

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI

IMMOBILIARI nella causa promossa da xxx

contro

omissis

udienza del : 22.05.2024  
Ruolo Gen. : 413\_2021 Es. Imm.  
Giudice : Dr. Maurizio Di Rocco

**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



## PUNTO A

**Compiuto i ripetuti accessi agli atti e conseguenti sopralluoghi viene predisposta la seguente perizia**

\_1 In data 17 dicembre 2021 veniva fatto un primo accesso con il Custode con esito negativo come da comunicazione in data 12 gennaio 2022.

Veniva quindi eseguito un secondo accesso in data 25 febbraio 2022.

Si sono susseguiti diversi incontri con il Comune per gli accessi agli atti avendo lo stesso difficoltà con l'archivio.

Gli immobili periziati sono due nello stesso comune di Ghedi.

Da qui la necessità di richiedere al Giudice la possibilità di eseguire degli approfondimenti specifici in merito agli immobili trovando importanti difformità edilizie.

\_2 E' stata riscontrata la correttezza del certificato notarile sostitutivo del certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C. (presente nella documentazione in atti) a firma del Notaio Dott. Luigi Zampaglione (Allegato A ).

\_3 Entrambi gli immobili sono abitati.

La Perizia è composta da due immobili entrambi ubicati nel Comune di Ghedi.

### I DUE IMMOBILI VERRANNO PERIZIATI SEPARATAMENTE:

#### 1) IMMOBILE VIA ARNALDO DA BRESCIA 74 GHEDI

## PUNTO B

### 1\_ Identificazione e descrizione attuale del bene di **via Arnaldo da Brescia 74 GHEDI**

#### Ubicazione

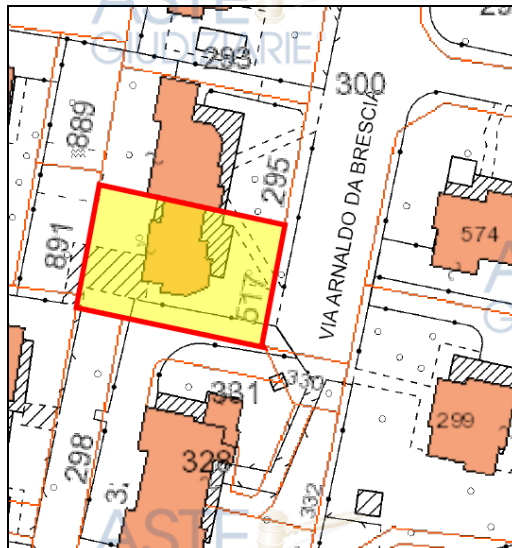
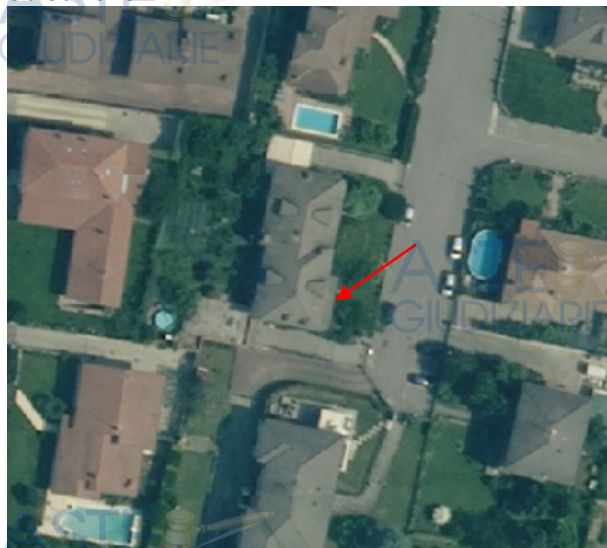


Fig 1\_ aerofotogrammetrico ( individua il complesso immobiliare e l'immobile in oggetto)

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di una bifamiliare con due abitazioni a piano terra e piano primo (sottotetto). Costruito negli anni 70.

L'appartamento oggetto di perizia si trova al piano primo con ingresso separato; mentre una scala comune porta al piano seminterrato della cantina e della lavanderia.

Intorno si trovano spazi esterni e il giardino comune.

Dall'esterno si accede da un cancello pedonale con annesso carraio, un piccolo vialetto interno al giardino porta ad una scala interna

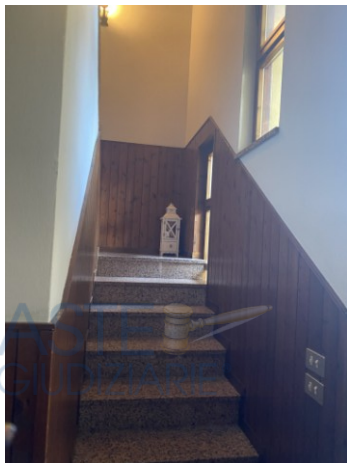


Fig 2\_ingresso (scala)

PIANO PRIMO



Fig 3\_zona cucina pranzo



Fig 4\_soggiorno



Fig 5\_soggiorno





Fig 6\_cameretta



Fig 7\_cameretta



Fig 8\_bagno



Fig 9\_bagno

PIANO SEMINTERRATO



Fig 12\_scala interrata



Fig 13\_scala interrata



Fig 14\_seminterrato





Fig 15\_seminterrato

Fig 16\_scala esterna

Fig 17\_esterno carraio

ESTERNI



Fig 18\_esterni



Fig 19\_esterno

Il piano SOTTOTETTO si sviluppa con un soggiorno/pranzo caratterizzato da finestre a tetto e in facciata, un disimpegno conduce alla camera matrimoniale, ad una cameretta e al bagno con doccia ricavata nell'antibagno.

