2,70 al piano terra e 2,43 m al piano interrato. La superficie netta dell'appartamento è di 63,45 m² al piano terra e di 18,25 m² al piano interrato; quella del terrazzo sul retro è di 27,27 m², del loggiato 4,35 m², del portico sul fronte di 11,62 m² ed il giardino esclusivo misura 11,89 m². L'autorimessa misura invece 19,54 m² ed ha una altezza interna di m 2,43.

Nell'allegato C è riportato lo stralcio della tavola di progetto, con la pianta dell'appartamento; nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'immobile per verificarne la conformità a quanto autorizzato.

Confini dell'immobile

- | | | |
|--------------------------|-------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Nord | cortile esclusivo di proprietà |
| <input type="checkbox"/> | Est | altra proprietà immobiliare privata |
| <input type="checkbox"/> | Sud | cortile esclusivo di proprietà |
| <input type="checkbox"/> | Ovest | altra proprietà immobiliare privata |

Consistenza

Rilievo	Interno
Data del sopralluogo	17/12/2024
Desunto graficamente da:	Planimetria di progetto-rilievo in sito
	11 di 20

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@gmail.com - pec carlo.arrighi@ingpec.eu

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



Criterio di misurazione

SEL Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà (SIM-Sistema Italiano di Misurazione)

Superficie principale m² 76,43

Superfici secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Cantina	m ² 21,10	60 %
Autorimessa	m ² 21,80	60 %
Portico	m ² 16,76	35 %
Terrazzo	m ² 28,98	35 %
Giardino esclusivo	m ² 12,47	15 %

Superficie commerciale m² **120,05**

Caratteristiche qualitative

L'edificio di tipo residenziale è costituito da una palazzina in linea in zona periferica di recente urbanizzazione. A circa un chilometro si raggiunge il centro città dove si trovano la maggior parte dei servizi, gli uffici comunali, la chiesa parrocchiale, le poste e i negozi; l'appartamento in questione è situato al piano terreno e interrato, è dotato di un piccolo giardino sul fronte, con accesso dalla strada tramite una rampa scala o uno scivolo comuni, caratteristiche che influiscono positivamente sulla commerciabilità dell'immobile.

Individuazione delle parti comuni

Dall'elaborato planimetrico, allegato sotto la lettera D, sono desumibili le parti comuni del fabbricato costituite dall'area di ingresso (scivolo e scala esterna), dai percorsi pedonali a Sud, Est e tra i vari corpi di fabbrica e il corsello delle autorimesse.

Caratteristiche qualitative

Livello di piano piano terra/interrato
 Ascensore assente
 N. servizi uno

12 di 20

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@gmail.com - pec carlo.arrighi@ingpec.eu

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





Luminosità	media
Panoramicità	minima
Funzionalità	buona
Finiture	buone

**Impianti in dotazione**

Riscaldamento	centralizzato a pannelli radianti
Condizionamento	parziale
Solare termico (acqua calda sanitaria)	assente
Elettrico	presente
Idraulico	presente
Antifurto	presente

**Condizioni manutentive**

Manutenzione fabbricato	buona
Manutenzione unità immobiliare	buona
Classe energetica	non desumibile dal portale CENED (scaduto)

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

Fabbricato realizzato nell'anno 2009

Titoli autorizzativi esaminati

Elenco: Permesso di costruire C.E. n. 33/2009-Pratica n. 33/2009 in data 03/08/2009 Prot. n. 0009834 (allegato E)
 Certificato di agibilità in data 27/03/2015 P.E. 33/2009-2015 e relativa richiesta (allegato F)
 Costituzione di servitù Notaio Sergio Senini in data 28/04/1981 Rep. 49012/9771 trascritto a Brescia il 22/05/1981 ai nn. 11944/8935 (allegato G)



Fonte documentazione visionata: Comune di Ghedi



Data verifica urbanistica: 16/01/2025



Situazione urbanistica

Strumento urbanistica: P.G.T. Zona C4: zona di riconversione funzionale (art. 25 bis estratto NTA modificate)

Cessioni diritti edificatori: no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: no

Limitazioni urbanistiche: Classe sensibilità paesaggistica: bassa

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: no

Altro

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto risulta per l'appartamento la completa conformità; il terrazzo posto sul retro risulta profondo m 3,40 mentre sulle tavole di progetto doveva essere di m 5,06. Tale difformità, tuttavia, è probabilmente dovuta ad una misura erronea della tavola grafica.

Con l'atto di servitù citato è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio sull'area cortilizia in lato Nord-Est del complesso edilizio rimasta di proprietà degli originari venditori per l'accesso alla Via Leno-Via Risorgimento, con obbligo degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei proprietari del complesso edilizio.

Estratti PGT nell'allegato H, Estratto N.T.A. modificate nell'allegato I; Dichiarazione di rispondenza urbanistico-edilizia nell'allegato R.

