



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**  
**Sezione Esecuzioni Civili**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare n. 422/2017**

**Giudice Delegato:** **Dott. Raffaele Del Porto**

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Intervenuti alla data di stima

Esperto incaricato

**Dott. Arch. Urb. – Geom. MARCO RIGOSA**  
Via Martinengo n. 10 – Collebeato (BS)  
C.F. RGSMRC66R24C850L  
Tel. e fax : 0302510328 – Cell. 3356437092  
PEC: marco.rigosa@geopec.it  
Ordine ARCHITETTI di BRESCIA n. 3028  
Collegio dei GEOMETRI di BRESCIA nr. 3886

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Identificativo Esecutato**

F. \_\_\_\_\_ Nato a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_



**Date**

Nomina dell'esperto 11.01.2018  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 08.02.2018  
Data della consegna della perizia entro il 03.05.2018  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 01.06.2018

**Identificazione dei lotti**

Descrizione sintetica Immobile ad uso Residenziale sito al piano Seminterrato e Piano Rialzato, di un complesso ad uso residenziale, ubicato nella periferia del comune di Chiari. Al Piano Rialzato è in atto una ristrutturazione interna con la fusione in un solo alloggio.

Ubicazione Comune di Chiari via Milano 25/A

Sopralluogo 14.03.2018 – posticipato al 19.3.2018

Identificativi catastali Comune Censuario di Chiari S/O (BS):  
- Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 1 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 2 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 - mq. 31,00 – Rendita 81,65 €

In ditta a 100%

Quota di proprietà e 100%

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile SI

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

**€ 314.450,00 =**



**"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile":**

Trattasi di unità immobiliare al piano rialzato, e piano seminterrato, a destinazione Residenziale sita in fregio alla strada comunale, nella periferia del comune di Chiari, costituito in origine da una piccola palazzina di 4 alloggi. Attualmente al piano rialzato, oggetto di stima, è in atto una ristrutturazione con



l'accorpamento dei due alloggi in uno solo. Internamente in buone condizioni, esternamente in condizioni mediocri.  
Ampio giardino pertinenziale e interrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Audit documentale**

Conformità edilizia

Parziale

Conformità catastale

Non Conforme

Conformità titolarità

Sì  
 No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato con contratto affitto

No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No

**Limitazioni**

Assunzioni limitative

No

Condizioni limitative \*\*

No

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Indice

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



**1. Fasi - accertamenti e indagini.**

- 1) Verifiche presso Comune di Chiari (Uff. Tec.) con accertamento della posizione dell'immobile nel contesto degli strumenti urbanistici vigenti, oltre che l'accertamento sulla regolarità urbanistica della struttura;
- 2) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Territorio Servizi Catastali per rilevare la situazione catastale e la sua corrispondenza con quanto autorizzato, quanto edificato e quanto dichiarato;
- 3) Verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Brescia - Pubblicità Immobiliare per accertare l'esatta indicazione della proprietà in merito agli atti di passaggio proprietà;
- 4) Verifica in loco con sopralluogo delle unità immobiliari interessate dalla perizia per accertare la rispondenza della situazione con quanto autorizzato e nel contempo certificare la mancanza di opere difformi;
- 5) Verifica presso l'Agenzia di Brescia e Chiari per accertare la presenza di un contratto d'affitto e la sua durata.
- 6) Analisi riviste e listini specializzati nel settore immobiliare con particolare riferimento a quello di Brescia, Area di Chiari per determinare il prezzo di mercato medio di immobili simili ubicati nella zona



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: Chiari

Frazione: /////

Località: /////

Quartiere: ////

Via: Milano

Civico nr. 25/A

**Zona:** Unità immobiliare a destinazione prettamente Residenziale, ubicato nella periferia di Chiari , in fregio ad una strada (direzione per Urago D'Oglio) con buona intensità di traffico.