Dalla medesima scala si accede al seminterrato caratterizzato da un locale caldaia, un'ampia stanza adibita a taverna, una lavanderia, le stanze tutte di finestre e porte finestre.

Da una scala esterna (fig.16) si accede alla terrazza ricavata sulla copertura del garage e agli spazi esterni.



L'immobile si trova in buone condizioni, finiture standard sia da un punto di vista di serramenti interni che esterni in legno.

La copertura è in coppi.

Il riscaldamento è tradizionale con caloriferi, non è presente l'aria condizionata.

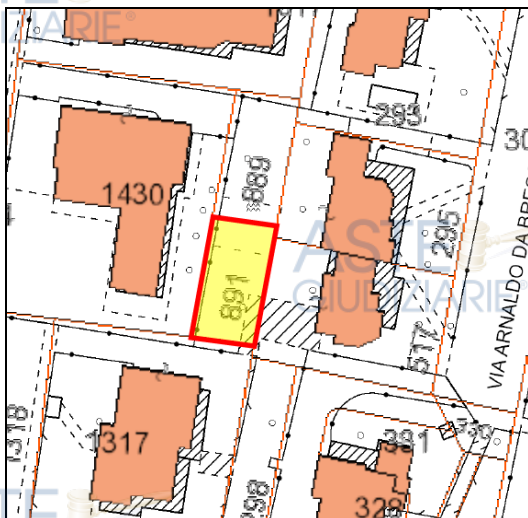
Gli impianti sono a norma ma necessitano sicuramente di una revisione per verificare la conformità.

Fanno parte della Proprietà gli spazi comuni quali:

- Ingresso principale con cancello pedonale
- Ingresso carraio
- Percorsi pedonali

Risulta invece in proprietà :

- Il garage seminterrato
- la porzione di area verde retrostante all'edificio come si evince dall'estratto mappa.



## 2. Identificazione pregressa del bene:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la proprietà di un immobile al piano sottotetto di una bifamiliare situata in via Arnaldo da Brescia n. 74 a Ghedi.

La sottoscritta proceduto alla richiesta di rilascio di visure e planimetrie catastali e a seguito di più accessi agli atti presso il Comune di Ghedi è stato evidenziato quanto segue:

- **Piena proprietà** di OMISSIS per la quota  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con OMISSIS abitazione tipo civile sito in Comune di Ghedi (BS) via Arnaldo da Brescia, 74,  
**1) Sezione Urbana NCT Foglio 33 particella 517 sub. 2** consistenza 5 vani , piano S1-1 cat. A/2 Classe 5 RCEuro 247,90
- **Piena proprietà** di OMISSIS per la quota  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione dei beni con OMISSIS  
**2) Sezione Urbana NCT Foglio 33 particella 517 sub. 3** mq. 88 piano S1 cat C/6 Classe 2 RCEuro 118,17  
**3) Sezione Urbana NCT Foglio 33 particella 891** SEM: IRRIG: HA. 0.01.86, Classe 2 r.d. Euro 1,10 e r.a. 1,30.

Si precisa che gli immobili in oggetto sono stati edificati su area censita al Catasto terreni NCTR foglio 33 mappale 517 E.U. di mq. 485 corrispondente al mappale 11727 (ex 11366/b) del mappa CCT

**PUNTO C\_ Stato di possesso del bene**

1\_ l'immobile è attualmente occupato dalla figlia.

**PUNTO D\_ Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale**

Le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Convenzione** per l'attuazione del piano di Lottizzazione n. 6 in via Deledda stipulata con atto a rogito del Notaio Francesco Lesandrelli in data 15 dicembre 1992, rep. N. 28035 (citato nell'atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Lesandrelli predetto in data 25 gennaio 1993, rep. N. 28417, più avanti meglio precisato), gravante, fra gli altri su terreno in Ghedi di cui al mappale 891 del Foglio 33;
- **Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 1 giugno 2010 ai nn. 22849/5721** a favore di EQUITALIA ESATRI SPA, con sede in Milano e contro OMISSIS predetto derivante da atto in data 12 maggio 2010 rep. N. 9343/22, per l'importo di euro 67.854,10, di cui euro 33,927,05 per capite, gravante sul terreno di cui al foglio 33 mappale 891 rispettivamente per le quote di  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{1}{2}$ .
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 02 ottobre 2015 ai nn. 33240/5837** a favore di Cammi Group Spa, con Sede in Calvisano, codice fiscale 02064950179, e contro OMISSIS predetto, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di pace di Brescia in data 23 febbraio 2015, rep. N. 1962/2015, per l'importo di euro 8.866,32 ( di cui 3.946,60 per capitale, euro 1.663,61 per interessi ed euro 3.256,11 per spese), gravante su tutti gli immobili oggetto della presente perizia.
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia 09 agosto 2016 ai nn. 32985/5990** a favore di Equitalia Servizi di riscossione Spa con sede in Roma e contro OMISSIS predetto derivate da atto in data 5 agosto 2016, rep. N. 2446/2216, per l' importo di euro 43.120,88, di cui euro 21,560,44 per capitale, gravante sugli immobili di cui agli immobili per la quota di  $\frac{1}{4}$  foglio 33 mappale 517 sub 3 per la quota di  $\frac{1}{2}$  foglio 33 mappale 517 sub 2
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 13 luglio 2017 ai nn. 31638/5103** a favore di xxx e contro OMISSIS predetto gravante su tutti gli immobili della presente relazione ( per la quota  $\frac{1}{4}$  sul terreno e all'immobile foglio 33 mappale 517 sub 3 e per la quota di  $\frac{1}{2}$  foglio 33 mappale 517 sub 2)
- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 10 luglio 2019 ai nn. 31167/19607** a favore di xxx e OMISSIS predetto derivante in atto 04 giugno 2019 rep. 6296/2019 gravante su tutti gli immobili della presente relazione ( per la quota  $\frac{1}{4}$  sul terreno e all'immobile foglio 33 mappale 517 sub 3 e per la quota di  $\frac{1}{2}$  foglio 33 mappale 517 sub 2).
- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 25 febbraio 2021 ai nn. 8159/5108** a favore di xxx e a carico di OMISSIS per quanto di spettanza sugli immobili di cui ai mappali 517 sub 2 e sub 3 foglio 33 e foglio 33 e mappale 891.





- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 16 luglio 2021 ai nn. 347473/23122** a favore di xxx  
xxx e a carico di OISSIS per quanto di spettanza sugli immobili di cui al foglio 33 ai mappali 517 sub 2 e sub 3 e 891.

Gli immobili di cui al punto 1) sono pervenuti a OMISSIS secondo le quote di spettanza in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- Atto di donazione da OMISSIS (Montichiari 24 agosto 1932) per Notaio Francesco Lesandrelli di brescia in data 4 settembre 2014, reo. N. 106067, trascritto a Brescia in data 12 settembre 2014 ai n.ri 29521/19811 ( si precisa che nel suddetto atto i signori OMISSIS, figli della donante, in qualità di unici soggetti potenzialmente destinati a rivestire la qualità di legittimari, hanno dichiarato espressamente di rinunciare, puramente e semplicemente e irrevocabilmente, al diritto di fare o compiere e quindi di notificare e trascrivere nei confronti del donatario atto stragiudiziale di opposizione avverso òa predetta donazione, ai sensi e epr gli effetti dell'art 563 ultimo comma c.c.);

La signora OMISSIS predetta acquistava da xxx ( Brescia 27 luglio 1942) xxx (Brescia 13 luglio 1948), xxx (Brescia 6 ottobre 1945) e xxx (Perugia 28 luglio 1945) il terreno di Ghedi distinto alla pagina 5037 con il mappale 11727 ( ex 11366/B), in forza di atto di autentica del notaio Sergio Senini di Brescia in data 21 febbraio 1978, rep. N. 41820, registrato a Brescia l'1 marzo 1978 al n. 4183 e trascritto a Brescia in data 7 marzo 1978 ai n.ri 506574141.

- Che l'immobile di cui alla lettera 3) è pervenuto a OMISSIS, secondo la rispettiva quota di spettanza in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Lesandrelli predetto in data 25 gennaio 1993, rep. N. 28417, trascritto a Brescia in data 6 febbraio 1993 ai n.ri 3470/2445.

(Allegato A)

Non c'è l'Amministratore condominiale.

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

#### **PUNTO E** regolarità edilizia e urbanistica

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

DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA QUANTO DEPOSITATO IN COMUNE E QUANTO RILEVATO DURANTE IL SOPRALLUGO ( vedi allegato B)

- Concessione edilizia n. 50/78 prot. 360 dell' 11.10.1978 realizzazione civile abitazione
- Autorizzazione Abitabilità igienico – sanitaria prot. 1088/83.del 27/09/1983.
- Autorizzazione Abitabilità collauda statico del 29.06.1979.
- Concessione edilizia n. 15/96 prot. 2164 del 20.03.1996 realizzazione autorimessa seminterrata.

Non risultano altri documenti.

#### **DIFFORMITA'**

Come si evince dall'accesso agli atti nell'unica pratica presente presso gli uffici comunali non è mai stata presentata la realizzazione di un appartamento nel sottotetto praticabile ( Allegato C) realizzazione che presumibilmente è stata realizzata ancora durante i lavori visto che il 29.11.1983 viene presentato l'accatastamento dell'immobile al piano primo ( sottotetto abilitabile) che a parte qualche piccola difformità ( creazione doccia esterna nel disimpegno) è pressoché come l'esistente.



verificato che l'appartamento  
dovendo considerare a

edificio abitabile

in progetto in sanatoria p  
dia 2,40 e una camera c

**ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Sanzione Amministrativa
- Diritti di segretezza

**ASTE GIUDIZIARIE®**

TEL. 030.3755157 -030.9718400

E MAIL LODA.ARCH@LIBERO.IT

**ASTE**<sup>9</sup>  
**GIUDIZIARIE®**



Le porzioni colorate rappresentano le superfici utili da cui partire per la sanatoria.

