

TRIBUNALE di BRESCIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
RG. 64/2025 - 149/2025

G.O.P.: Dott. Davide Foppa Vicentini

RAPPORTO di VALUTAZIONE



ANAGRAFICA

Creditore procedente:

YODA SPV s.r.l. : sede legale in Conegliano (Tv) - via V. Alfieri,1 – C.F.: 05111630264, rappresentata da INTRUM ITALY s.p.a. – C.F.: 10311000961, con sede a Milano, bastioni di Porta Nuova,19

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. Daniele GOFFI: via Romanino,1 - 25122 Brescia
avvocati@goffibettini.it
daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it

Esecutati:

omissis

C.T.U.:

Arch. Alessandra SALVI: via A. Diaz, 1e – 25121 Brescia
archsalvi@gmail.com
alessandra.salvi@archiworldpec.it
Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia n° 360
Albo degli Architetti di Brescia n°1358



DATE



Nomina dell'esperto: 09.04.2025 P.E. 64/2025 - 21.05.2025 P.E. 149/2025 riunita alla 64/2025
Conferimento incarico di stima e giuramento: 28.04/2025 P.E. 64/2025 - 28.05.2025 P.E. 149/2025 riunita alla 64/2025

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: 08.10.2025



DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Ubicazione: Comune di CHIARI

Dati Catastali, NCT foglio 16:

Abitazione: particella 202 subalterno 11, vani 4 categoria catastale A/2;

Autorimessa: particella 208 subalterno 39, mq 15, categoria C/6.

Diritto venduto: proprietà per quota intera

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: piena proprietà per la quota di 1/1

Più probabile valore dei beni oggetto di procedura **in libero mercato:** € 120.000,00

Più probabile valore di cessione dei beni oggetto di procedura **in condizioni di vendita forzata** (valore base d'asta): € 84.200,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Trattasi di appartamento trilocale ubicato al primo piano di palazzina condominiale facente parte di complesso immobiliare a pianta rettangolare, costituito da quattro diversi corpi di fabbrica aventi uguali dimensioni, ciascuno dei quali sviluppato su sei piani fuori terra, ed un piano interrato con sedime maggiore di quello dei corpi in elevazione, che collega a due a due i fabbricati.

I piani in elevazione sono adibiti ad abitazione, con un totale di n° 108 alloggi, ovvero 27 unità abitative per palazzina; il piano interrato è destinato ai box di pertinenza degli alloggi.

L'unità oggetto di pignoramento è ubicata all'interno della palazzina rispondente al civico 5 di via S. Angela Merici, con accesso da vano scala comune, blocco scala dotato di ascensore che conduce ai piani fuori terra ed all'interrato.

La posizione del Complesso Immobiliare è decentrata rispetto al nucleo antico del paese di Chiari ma non lontana, trattasi di zona di più recente urbanizzazione a prevalente destinazione residenziale.

Le dimensioni dell'appartamento e la sua distribuzione funzionale rendono i beni appetibili come prima casa.

Nel corso delle operazioni peritali è stato accertato che l'immobile è occupato dal sig. omissis, residente in via S. Angela Merici, 5 a Chiari (Bs), in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Chiari in data 26/02/2022, codice identificativo del contratto TMR22T000935000HH, stipulato il 25/2/22, prima scadenza 25/02/2026.

I beni immobili costituiscono un Lotto Unico, non sono divisibili e non è consigliabile alienare l'autorimessa separatamente dall'abitazione di cui è pertinenza esclusiva.



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia
 Conformità catastale
 Conformità titolarità

X Si ☐ No
☐ Si x No pag.10
 x Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato
 Spese condominiali arretrate
 Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami
 Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ No x Si pag. 7
☐ No x Si pag. 9
 x No ☐ Si
 x No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. **Rinnovazione di ipoteca volontaria**, iscrizione del 18/11/2019, registro generale n. 50381, registro particolare n. 8905.
2. **Ipoteca legale**, iscrizione del 10.11.2008, registro generale n. 52004, registro particolare 11464.
3. **Ipoteca legale**, iscrizione del 24.12.2010, registro generale n. 53510, registro particolare 13471.
4. **Pignoramento immobiliare**, trascrizione del 25.02.2025, registro particolare 8019, registro generale 5460.
5. **Pignoramento immobiliare**, trascrizione del 29.04.2025, registro particolare 18989, registro generale 13010.