4.2 Rispondenza catastale**Immobili identificati in mappa al**

Catasto fabbricati	Foglio 38 Sub 22 Classe 5 escluse aree scoperte) Rendita € 278,89	Sezione NCT Zona cens. Consist. 4,5 vani Via Giovanni Falcone, 27	particella 630 Categoria A/2 Sup. cat. 99 m ² (88 piano S1-T
--------------------	---	--	--

Foglio 38 Sub 33 Classe 4 Rendita € 36,31	Sezione NCT Zona cens. Consist. 19 m ² Via Risorgimento n. CM	particella 630 Categoria C/6 Sup. cat. 22 m ² piano S1
--	---	--

Elenco documentazione visionata

visure storiche per immobile (allegati J1 e J2)

planimetrie catastali (allegati K1 e K2)

estratto mappa (allegato L)

Data verifica catastale

16/11-16/12/2024

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali risulta la completa conformità con quanto realizzato.

La dichiarazione di rispondenza catastale nell'allegato S.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

Compravendita; attualmente gli immobili sono in proprietà a ...omissis..., nato a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis... per quota di 99/100, ...omissis..., nata a ...omissis... il ...omissis..., C.F. ...omissis... per quota di 1/100, in forza di atto di compravendita in data 08/09/2011 n. 100407/33877 di Rep. Notaio ...omissis... di Brescia, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Brescia il 22/09/2011 ai nn. 39257/24261 a favore di ...omissis... (celibe) e ...omissis... (nubile), per quota rispettivamente di 99/100 e 1/100 e contro ...omissis..., con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis..., per l'intero.

Dall'atto, allegato sotto la lettera M, risulta:

Quota di proprietà 99/100 + 1/100

Usufrutto no

Nuda proprietà no

E' espressamente compresa la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'Art. 1117 C.C. Per una dettagliata descrizione delle parti comuni e relative servitù si veda l'atto di acquisto pagg. 468-469.

E' stato richiesto il certificato di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati che risultano non aver contratto matrimonio come da documentazione pervenuta dall'Anagrafe del Comune ed allegata sotto la lettera N.

Condizioni limitanti

Servitù si



Vincoli no

Oneri no

Pesi no

Gravami no

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero si (occupato dall'esecutato)



Per ulteriori informazioni riguardanti la provenienza si veda la relazione notarile ventennale allegata sotto la lettera A.

**Valore locativo del bene**

Per la determinazione del valore locativo del bene vengono utilizzati i dati ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – 1° semestre e quelli del Listino Immobiliare 2024 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) riportati nella Relazione di stima allegata sotto la lettera O.



I dati OMI forniscono per l'appartamento un valore locativo mensile variabile tra 4,00 e 5,00 €/m²: viste le buone condizioni dell'immobile si prende in considerazione €/m² 4,50. Si precisa che tali valori vanno applicati sulla superficie netta di riferimento. Ne risulta:



DESCRIZIONE	SUP. NETTA	TIPO SUP.	SUP. RAGG.	VALORE LOC. UNIT.	VALORE LOCATIVO
	m ²	%	m ²	€/ m ² mese	€
ABITAZIONE	63,45	100	63,45	4,50	285,53
CANTINA	18,25	60	10,95	4,50	49,28
AUTORIMESSA	19,54	60	11,72	4,50	52,76
PORTICI	15,97	35	5,59	4,50	25,15
TERRAZZO	27,27	35	9,54	4,50	42,95
GIARDINO	11,89	15	1,78	4,50	8,03
TOTALE			103,04		463,69

- Appartamento $VI_1 = 103,04 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 463,69$

Il Listino Probrixia riporta invece il valore locativo come una percentuale sul valore dell'immobile, variabile tra 2,83% e 3,68%; nel caso in esame si utilizza il valore del 3,4% che conduce ad un valore locativo pari a:

- Appartamento $VI_2 = \text{€ } 189.556,26 \times 3,40\% / 12 = \text{€ } 537,08$

Effettuando una media tra i valori ottenuti si ricavano i valori locativi da considerare:



- Appartamento $V_{lm} = € (463,69 + 537,08) / 2 = € 500,38$

Il valore locativo totale è pertanto di **€ 500,00**.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie di progetto e quelle catastali risulta la completa conformità dell'appartamento mentre il terrazzo posto sul retro risulta profondo m 3,40 e da quanto indicato sulle tavole di progetto doveva essere di m 5,06. Tale difformità, tuttavia, è probabilmente dovuta ad una misura erronea della tavola grafica.