|                                       |        |  |         |
|---------------------------------------|--------|--|---------|
| N° 1 SOGGIORNO; Volume a Z=101,800 m  |        |  |         |
| Lvl                                   | Mis.   |  | Eccesso |
|                                       | 101.80 |  | ⊖       |
| Vol +                                 | 15.06  |  | ++++ I  |
| Vol -                                 | 61.10  |  | ++++ I  |
| m / m³                                |        |  |         |
| N° 2 CAMERETTA ; Volume a Z=101,800 m |        |  |         |
| Lvl                                   | Mis.   |  | Eccesso |
|                                       | 101.80 |  | ⊖       |
| Vol +                                 | 2.87   |  | ++++ I  |
| Vol -                                 | 20.44  |  | ++++ I  |
| m / m³                                |        |  |         |
| N° 3 CAMERA ; Volume a Z=101,800 m    |        |  |         |
| Lvl                                   | Mis.   |  | Eccesso |
|                                       | 101.80 |  | ⊖       |
| Vol +                                 | 6.85   |  | ++++ I  |
| Vol -                                 | 30.05  |  | ++++ I  |
| m / m³                                |        |  |         |

Fig. 33 calcolo h medie

#### PUNTO F\_ formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare forma un unico oggetto di vendita.

#### 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 Ghedi Sez. Urb. NCT**

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categ.     | Classe | Consist.   | Sup. catastale | Rendita            |
|--------|------------|-----|------------|------------|------------|--------|------------|----------------|--------------------|
| 33     | 517        | 2   |            |            | A/2        | 5      | 4 vani     |                | € 249,90           |
| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categ.     | Classe | Consist.   | Sup. catastale | Rendita            |
| 33     | 517        | 3   |            |            | C/6        | 2      | 56 mq      | Tot. 88 mq     | € 118,17           |
| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categ.     | Classe | Consist.   | Sup. catastale | Rendita            |
| 33     | 891        |     |            |            | Sem. irrig | 2      | Ha 0.01.86 |                | € 1,10 e r.a. 1,30 |

#### STATO DI CONSERVAZIONE

DISCRETO

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

|                                           | Superficie Lorda [m²] | Coefficiente % | Superficie ragguagliata [m²] |
|-------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------------------------|
| UNITÀ PRINCIPALE (sottotetto praticabile) | 80,00                 | 0,50           | 40,00                        |
| Cantina e lavanderia                      | 9,00                  | 0,40           | 3,60                         |
| BOX (sub 13)                              | 88,00                 | 0,80           | 70,40                        |
| Spazio pavimentato esterno                | 77,00                 | 0,35           | 3,92                         |
| GIARDINO                                  | 118,00                | 0,10           | 11,80                        |
| SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [m²]       |                       |                | <b>129,72</b>                |

|                        |        |      |       |
|------------------------|--------|------|-------|
| Area ( particella 891) | 160,00 | 0,10 | 16,00 |
|------------------------|--------|------|-------|



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 05/2024 – 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 05/2024 - 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
- della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

#### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- ☒ Assenti
- ☐ Presenti

#### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- ☒ 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.

☒ 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

☒ Altro

Fonti indirette accreditate **PROBRIXIA**

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia  
rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2023

**OMI** Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Interrogazione: Anno 2023-

- ☐ Finanziario
- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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 superficiali 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 ).

| Riferimento valori OMI<br>(2° semestre 2023) | Tipologia         | Stato conservativo | Valore mercato (€/m²) |      |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                                              |                   |                    | Min                   | Max  |
|                                              | Abitazioni civili | Normale            | 1100                  | 1400 |
|                                              | Abitazioni civili | Ottimo             | 1450                  | 1850 |
|                                              | Box               |                    | 750                   | 900  |

**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 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: Ghedi Tipo immobile: Abitazioni Stima \_ PROBRIXIA

| Riferimento valori<br>LISTINO IMMOBILIARE<br>(2° semestre 2023) | Tipologia    | Stato conservativo | Valore mercato (€/m²) |      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|------|
|                                                                 |              |                    | Min                   | Max  |
|                                                                 | Residenziale | Nuovo              | 1935                  | 2100 |
|                                                                 | Residenziale | Recente            | 1440                  | 1770 |
|                                                                 | residenziale | Agibile I          | 775                   | 1105 |

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 1.100,00** (millecentoeuro/00)

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

|                              |           |                  |   |              |
|------------------------------|-----------|------------------|---|--------------|
| Valore stimato casa          | m² 145,72 | x €/ m² 1.100,00 | = | € 160.292,00 |
| Comprese parti comuni        |           |                  |   | € 160.292,00 |
| (euro centosessantamila/292) |           |                  |   |              |

**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 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 € 160.262,00

Detratto :

- I costi della pratica possono variare dai € 5.000,00
- Oneri di urbanizzazione 1^ e 2^ € 509,47
- Costo di costruzione circa € 2.606,68 e comunque in base al computo metrico
- Sanzione Amministrativa art. 36 DPR 380/2001 € 3.112,15.
- ( diritti di segreteria e marche).
- Costo dell'accatastamento circa € 1.500,00.

Pertanto dedotti i costi base per i quali si ipotizza un'incidenza pari al **12%**, il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudentiale è pari a **€ 141.030,56**.



**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 staggiati a mezzo d'asta pubblica.

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudentiale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 4%.