Fasi accertamenti e date delle indagini

- ✓ In data 09.04.2025 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura 64/2025 avente ad oggetto la quota di ½ dei beni.
- ✓ In data 28.04.2025 accettavo l'incarico nell'ambito della procedura 64/2025 in modalità telematica.
- ✓ In data 03.05.2025 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti, nell'ambito della procedura 64/2025.
- ✓ In data 21.05.2025 venivo nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati per quota intera, nell'ambito della procedura 149/2025.
- ✓ In data 28.05.2025 accettavo l'incarico in modalità telematica, nell'ambito della procedura 149/2025.
- ✓ In data 05.06.2025 estraevo copia dei provvedimenti e/o documenti agli atti, nell'ambito della procedura 149/2025.

Dopo avere letto il quesito, al fine di dare risposta circostanziata allo stesso ho svolto tutti gli accertamenti necessari, attraverso cui ho verificato le caratteristiche qualitative e/o peculiari, nonché lo stato di manutenzione dei beni immobili oggetto di esecuzione.

- ✓ L'accesso ai beni immobili mi è stato concesso, accompagnata dal custode Giudiziario nominato Dott.ssa Laura Bertussi, in data 26.05.2025, verbale in allegato e successivamente in data 28.07.2025.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

In particolare, è stata verificata l'identificazione dei beni pignorati, la loro eventuale identifi-

cazione pregressa, la consistenza, la rispondenza o meno dei luoghi rispetto a quanto rappresentato sulle mappe catastali e negli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di ubicazione dei beni, l'occupazione dei beni, lo stato di conservazione degli stessi nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.

Con riferimento alla procedura in oggetto la scrivente CTU segnala che la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. è completa.

Atto di provenienza

Gli immobili in oggetto risultano attualmente di proprietà del sig. omissis e della sig.ra omissis per la quota di 1/2 ciascuno, ovvero per l'intera quota di piena proprietà.

Con atto di compravendita, trascritto ai nn. 19914/13210 in data 01/06/2001, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata Notaio Francesco Durante in Rovato (Bs) del 29/05/2001, numero di repertorio 53198 e n° 25795 di raccolta, la sig.ra omissis ha venduto ai sigg.ri omissis, coniugi in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dei beni oggetto di odierna procedura, per la quota di 1/2 ciascuno.

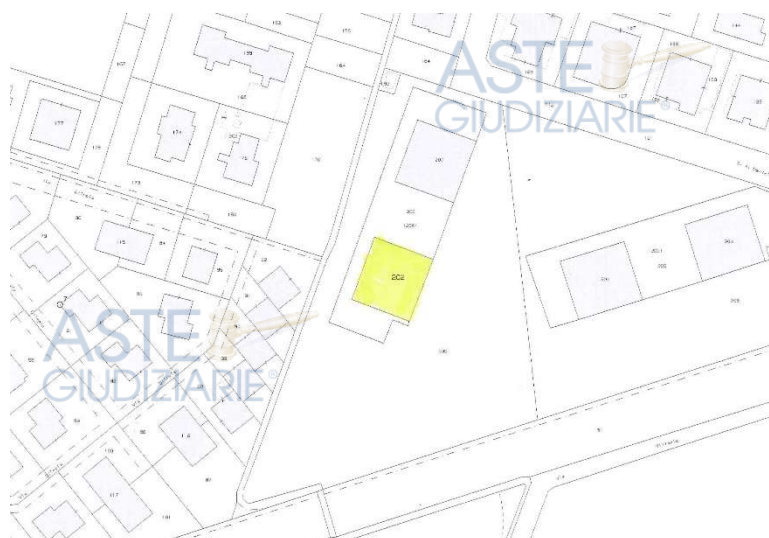
IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE dei BENI

Descrizione dei beni

I beni immobili oggetto di pignoramento e valutazione sono ubicati nel Comune di Chiari, (Bs) in via S. A. Merici,5, zona non distante dal centro storico del paese di più recente urbanizzazione a prevalente destinazione residenziale



La freccia indica la palazzina all'interno della quale sono ubicati i beni immobili oggetto di procedura



Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dei beni immobili di proprietà degli esecutati.