L'immobile risulta inserito nel Condominio "Palazzo Giotto". Alla ripetuta richiesta della necessaria documentazione all'Amministratore, di nuova nomina, è stato inviato solamente il bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2003 (l'esercizio 2004 non è ancora concluso), dal quale si desume che risulta un saldo a debito di € 5.323,01, senza alcuna informazione se il debito sia stato saldato nel corso dell'anno o se invece sia aumentato. Non sono state fornite nemmeno il regolamento di condominio né le indicazioni se ci siano cause in corso. Si allega sotto la lettera P lo stralcio del consuntivo dell'esercizio 2003.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Nel ventennio antecedente l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 380.000,00 (capitale € 190.000,00 e spese € 190.000,00) iscritta a Brescia in data 22/09/2021 ai nn. 39258/8447, durata anni 30, a favore di ...omissis... S.p.a. con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis..., domicilio ipotecario in ...omissis...omissis..., P.zza ...omissis... n. 8 e contro ...omissis..., sopra generalizzato, per quota di 99/100 e ...omissis..., sopra generalizzata, per quota di 1/100. Detta ipoteca grava sugli immobili della presente relazione per l'intero (allegato Q1).
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 53.067,36 (capitale € 26.553,68) iscritta a Brescia in data 11/06/2018 ai nn. 25490/4160, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002, domicilio ipotecario via Cefalonia n. 49 - Brescia e contro ...omissis..., sopra generalizzato, per quota di 99/100. Detta ipoteca grava sugli immobili della presente relazione per 99/100 (allegato Q2).

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione per € 63.608,12 (capitale € 31.804,06) iscritta a Brescia in data 10/03/2022 ai nn. 10174/1950, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, C.F. 13756881002, domicilio ipotecario via Cefalonia n. 49 - Brescia e contro ...omissis..., sopra generalizzato, per quota di 99/100. Detta ipoteca grava sugli immobili della presente relazione per 99/100 (allegato Q3).
- Atto giudiziario di pignoramento immobili trascritto in data 26/09/2024 ai nn. 42103/29428 a favore di ...omissis... con sede in ...omissis..., C.F. ...omissis... e contro ...omissis..., sopra generalizzato, per quota di 99/100 e ...omissis..., sopra generalizzata, per quota di 1/100. Detta ipoteca grava sugli immobili della presente relazione per l'intero (allegato Q4).

Non esistono nel ventennio altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione 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 presente rapporto di valutazione è 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.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva. Stante l'attuale andamento del mercato in fase di lieve ripresa, si ritiene che tali differenziali possano essere considerati importanti e pertanto si ritiene che i due valori possano discostarsi tra loro di circa il 10%-15%.

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato, stante la difficoltà a reperire i dati per l'applicazione del MCA, è basato sulla valutazione sintetica comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, della superficie residenziale, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione del mercato immobiliare. Altri parametri utilizzati sono i valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato, in funzione

dell'ubicazione della zona residenziale con il suo assetto urbanistico, dei servizi, dei collegamenti e del contesto ambientale ed economico sociale.

Il procedimento di stima è esposto nell'allegato O, con la scelta dei valori economici.

Ne risulta un valore dell'immobile di € 189.560,00.

Il valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, che si stima avere una riduzione di circa il 10%-15%, ammonta invece ad € 175.000.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 è quindi:

€ 189.560,00 (euro centoottantanovemilacinquecentosessanta).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al lotto 1/1 in condizioni di vendita forzata è invece di:

€ 175.000,00 (euro centosettantacinquemila/00).

Condizioni limitative

Condizioni limitanti sono la scarsa reperibilità delle informazioni dei reali valori scambiati nelle compravendite anche in relazione al limitato numero delle trattative.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1/1

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa a:

- Foglio 38, Sezione NCT, particella 630, sub 22, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, Sup. cat. m² 99,00, Rendita € 278,89;
- Foglio 38, Sezione NCT, particella 630, sub 33, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 19,00, Sup. cat. m² 22,00, Rendita € 36,31;

oltre alla quota indivisa delle parti comuni

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 189.560,00 diconsi Euro centoottantanovemilacinquecentosessanta.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 175.000,00** diconsi Euro centosettantacinquemila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali gli spazi esterni comuni come da art. 1117 C.C..

Il valore locativo totale è di **€ 500,00**.

9. Dichiarazioni di rispondenza

- Dichiarazione di rispondenza urbanistica
- Dichiarazione di rispondenza catastale
- Dichiarazione di rispondenza

Le Dichiarazioni di rispondenza urbanistica è allegata sotto la lettera R.

Le Dichiarazioni di rispondenza catastale è allegata sotto la lettera S.

La dichiarazione di rispondenza è allegata sotto la lettera T.

Ritengo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di n. 21 pagine, n. 48 fotografie e n. 25 allegati.

Ai sensi dell'art. 569 C.P.C. il sottoscritto ha provveduto all'invio della presente relazione mediante PEC o raccomandata A.R. al creditore precedente (presso il Legale) e all'esecutato.

Prevalle, 20/01/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Carlo Arrighi