Calcolo del valore: € 141.030,56 x 0,90 = € 126.927,50

**Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudentiale sopraesposta possa essere € 126.927,50.**

**Piena proprietà di OMISSIS di cui:**

**½ in regime di comunione legale del bene con OISSIS piano S1-1 517 sub 2 mq. 29,66**

**¼ piano S1 517 sub 3 e mappale 891 mq. 21,60**

**mq. 51,32 x 1.100,00 €. = €. 56.452,00 – 126.927,50= €. 70.475,50.**

2) IMMOBILE VIA MONTICHIARI TRAVERSA IV° GHEDI

PUNTO B

1\_ Identificazione e descrizione attuale del bene di via Montichiari Traversa 4° GHEDI.

Ubicazione

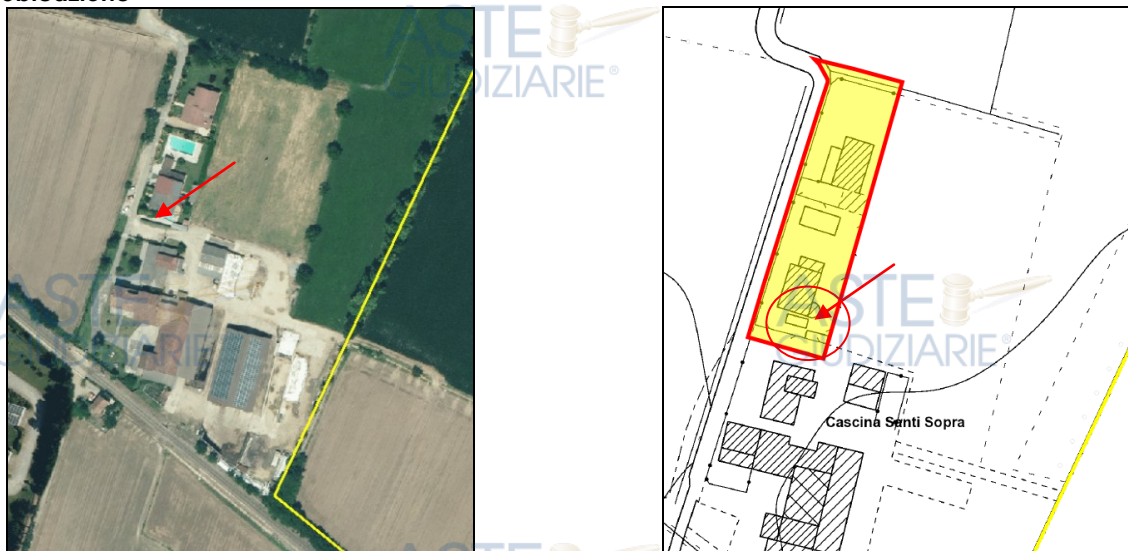


Fig 1\_ aerofotogrammetrico ( individua l'immobile in oggetto)

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di una bifamiliare con due abitazioni a piano terra e piano primo costruito negli anni 90.

L'appartamento si trova in piccolo nucleo di case in aperta campagna sulla strada Via Montichiari. Vi si accede staccandosi dalla Strada provinciale per Montichiari si percorre per un paio di chilometri una stradina asfaltata che lambisce i campi.

Intorno si trovano pochi edifici residenziali, cascine e poco distante un campo adibito a pannelli solari.

L'abitazione benché parte di unico fabbricato è ben identificata da un giardino/corfile ad uso esclusivo.

Dall'esterno si accede da un cancello pedonale e da un accesso carraio, un piccolo vialetto interno al giardino porta ad un porticato racchiuso da muretti.

L'interno l'edificio è costituito da un piano terra con soggiorno, zona pranzo una cucina e bagno con antibagno.

La scala interna in legno porta ad un disimpegno con parete attrezzata (armadio) che separa dal bagno con tre camere da letto due di esse divise da una semplice separazione.

Tutte le stanze sono dotate di finestre.

La casa si trova in un discreto stato conservativo purché datata.

Il riscaldamento è autonomo.

Pavimenti e rivestimenti in buone condizioni, nella zona notte i pavimenti sono un legno.

I solai delle camere sono in legno (perline), mentre quello del piano terra è con travi a vista.

Pareti tinteggiate.

Esternamente si trovano una casetta in legno ( attrezzi) e un box auto in lamiera (entrambi da sanare).

E' presente una piscina fuori terra.

Il riscaldamento è tradizionale con caloriferi, è presente l'aria condizionata nelle camere

Gli impianti sono a norma ma necessitano sicuramente di una revisione per verificare la conformità.