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di ubicazione dei beni: Chiari (Bs)

Fascia/zona: semicentrale

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche qualitative:

trattasi di unità abitativa interna a complesso condominiale a destinazione residenziale.

Tipologia immobiliare: palazzina condominiale facente parte di un super condominio, costituito da quattro diversi corpi di fabbrica, uniti a due a due dal piano interrato.

La costruzione dell'intero complesso condominiale all'interno del quale è ubicata l'unità in oggetto risale alla fine degli anni '80 primi anni '90.

Le condizioni manutentive generali vengono giudicate discrete.

Trattasi di immobile la cui costruzione risale al 1989/1991 e pertanto con vetustà pari a circa 35 anni.

Caratteristiche descrittive esterne

Edificio di sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito alla fine degli anni Ottanta primi anni Novanta del secolo scorso.

- ✓ struttura: c.a. e mattoni;
- ✓ facciate: intonaco di finitura per esterni tinteggiato e isolamento a cappotto di 3 cm, rivestimento con piastrelle a formare fasce verticali negli angoli delle pareti perimetrali;
- ✓ vano scala con ascensore;
- ✓ condizioni generali dello stabile: scadenti, sia per quanto riguarda le facciate che l'ingresso comune condominiale.

Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano primo, composta da ingresso, soggiorno con affaccio su balcone/loggia di pertinenza esclusiva, due camere da letto con affaccio a nord, una grande ed una più piccola distribuite da un corridoio di ampie dimensioni che separa la zona notte dalla zona giorno ed attraverso cui si accede anche al bagno dell'abitazione, con affaccio in lato ovest. L'abitazione ha quale pertinenza un'autorimessa al piano interrato

Appartamento:

- ✓ esposizione: doppia, nord e ovest;
- ✓ pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino a 2.20 mt;
- ✓ pavimenti: in piastrelle di formato grande uguale in tutta la casa tranne che nel bagno che ha il pavimento in ceramica;
- ✓ infissi esterni: in alluminio marrone scuro e vetri doppi;
- ✓ porta d'accesso: blindata;
- ✓ porte interne: in legno cieche e con pannello liscio;
- ✓ impianto citofonico: presente;
- ✓ impianto elettrico: sottotraccia;
- ✓ Impianto idrico: sottotraccia;
- ✓ impianto termico: caldaia autonoma installata in cucina e termosifoni;
- ✓ acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata in cucina;
- ✓ servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- ✓ impianto di condizionamento: non presente;
- ✓ altezza dei locali: fino a m. 2,70;
- ✓ condizioni generali dell'appartamento: condizioni manutentive mediocri

Breve descrizione della zona: trattasi di zona poco distante dal nucleo storico del paese a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata sia da insediamenti in palazzine condominiale, sia da villette indipendenti e/o a schiera.

Certificazione energetica:

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n.1705200004022 del 09/02/2022 classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 136,56 kWh/m²a.

Certificazioni di conformità degli impianti: in allegato alla presente relazione

Certificazioni di idoneità statica: denuncia n° 54098 del 23/07/1991

Caratteri domanda e offerta:

Lato acquirente: privato Motivazione: immobile prima casa
 Lato venditore: Tribunale Motivazione: vendita forzata
 Intermediari: nessuno

Forma di mercato:

Regime di mercato: concorrenza monopolistica
 Filtering: assente

STATO OCCUPATIVO**Detenzione del bene**

Al momento dei sopralluoghi, effettuati il 26/05/2025 – 28/07/2025 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al sig. omissis amico del sig.ra omissis è stato accertato che l'abitazione oggetto di Procedura Esecutiva è occupata dal sig. omissis

Esistenza contratti di locazione

L'immobile è occupato dal sig. omissis, residente in via S. Angela Merici, 5 a Chiari (Bs), in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio Territoriale di Chiari in data 26/02/2022, codice identificativo del contratto TMR22T000935000HH, stipulato il 25/2/22, prima scadenza 25/02/2026.

PROVENIENZA

La costituzione in catasto e l'attuale identificazione dei beni immobili deriva dalla Pratica n° 30931.1/1992 del 20/03/1992, in atti dal 12/07/1999.

I beni medesimi, successivamente, sono stati oggetto di:

- ✓ Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ✓ variazione toponomastica n. 288829.1/2021 del 08/11/2021 Pratica n. BS0288829 in atti dal 08/11/2021.