#### Mappa geografica:



Estratto P.G.T. vigente Comune di Chiari



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Zona P.G.T. :

**Art. 36 bis. Aree agricole per la Tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo Urbanistico.**

Sono le aree contigue agli ambiti urbanizzati, soprattutto recenti, o alle previsioni di trasformazione per le quali non è prevista modifica delle condizioni di fatto al fine di preservare tali porzioni di territorio a future, dettagliate modalità di controllo e di utilizzo coerente con i processi di sviluppo e verificato il corretto stato d'attuazione delle previsioni del presente strumento. Per tali aree è consentito, la dove compatibile con le condizioni del contesto, l'utilizzo agricolo che non preveda trasformazioni stabili dello stato di fatto. Per gli edifici esistenti in tale ambito vige l'obbligo del mantenimento della destinazione e dei parametri edilizi in essere ferma restando la possibilità d'intervento edilizio limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria o restauro conservativo. Per gli edifici con destinazione agricola dismessa valgono le possibilità d'intervento di cui all'art. ART. 37 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA ART. 37 – EDIFICI NON AGRICOLI E LORO PERTINENZE IN ZONA AGRICOLA delle presenti. Pur riconfermando l'esclusione di nuovi allevamenti zootecnici dalla zona, si consente la possibilità di razionalizzare e integrare le strutture zootecniche già insediate fino ad un incremento non superiore al 25% della superficie coperta attualmente esistente destinata con tale funzione

**Tipologia edilizia dei fabbricati:** Immobili oggetto di perizia sono in fase di ristrutturazione quasi ultimata per modifiche interne, fronti esterni del fabbricato esistente, a base rettangolare irregolare, con accessi carrai comuni a più unità immobiliari .

**Tipologia edilizia unità immobiliare:** Le unità immobiliari in oggetto di perizia si presentano come immobili ad uso residenziale. Ad oggi è in fase di ultimazione una ristrutturazione interna dove i due alloggi del piano rialzato , vengono fusi in una sola unità. Ampio interrato di pertinenza al rustico.

**Caratteristiche generali dell'immobile:** Nel complesso l'immobile presenta le tipiche caratteristiche degli anni in cui venne costruito, esternamente di presenta in condizioni di scarsa manutenzione, ampia corte e giardino di pertinenza

**Dimensione:** L' unità in esame presenta dimensioni al lordo delle murature esterne al piano rialzato di mq. 217,27 ca, piano seminterrato mq 217,27 ca, vano scala 11,04 aree esterne pertinenziali di proprietà mq. 2.350,00 ca

**Caratteri domanda e offerta:** Attualmente il mercato offre diverse opportunità di unità immobiliari similari, la tipologia condominiale, oltre che la dimensione, la località e la scarsa manutenzione effettuata negli anni sulle unità in esame le rende poco appetibili.

**Filtering:** Trattasi di unità adatte ad un mercato per famiglie, viste le ampie dimensioni a seguito di trasformazione in atto, località e tipologia del fabbricato sono di scarso interesse.

**Fase del mercato immobiliare:** Attualmente il mercato locale si trova in una fase di recessione e stagnante con scarsa movimentazione di unità immobiliari del tipo simile a quelle in esame oltre alla loro continua diminuzione del prezzo e delle transazioni.

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATI IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile :

La realizzazione originaria dell' intero fabbricato risale agli anni 70.



L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata, al piano Rialzato, con una parte seminterrata. Gli immobili fanno parte di una piccola palazzina in origine di quattro alloggi speculari, ora in fase di ristrutturazione del piano rialzato, (oggetto di stima).

A seguito di autorizzazione edilizia del 2016 (Cila n. 26 del 2016) è in atto al piano Rialzato una ristrutturazione interna con la fusione degli stessi in uno solo alloggio.

La ristrutturazione è di buona qualità con pavimentazioni in gres porcellanato zona giorno e bagni, legno reparto notte. Le finestre sono state sostituite e risultano a norma e di buona fattura. I sanitari dei bagni tutti in ceramica bianca di buona qualità. In un bagno è presente una doccia e nell'altro una vasca idromassaggio. Inoltre è presente una lavanderia. Gli impianti elettrici (placche e frutti nuovi) e idraulici (a termosifoni in alluminio) sono di buona qualità. La caldaia situata nell'apposita centrale termica è di recente installazione marca "Baxi" tipo pensile.

L'alloggio è quasi completamente climatizzato.

Alcune stanze sono ancora prive di porte interne dovute allo stato in essere della ristrutturazione interna.