Fig. 2 spazi esterni (portico)



Fig. 3 spazi esterni (portico)



Fig. 4 spazi esterni (portico)



Fig. 5 spazi esterni (portico)





Fig. 6 Soggiorno/pranzo

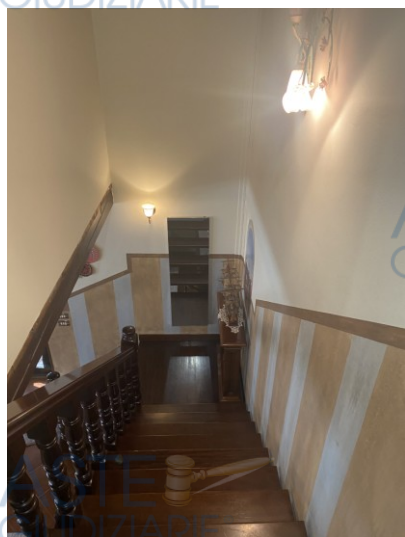


Fig. 7 scala interna in legno

Fig. 8 bagno al piano primo







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

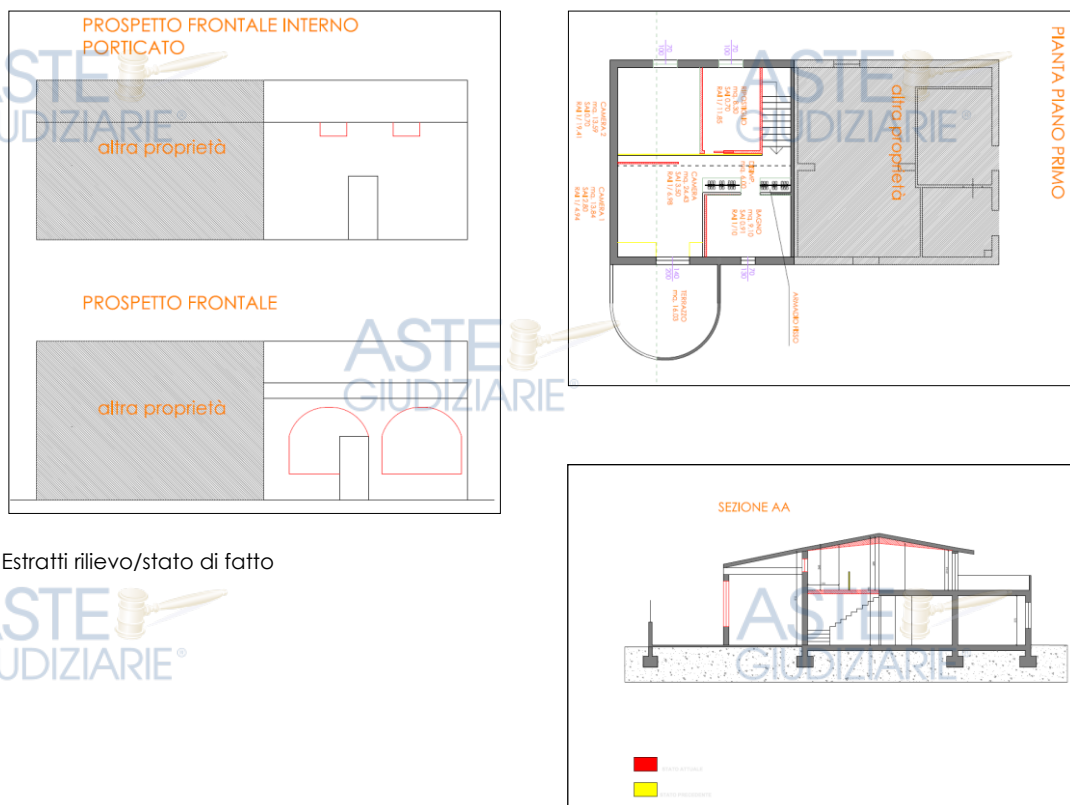
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Dalle fotografie allegate risulta chiaramente le difformità riscontrate che di seguito verranno meglio evidenziate.

- Portico esterno : dalla pratica comunale il portico era una semplice tettoia che successivamente è stata parzialmente tamponata con la creazione di archi
- Non esistevano le finestre realizzate sul portico che danno luce alle due camere da letto del piano primo in quanto nel progetto la soletta a chiusura del soggiorno non esisteva, l' unica stanza e il relativo bagno del piano superiore erano aperti a balconata sul soggiorno.
- Leggera diversa inclinazione copertura forse dovuta al rivestimento in perline di legno.

( vedi tavole comparative eseguite per meglio evidenziare le difformità) Allegato D



Estratti rilievo/stato di fatto

## 2\_Identificazione pregressa del bene:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la proprietà di una porzione di immobile a piano terra e piano primo di una bifamiliare situata in via Montichiari Traversa IV n. 5 a Ghedi.

La sottoscritta proceduto alla richiesta di rilascio di visure e planimetrie catastali e a seguito di più accessi agli atti presso il Comune di Ghedi è stato evidenziato quanto segue:

- **Piena proprietà** di OMISSIS per **la quota ½** in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS abitazione tipo civile sito in Comune di Ghedi (BS) via Montichiari Traversa IV n. 5 a Ghedi.  
**1) Sezione Urbana NCT Foglio 35 mappale 181 sub. 7** consistenza 7 vani , piano T1 cat. A/2 Classe 5 RCEuro 361,52
- **Piena proprietà** di OISSIS per **la quota ¼**  
in regime di comunione dei beni con OMISSIS



Si precisa che l'immobile non risulta correttamente intestato nei registri catastali, essendo ancora intestato al dante causa dell'attuale proprietario.

**PUNTO C\_ Stato di possesso del bene**

1\_ l'immobile è attualmente occupato dalla proprietà.