Attuali proprietari

- ✓ omissis

I sigg.ri omissis sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno e all'atto dell'acquisto erano coniugati in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari

- ✓ Al ventennio i beni erano di proprietà della sig.ra omissis, per acquisto con atto in autentica Notaio Luosi di Treviglio in data 10/12/1999 rep. n° 29690/9506, registrato a Treviglio il 24/12/1999 al n° 1721 e trascritto a Brescia il 17/12/1999 ai nn. 46993/729643.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 25/02/2025, dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Brescia, per immobile alla data del 25/08/2025 si elenca quanto segue.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

1. **Rinnovazione di Ipoteca volontaria** iscritta il 18/11/2019 ai nn.50381/8905 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Luosi Elio di Caravaggio (Bg) in data 10/12/1999 rep. 29691, formalità di riferimento n. 11757 del 17/12/1999 - a favore ISP OBG S.R.L. con sede in Milano (MI) c.f. 0593601965 - **omissis**, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà; **omissis**, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, **nonché contro** **omissis**; debitore non datore di ipoteca: **omissis** - Importo ipoteca € 165.266,21 di cui € 82.633,10 di capitale - gravante gli immobili oggetto di relazione.
2. **Ipoteca legale** iscritta il 10 novembre 2008 ai nn. 52004/11464 derivante da atto amministrativo per Equitalia Esatri s.p.a. di Milano (Mi) in data 04 novembre 2008 rep. 8096/22 - a favore EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano c.f. 09816500152 - contro **omissis** Importo ipoteca € 57.374,30 di cui € 28.687,15 di capitale
Gravante la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà degli immobili oggetto di relazione.
3. **Ipoteca legale** iscritta il 24 dicembre 2010 ai nn. 53510/13471 derivante da atto amministrativo per Equitalia Esatri s.p.a. di Milano (Mi) in data 30/11/2010 rep. 19847/22 - a favore EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano c.f. 09816500152 - **omissis** Importo ipoteca € 75.864,98 di cui € 37.932,49 di capitale
Gravante la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà degli immobili oggetto di relazione.

PIGNORAMENTI

1. **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto ai nn.8019/5460 in data 25 febbraio 2025, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari di Brescia del 30 gennaio 2025, numero di repertorio 9883, a favore di YODA S.P.V., sede Conegliano (Tv), codice fiscale 05111630264, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, **omissis**.
2. **Verbale di pignoramento Immobili**, trascritto ai nn.18989/13010 in data 29 aprile 2025, a seguito di atto giudiziario per Ufficiali Giudiziari Di Brescia del 20 aprile 2025, numero di repertorio 9883, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, contro **omissis**.

CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio Amministrazioni Condominiali DOMOS FUTURA s.r.l. con sede in 25030 Coccaglio (Bs) – p.zza Europa 10/g, che ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di proprietà generale pertinenza dell'immobile pignorato: 13,528 per l'abitazione e 1,49 per l'autorimessa.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 marzo al 28 febbraio che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile a Consuntivo 2024/2025: € 1.217,83

Spese straordinarie per il rifacimento della copertura di Gestione 2023/2025: € 1.040,80

Saldo esercizi precedenti: € 9.166,84, quota Bilancio Preventivo per la gestione 2025/2026 di € 933,64.

Delle somme sopra elencate non pagate negli ultimi due anni, salvo ulteriori congruagli come sotto specificati, sono certamente dovuti € 1.217,83, € 1.040,80 € 933,64

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: nessuna

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: immobile accessibile.

VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

- ✓ Concessione edilizia n° 181 in data 27 ottobre 1989
- ✓ Dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta certificato di abitabilità/agibilità n. 3421 del 12/02/1997
- ✓ Verbale di prove di carico e certificato di collaudo statico delle strutture in C.A. e miste n° 54098 del 23 luglio 1991

Conformità edilizia

Dal confronto tra gli elaborati autorizzativi e quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: l'appartamento si compone di un grande vano destinato a ingresso, soggiorno e angolo cottura ed una zona notte con due camere, un bagno ed un ampio disimpegno. Due stanze (lavanderia e cucina lato ovest) indicate come facenti parte dell'unità corrispondente a quella oggetto della presente relazione nella pianta tipo del piano primo, documento allegato al provvedimento autorizzativo, sono di fatto parte dell'appartamento a confine in lato ovest e nord. Sul piano sono state realizzate 6 diverse unità di taglio più piccolo, rispetto alla quattro unità per piano indicate nella pianta tipo allegata all'atto autorizzativo.