Internamente quindi il livello della trasformazione dell'alloggio si può definire di buona qualità.

L'interrato, al quale si accede tramite una scala comune, si presenta al grezzo delle murature con intonaco al rustico.

Esternamente l'intero fabbricato si presenta in condizioni di manutenzione di basso livello.

L'Alloggio risulta così composto:

Si accede tramite un vano scala comune agli alloggi situati al piano superiore:

- Cucina, Soggiorno, Atrio, lavanderia, due bagni, stanza studio, 3 camere ed un guardaroba.

Completa la proprietà un'ampia area cortilizia.

Al Piano Rialzato si sono verificate delle piccole difformità al progetto approvato comunque allo stato, risultano SANABILI.

Al Piano Seminterrato è stata rilevata una diversa distribuzione interna, diversamente da quanto previsto in progetto originario, comunque allo stato le stesse risultano SANABILI.

#### Confini per il fabbricato

- Nord via Milano.
- Sud mapp. 270
- Est alloggio mapp. 23
- Ovest mapp. 384

#### Consistenza

Rilievo

- esterno

Desunto graficamente da

- Planimetria catastale Planimetrie Comunali

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda o SLP (Superficie Lorda di Pavimento)

#### Calcolo superfici di proprietà SEL

Alloggio:	Superficie	indice	Sup. Commerciale
Fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2 (ora n. 1 alloggio in fase di ristrutturazione)			
Sub. 5 (seminterrato)			
Superficie alloggio	m <sup>2</sup> 217,27	100%	m <sup>2</sup> 217,27
Superficie seminterrato	m <sup>2</sup> 217,27	50%	m <sup>2</sup> 108,63
Vano scala	m <sup>2</sup> 11,04	50%	m <sup>2</sup> 5,52

Totale Superficie commerciale

**m<sup>2</sup> 331,42**



### Caratteristiche qualitative

In sede di analisi per la valutazione del valore si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche rilevate in merito alle unità immobiliari:

- 1) ubicazione semicentrale nel paese;
- 2) dimensione dell'unità che rispecchia esigenze di richieste per famiglie
- 3) grado di finitura delle unità abitative:
  - alcune parti ancora in fase di ristrutturazione
  - tinteggiatura a tempera, in buone condizioni;
  - Aspetto globale estetico esterno di scarsa qualità
  - aree pertinenziale pavimentate con Erbablock e verde
- 4) collocazione al piano rialzato
- 6) Nessun ascensore

## 4. Audit documentale

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Realizzazione originaria anni 70 , ora in fase di ristrutturazione interna del piano rialzato.

#### Titoli autorizzativi esaminati

**Elenco:** Licenza di Costruzione n. 242 del 21/11/1972 , Permesso di Costruire n. 25 del 2015 (non ritirato) Cila per opere interne del 2016, presentata il 03/0/2016 n. 26. Abitabilità rilasciata dal Comune di Chiari in data 07/06/1974 intestata ai Sig.

**Fonte documentazione visionata:** Comune di Chiari (BS) - Ufficio Tecnico

**Data verifica urbanistica** 28/02/2018

#### Situazione urbanistica

**Strumento urbanistico:** P.G.T.

**Art. 36 bis. Aree agricole per la Tutela dell'abitato per il controllo dello sviluppo Urbanistico**

#### Limitazioni urbanistiche

Destinazioni Esistenti

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA



- la **REGOLARITÀ PARZIALE** edilizia, - urbanistica della costruzione, la conformità della stessa ai al P.G.T. vigente in quanto si sono riscontrate delle difformità interne comunque **SANABILI**.

#### 4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Chiari:

- Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 1 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 2 – cat. A/2 classe 3 - vani 5,5 – Rendita 426,08 € - Sez. NCT fg. 33, part. 214 sub. 5 – cat. C/6 classe 2 - mq. 31,00 – Rendita 81,65 €

Elenco documentazione visionata

- Visure attuali
- Schede Planimetriche
- Estratto mappa
- Estratto mappa Storico

Data verifica catastale 12/01/2018



#### DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa, iscritto all'ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Agenzia Entrate provinciale di Brescia, in base a quanto visionato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in quanto si sono riscontrate difformità in base all'esistente, anche in funzione della ristrutturazione interna in atto.