**PUNTO D\_ Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale**

Le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Convenzione urbanistica** per piano di lottizzazione denominato "Comprensorio tra strada di Montichiari e futura circonvallazione" stipulata con il Comune di Ghedi con atto del Notaio Senini Serio di Brescia in data 18 luglio 1974 rep. N. 33930, registrata a Brescia il 25 luglio 1974 ai n. 9168 e ivi **trascritta in data 6 agosto 1974 ai n.ri 14490/11617**, gravante, fra gli altri, sul terreno in Ghedi di cui al mappale 11727 del foglio 39;
- **Vincolo di densità edilizia** costituito con atto in autentica del Notaio Sergio Senini predetto in data 7 settembre 1978, rep. N. 42954, registrato a Brescia l'8 settembre 1978 al n. 11926 e **trascritto a Brescia in data 18 settembre 1978 ai n.ri 16931/13180**, gravante fra gli altri, sul terreno in Ghedi di cui al mappale 11727 del foglio 39;
- **Vincolo di non edificabilità trascritto a Brescia in data 4 novembre 1986 ai n.ri 23573/16063**, gravante sull'immobile, così come risulta da nota di trascrizione dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Simonetta Palumbo di Desenzano del Garda in data 24 maggio 1999, rep. N. 60788, più avanti meglio precisato;
- 
- **Ipoteca legale iscritta a Brescia in data 1 giugno 2010 ai nn. 22849/5721** a favore di EQUITALIA ESATRI SPA, con sede in Milano e contro OMISSIS predetto derivante da atto in data 12 maggio 2010 rep. N. 9343/22, per l'importo di euro 67.854,10, di cui euro 33.927,05 per capite, gravante sul l'immobile rispettivamente per le quote di  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{1}{2}$ .
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 1 ottobre 2012 ai n.ri 33954/5826**, a favore di Galdini & Donghi spa, con sede in Rovato, codice fiscale 00988620175, e contro OMISSIS predetto, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 17 gennaio 2011, rep. N. 439/2011, per l'importo di E. 9.000,00 di cui E. 5.435,39 per capitale, gravante sull'immobile per la quota  $\frac{1}{2}$ .
- 
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 02 ottobre 2015 ai nn. 33240/5837** a favore di Cammi Group Spa, con Sede in Calvisano, codice fiscale 02064950179, e contro OMISSIS predetto, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di pace di Brescia in data 23 febbraio 2015, rep. N. 1962/2015, per l'importo di euro 8.866,32 ( di cui 3.946,60 per capitale, euro 1.663,61 per interessi ed euro 3.256,11 per spese), gravante su tutti gli immobili oggetto della presente perizia.
- **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Brescia 09 agosto 2016 ai nn. 32985/5990** a favore di Equitalia Servizi di riscossione Spa con sede in Roma e contro OMISSIS predetto derivate da atto in data 5 agosto 2016, rep. N. 2446/2216, per l'importo di euro 43.120,88, di cui euro 21.560,44 per capitale, gravante sugli immobili 35 mappale 181 sub 7 per la quota di  $\frac{1}{2}$ .

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 13 luglio 2017 ai nn. 31638/5103** a favore di xxx e contro OMISSIS predetto gravante su tutti gli immobili della presente relazione ( per la quota ¼ sul terreno e all'immobile foglio 33 mappale 517 sub 3 e per la quota di ½ foglio 33 mappale 517 sub 2)
- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 10 luglio 2019 ai nn. 31167/19607** a favore di xxx e contro OMISSIS predetto derivante in atto 04 giugno 2019 rep. 6296/2019 gravante su tutti gli immobili della presente relazione ( per la quota di ½ foglio 37 mappale 181 sub 7).
- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 25 febbraio 2021 ai nn. 8159/5108** a favore di xxx e a OMISSIS per quanto di spettanza sugli immobili di cui al foglio 37 mappale 181 sub 7

- **Verbale di pignoramento trascritto a Brescia 16 luglio 2021 ai nn. 347473/23122** a favore di xxx e a carico di OMISSIS e OMISSIS per quanto di spettanza sugli immobili di cui al foglio 37 mappale 181 sub 7.

- Gli immobili di cui al punto 1) sono pervenuti a OMISSIS secondo le quote di spettanza in forza dei seguenti titoli di provenienza:
  - Che l'immobile è pervenuto a OMISSIS, secondo la rispettiva quota di spettanza in forza di atto di compravendita in autentica del Notaio Francesco Lesandrelli predetto in data 25 gennaio 1993, rep. N. 28417, trascritto a Brescia in data 6 febbraio 1993 ai n.ri 3470/2445.  
(Allegato A)

Non c'è l'Amministratore condominiale.

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

#### **PUNTO E\_ regolarità edilizia e urbanistica**

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

DIFFORMITA' RISCONTRATE TRA QUANTO DEPOSITATO IN COMUNE E QUANTO RILEVATO DURANTE IL SOPRALLUGO ( vedi allegato B)

- Concessione edilizia n. 100/93 prot. 8169 dell' 01.02.1994 cambio d'uso fabbricato a residenziale. Intestata ai Vecchi proprietari Speranza Giuseppe e Salomon Irene.
- Manca abitabilità/agibilità  
Non risultano altri documenti.

Come si evince dall'accesso agli atti nell'unica pratica presente presso gli uffici comunali lo stato dei luoghi risulta DIFFORME rispetto a quanto approvato( Allegato C)

Eseguiti i rilievi e predisposte le nuove planimetrie si è verificato che l'appartamento dovrà essere oggetto di sanatoria stante le difformità riscontrate.