Non è stata rinvenuta, con l'accesso agli atti la pianta aggiornata, ma dai catastali si evince che le sei unità al piano sono state regolarmente denunciate e sicuramente autorizzate.

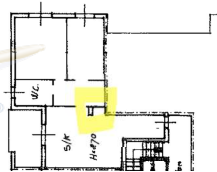
Si ritiene si sia trattato di una variante in corso d'opera non correttamente rappresentata negli elaborati grafici di progetto ma certamente autorizzata.

Conformità catastale

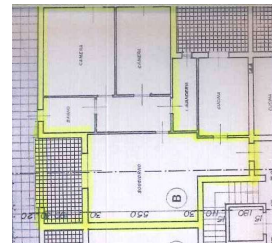
Dal confronto tra le mappe catastali con quanto rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità: la porta di collegamento tra la zona giorno e la zona notte è stata realizzata come indicato negli elaborati grafici di concessione nei quali tuttavia non è stato rappresentato il setto strutturale che c'è, la porzione di tramezza dove è stata collocata la porta di accesso alla zona notte è spostata verso la zona giorno, il tutto come evidenziato nel rilievo fotografico in allegato alla relazione e schematizzato nelle immagine sotto riportate.



Stato dei luoghi



Catastale



Pianta tipo autorizzata

Come si evince dal confronto delle immagini sopra affiancate lo stato dei Luoghi corrisponde alla pianta tipo autorizzata, fatta eccezione per il fatto che due stanze sono di pertinenza di un'altra unità, mentre nella mappa catastale sono stati rappresentati in modo sbagliato la porta di accesso alla zona notte e la posizione della porzione di tramezza di tale porta che è spostata verso il soggiorno.

Si tratta di difformità modeste che possono essere regolarizzate aggiornando il catastale.

Non si ritiene sia necessaria un'ulteriore pratica edilizia in sanatoria ma si crede che il tutto possa essere rettificato con una variazione catastale che faccia riferimento alla pratica autorizzativa originaria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

variazione e aggiornamento della mappa catastale

Costi stimati: € 5.000,00, il costo viene stimato con margine per l'eventuale pratica in sanatoria qualora il Comune la richiedesse.

CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Appartamento	Mq	78,75	100%	78,75
Balcone	Mq	9,456	30%	2,84
Totale	Mq	88,21		81,59
		Mq lordi		Mq commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie ragguagliata
Garage	Mq	16,95	100%	16,95

STIMA

Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

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 della procedura esecutiva avente come oggetto i beni immobili sopra descritti e identificati.

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, è necessario valutare ed esaminare i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile oggetto di perizia in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

La definizione del **valore di mercato** assume essenzialmente che:

- ✓ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste
- ✓ la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ✓ il compratore e il venditore siano motivati ognuno dal proprio interesse;
- ✓ il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente;
- ✓ non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte,

ecc.) e le spese di intermediazione;

- ✓ il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sotto-stimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009, ed aggiornato nel dicembre 2015.

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, altresì, 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."
- ✓ Il prezzo a base d'asta si ottiene pertanto detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura, tra queste:
 - ✓ difficoltà a visionare l'immobile;
 - ✓ decreto di trasferimento e possesso del bene, il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta;
 - ✓ la vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per uso, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte dell'esecutato;
 - ✓ la mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

Il risultato della stima è da intendersi riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini e tiene conto di tutte le valutazioni e/o considerazioni espresse nel presente rapporto di valutazione con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di procedura.

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti e tiene conto dell'esito delle indagini svolte. Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possano incidere sul risultato del rapporto di valutazione. La destinazione d'uso più conveniente dei beni oggetto di valutazione è quella attuale, ovvero in essere alla data di valutazione.