#### 4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità



### Titolo di provenienza

Quota di proprietà: Per la quota di 1/1 a favore del Sig. \_\_\_\_\_ con atto Notaio Elena Peperoni in data 27/06/2014 n. 8953/4945 di rep. Registrato a Brescia 11/07/2014 al n. 12848 serie 1T - e trascritto a Brescia in data 14/07/2014 ai n. 22696/15224.

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

Occupato dalla proprietà

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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente ad eccezione di:

6. Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia 20/04/2017 ai n. 17546/10655 a favore della soc. \_\_\_\_\_ sede a \_\_\_\_\_, contro il Sig. \_\_\_\_\_, gravante la piena proprietà degli immobili fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2/5, Catasto fabbricati del Comune di Chiari.

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

Non si sono rilevati vincoli ed oneri a carico dell'acquirente.

### 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.

La presente perizia di valutazione è finalizzata alla determinazione del "**più probabile valore di mercato in condizioni di 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.

#### Basi del valore

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste*

circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

#### **Condizioni limitative**

L'immobile sono gravati da un contratto d'affitto in essere.

#### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

L'attuale valore di mercato dell'immobile rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati, non prospettando possibilità di uso diverso da quello attuale.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili è stato applicato il criterio di stima sintetico, basato sul parametro del metro quadrato di superficie, tendo conto di un possibile valore commerciale in relazione all'attuale situazione immobiliare.

### **8. Riepilogo dei valori di stima**

Gli elementi principali di cui si è tenuto presente nella valutazione della proprietà, unitamente alla area sulla quale sorge, sono l'ubicazione, il grado di conservazione, il grado di finitura, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, effettuati o previsti ecc... tenendo inoltre conto di parametri essenziali, intrinseci ed estrinseci delle proprietà per determinare il più probabile prezzo unitario.

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. L'orientamento e la posizione
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno)
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche
4. Le dimensioni dei vani in rapporto a quelli normali per il tipo di fabbricato cui appartengono le proprietà da valutare (valutati solo su documentazione cartacea)
5. La consistenza complessiva dell'immobile
6. L'importo d'eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti o da eseguire
7. La commercialità dell'immobile

Tra le condizioni intrinseche sono da considerarsi:

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici,
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze

4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato
5. Il grado di affaccio posseduto dall'edificio
6. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio
7. L'efficienza dei servizi pubblici, di manutenzione e di pulizia stradale
8. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc (reti tecnologiche)



Il sottoscritto ha eseguito una ricerca di mercato al fine di determinare il valore attuale in comune commercio per le proprietà in esame, valutando dapprima il prezzo per immobili di carattere medio compresi nella medesima zona o in zone limitrofe. Per la valutazione del più probabile valore di mercato il sottoscritto, oltre a ricerche personali sul luogo, ha fatto riferimento ai dati pubblicati da riviste specializzate del settore immobiliare riportanti dati statistici sui prezzi di mercato. Tra queste il "Listino dei valori degli immobili" sulla piazza di Chiari rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia, siti Internet e Agenzie Immobiliari

Di seguito è indicato il valore unitario attribuito alla proprietà.

✓ Valore di 950,00 €/mq.

Alloggio	Tot. Sup. Commerciale	€ Mq	Valore Immobile
Fg. 33 mapp. 214 sub. 1/2/ (ora n. 1 - alloggio in fase di ristrutturazione) Sub. 5 (seminterrato)	m <sup>2</sup> 331,42	950,00	314.450,00 €



Pertanto per gli immobili e le autorimesse sopra identificati, il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 314.450,00 = dicensi Euro Trecentoquattordiciquattrocentocinquantamilaeuro.**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, area cortilizia e parti condominiali.

#### 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Urb. Geom. Marco Rigosa Iscritto all' Ordine degli Architetti di Brescia al n. 3028 e al al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3886

#### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.



- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà (esternamente).

Il tecnico incaricato

**Allegati:**

1. Elaborati fotografici
2. Titoli autorizzativi /Visure
3. Estratti mappa/ schede catastali
4. Pianta Piano Terra e Primo
5. Ventennale