La sanatoria dovrà tenere conto dei rapporti aeroliminanti, probabilmente con metrature inferiori rispetto a quelle esistenti. (allegato D)

E' necessario eseguire un progetto in sanatoria per rendere l'edificio abitabile.

Da verificare la sanabilità degli accessori esterni Garage, deposito attrezzi e piscina che se insanabili saranno rimossi.

Il tutto andrà poi verificato alla luce della nuova normativa Decreto Salva Casa 2024.

- I costi della pratica in sanatoria
- Oneri di urbanizzazione 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup>
- Costo di costruzione e comunque in base al computo metrico
- Sanzione Amministrativa art. 36 DPR 380/2001
- (diritti di segreteria e marche).
- Costo dell'accatastamento
- Si considera per le spese sopra esposte un incidenza **del 12%.**

#### PUNTO F\_ formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare forma un unico oggetto di vendita.

#### 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 Ghedi Sez. Urb. NCT

| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categ. | Classe | Consist. | Sup. catastale | Rendita  |
|--------|------------|-----|------------|------------|--------|--------|----------|----------------|----------|
| 35     | 181        | 7   |            |            | A/2    | 5      | 4 vani   |                | € 361,52 |

#### STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO ( → molto buona)

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

|                                                  | Superficie Lorda<br>[m <sup>2</sup> ] | Coefficiente<br>% | Superficie ragguagliata<br>[m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| UNITÀ PRINCIPALE                                 | 146,00                                | 1,00              | 146,24                                       |
| portico                                          | 32,50                                 | 0,60              | 19,20                                        |
| Terrazza                                         | 16,03                                 | 0,35              | 5,60                                         |
| GIARDINO                                         | 117,00                                | 0,10              | 11,70                                        |
| SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [m <sup>2</sup> ] |                                       |                   | <b>182,74</b>                                |

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

STUDIO VIA DANIELE COMBONI 14 – BRESCIA-

TEL. 030.3755157 - 030.9718400

E-MAIL LODA.ARCH@LIBERO.IT

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



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 05/2024 – 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 05/2024 - 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
- della tipologia costrittiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

#### **Assunzioni limitative**

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- ☒ Assenti
- ☐ Presenti

#### **Condizioni limitative**

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- ☒ 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.

☒ Sì

☐ 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 2023

**OMI** Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Interrogazione: Anno 2023-

- ☐ Finanziario
- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

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 superficiali 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 fra 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. È 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 ).

| Riferimento valori OMI<br>(2° semestre 2023) | Tipologia         | Stato conservativo | Valore mercato (€/m²) |      |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                                              |                   |                    | Min                   | Max  |
|                                              | Abitazioni civili | Normale            | 1100                  | 1400 |
|                                              | Abitazioni civili | Ottimo             | 1450                  | 1850 |
|                                              | Box               |                    | 750                   | 900  |

**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 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: Ghedi Tipo immobile: Abitazioni Stima \_ PROBRIXIA

| Riferimento valori<br>LISTINO IMMOBILIARE<br>(2° semestre 2023) | Tipologia    | Stato conservativo | Valore mercato (€/m²) |      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-----------------------|------|
|                                                                 |              |                    | Min                   | Max  |
|                                                                 | Residenziale | Nuovo              | 1935                  | 2100 |
|                                                                 | Residenziale | Recente            | 1440                  | 1770 |
|                                                                 | residenziale | Agibile 1          | 775                   | 1105 |



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 1.300,00 (milletrecentoeuro/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 182,74**

**x**

**€/ m² 1.300,00**

**=**

**€ 237.652,00**

**Comprese parti comuni**

**€ 237.652,00**

(euro duecentotrentasettemilaseicentocinquantadue/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 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 € 237.652,00

Detratto :

- I costi della pratica in sanatoria
- Oneri di urbanizzazione 1^ e 2 ^
- Costo di costruzione in base al computo metrico
- Sanzione Amministrativa art. 36 DPR 380/2001
- ( diritti di segreteria e marche).
- Costo dell'accatastamento

Per le prestazioni si ipotizza un incidenza pari al **12%**

Pertanto dedotti i costi base, 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 **€ 209.054,56**

**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 staggiati a mezzo d'asta pubblica.

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudentiale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 4%.

Calcolo del valore: € 209.054,56 x 0,90 = arrotondato € 188.149,10.

**Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudentiale sopraesposta possa essere € 188.149,10.**

**Piena proprietà di OMISSIS di cui :**

**1/2 in regime di comunione legale del bene con OMISSIS**

**€ 188.149,10 : 2 = € 94.074,55.**

Brescia lì 02.06.2024

IL TECNICO

(arch. Antonella Loda)

Firmato digitalmente

La presente perizia tecnica è composta da n. 28(ventotto) pagine, tutte sottoscritte dal tecnico perito e dalla seguente documentazione allegata:

ALLEGATO 1 IMMOBILE via Arnaldo Da Brescia

- allegato A certificato notarile
- allegato B planimetrie difformità urbanistiche
- allegato C Documenti Comunali
- allegato D Planimetrie Catastali

ALLEGATO 2 IMMOBILE via Montichiari Traversa IV

- allegato A certificato notarile
- allegato B planimetrie difformità urbanistiche
- allegato C Documenti Comunali
- allegato D Planimetrie Catastali