FONTI D'INFORMAZIONE

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: CHIARI (Bs)

Fascia/zona: zona C1 – semicentrale, tipologia prevalente abitazioni civili, microzona catastale n° 1

Valore di mercato per Abitazioni di Tipo Economico in normali condizioni manutentive:

prezzo minimo 810,00 €/mq – prezzo massimo 1.100,00 €/mq;

Valore di mercato per autorimesse:

prezzo minimo 710,00 €/mq – prezzo massimo 970,00 €/mq.

Valore di locazione per Abitazioni di Tipo Economico in normali condizioni manutentive:

prezzo minimo 3,5 € - prezzo massimo 4,9 (Euro/mq netti x mese)

Valore di locazione per Autorimesse:

prezzo minimo 3,6 € - prezzo massimo 4,6 (Euro/mq netti x mese).

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: CHIARI (Bs)

Fascia/zona: semicentrale, tipologia prevalente abitazioni civili

Valore di mercato per appartamenti in stabili di fascia media:

prezzo minimo 1.234,00 €/mq – prezzo massimo 1.514,00 €/mq;

Valore di mercato per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

prezzo minimo 813,00 €/mq – prezzo massimo 1.229,00 €/mq;

Valore di mercato per autorimesse:

prezzo minimo 742,00 €/mq – prezzo massimo 1.114,00,00 €/mq.

Valore di locazione per appartamenti in stabili di fascia media:

prezzo minimo 4,15 € - prezzo massimo 5,12 (Euro/mq netti x mese)

Valore di locazione per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona:

prezzo minimo 2,61 € - prezzo massimo 4,26 (Euro/mq netti x mese)

Valore di locazione per Autorimesse:

prezzo minimo 2,83 € - prezzo massimo 4,20 (Euro/mq netti x mese).

RE QUOT

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: CHIARI (Bs)

Fascia/zona: semicentrale, tipologia prevalente abitazioni civili

Valore di mercato per Abitazioni civili:

prezzo minimo 1.375,00 €/mq – prezzo massimo 1.750,00 €/mq;

Valore di mercato per abitazioni di tipo economico:

prezzo minimo 900,00 €/mq – prezzo massimo 1.200,00 €/mq;

Valore di mercato per autorimesse:

prezzo minimo 790,00 €/mq – prezzo massimo 1.100,00,00 €/mq.

Valore di locazione per abitazioni civili:

prezzo minimo 4,50 € - prezzo massimo 5,00 (Euro/mq netti x mese)

Valore di locazione per abitazioni di tipo economico:

prezzo minimo 3,00 € - prezzo massimo 4,00 (Euro/mq netti x mese)

Valore di locazione per Autorimesse:

prezzo minimo 3,00 € - prezzo massimo 4,00 (Euro/mq netti x mese).

ANALISI DEGLI ANNUNCI SULLE PIATTAFORME ON LINE	SUPERFICIE	VALORE	INCIDENZA €/MQ
Immobiliare.it	140,00	€ 159.000,00	€ 1.136,00
Immobiliare.it	85,00	€ 130.000,00	€ 1.529,00
Immobiliare.it	110,00	€ 180.000,00	€ 1.636,00
Media annunci			€ 1.433,66
Margine di trattativa – 10%			€ 1.290,00

VALUTAZIONE

Stima del valore di mercato dei beni – ANALISI ESTIMATIVA 1			
METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO DA LISTINI ABITAZIONE			
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO		VALORE MEDIO
€ 810,00	€ 1.100,00		€ 955,00
€ 1.234,00	€ 1.514,00		€ 1.374,00
€ 813,00	€ 1.229,00		€ 1.021,00
€ 1.375,00	€ 1.750,00		€ 1.562,50
€ 900,00	€ 1.200,00		€ 1.050,00
Valore Medio			€ 1.192,50
Calcolo Deviazione Standard			€ 262,49
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO		
€ 930,01	€ 1.454,99		
Valore unitario definito per i beni immobili in esame in libero mercato			€ 1.300,00
Valore complessivo			= € 1.300,00 x 81,59 mq
Valore complessivo arrotondato a			€ 106.000,00

Stima del valore di mercato dei beni – ANALISI ESTIMATIVA 1			
METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO DA LISTINI GARAGE			
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO		VALORE MEDIO
€ 710,00	€ 970,00		€ 840,00
€ 742,00	€ 1.114,00		€ 928,00
€ 790,00	€ 1.100,00		€ 945,00
Valore Medio			€ 904,33
Calcolo Deviazione Standard			€ 56,36
VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO		
€ 847,97	€ 960,69		
Valore unitario definito per i beni immobili in esame in libero mercato			€ 850,00
Valore complessivo			= € 850,00x 16.95 mq
Valore complessivo arrotondato a			€ 14.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Determinato il più probabile valore in libero mercato, come sopra specificato, il prezzo a base d'asta viene fissato, detraendo, come precisato, tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta, rispetto ad un acquisto in libero mercato, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

ANALISI ESTIMATIVA 2	
Stima del valore di vendita Forzata quale base d'asta	
Valore in libero mercato di appartamento e garage	€ 120.000,00
Rendita catastale di abitazione e garage	€ 361,52 + € 46,48
Calore catastale dei beni	€ 47.124,00
Reddito mensile da contratto di locazione in essere	€ 250,00
Tempo presunto fra stima e aggiudicazione	18 mesi
Maggiore incidenza fiscale nel trasferimento	€ 6.600,00
Mancati redditi da aggiudicazione a trasferimento 12M	€ 3.000,00
Deprezzamento per mancata gestione 5%	€ 6.000,00
Svalutazione per mancata garanzia sulla qualità del bene 10%	€ 12.000,00
Maggiori costi per vendita forzata	€ 27.600,00
Costi stimati per variazione catastale	€ 5.000,00
Spese condominiali arretrate, importo che dovrà essere aggiornato in base alla data di aggiudicazione	€ 3.200,00
Valore base d'asta	€ 84.200,00

GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

La superficie utile dell'appartamento è di 68,92 mq, l'abitazione ha inoltre come pertinenza esclusiva il box al piano interrato, la cui superficie utile è di circa 13,80 mq. Considerati i valori di listino sopra elencati si ritiene che il canone mensile sia leggermente basso in quanto per un appartamento con quelle dimensioni e caratteristiche il canone potrebbe mensile potrebbe arrivare a € 300,00 autorimessa compresa, oltre alle spese condominiali, per la quota che la legge prevede a carico dell'inquilino, 50% delle spese generali, manutenzioni ordinarie e consumi legati all'utilizzo del bene interamente a carico dell'inquilino.

GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Trattandosi di appartamento in palazzina condominiale non è divisibile e si sconsiglia la vendita dell'autorimessa separatamente dall'abitazione.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si segnala che il sig. omissis risulta irreperibile dal 22/10/2024 e che l'ultimo indirizzo di residenza noto (09/01/20218) è il seguente: FLAT 7 Elizabeth Court 19 Highland Road BR1 4AA Bromley (Regno Unito).

La sig.ra omissis risulta iscritta dal 04/09/2013 con i seguenti dati:

Stato Estero: Regno Unito

Circoscrizione Consolare: Londra

Città: Leeds - Indirizzo : 53 Welbeck Road LS9 9BY

L'accesso all'appartamento ci è stato consentito grazie alla presenza in loco del sig. omissis, amico dell'odierna esecutata e comproprietaria per la quota di 1/2 dell'abitazione.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

I beni immobili oggetto di procedura sono siti in Chiari (Bs) ed identificati in mappa al Foglio 116 Sezione NCT Mappale 202 subalterno 11 l'appartamento e mappale 208 subalterno 39 l'autorimessa.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 120.000,00** diconsi centoventimila euro (vedasi analisi estimativa I).

Il più probabile **valore dei beni in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 84.200,00** diconsi ottanta quattromiladuecento euro (vedasi analisi estimativa II) per la quota intera dei beni.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, la sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale di Brescia, n° 360 Albo CTU, iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1358.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.

Data rapporto valutazione: 25/08/2025

l'Esperto Nominato

ALLEGATI

- 1) Rilievo fotografico;
- 2) Verbale di accesso agli immobili;
- 3) Visure storiche per immobile dei beni oggetto di procedura;
- 4) Estratti mappa catastali;
- 5) Documenti agli atti del Comune di Chiari allegati al Titolo Autorizzativo dei beni;
- 6) Certificati di residenza degli esecutati;
- 7) Atto di provenienza dei beni;
- 8) Certificazione energetica dei beni;
- 9) Contratto di locazione in essere;
- 10) Documentazione spese condominiali.