

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **341/2023**

Giudice delegato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

RELAZIONE CON "OMISSIS"

Esperto incaricato

Arch. AMELIA BOZZETTI
Via Scuole 1/D- 25128 BRESCIA
C.F. BZZMLA62P60B157K
Tel +39 335 8364775
Mail amibozz@gmail.com
Pec amelia.bozzetti@archiworldpec.it
Iscritta all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1414



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	13/09/2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21/09/2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	21/12/2023



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 di 1

Descrizione sintetica: **Appartamento al secondo piano, con box e cantina al piano seminterrato.**

Ubicazione: **Montichiari (Bs) - Via Giuseppe Ciotti n. 104**

Identificativi catastali:

** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 7

Piano S1-2 - Cat. A/2 – Classe 3 – 5,5 vani – R.C. 312,46 €

** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 28

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 3 – 16 mq. – R.C. 24,79 €

L'unità comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio cui appartiene.

Diritto di proprietà:

Gli immobili staggiti risultano intestati per la quota pari a 1/2 di proprietà ciascuno a "omissis" e a "omissis", entrambi coniugati in regime di separazione dei beni.

Divisibilità dell'immobile: La proprietà è indivisibile

Più probabile valore in libero mercato:

€ 128.000,00 (Centoventottomila/00 Euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Commerciabilità buona per posizione e media dimensione.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia **x Si** No se No vedi pagina ____

Conformità catastale **x Si** No se No vedi pagina ____

Conformità titolarità **x Si** No se No vedi pagina ____



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 19
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina __

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	4
2.	Inquadramento dell'immobile	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	13
4.2	Rispondenza catastale.....	17
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	19
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	19
7.	Analisi estimativa	20
8.	Riepilogo dei valori di stima	23
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, con residenza e studio a Brescia in Via Scuole 1/D, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Brescia, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Davide Foppa Vicenzini in data 13/09/2023 esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura n. 341/2023, promossa



da “omissis” contro “omissis” e “omissis”, previo giuramento di rito in modalità telematica il **21 settembre 2023**, è stata incaricata di redigere una stima dei beni pignorati, dalla quale devono risultare le seguenti informazioni:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all’art. 567 cpc;
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale;
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica;
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi.

Reperita la documentazione depositata nel fascicolo, a seguito di contatto con il Custode Giudiziario si stabiliva congiuntamente per il **26/10/2023** alle ore 15.00 il sopralluogo di perizia, che si teneva alla presenza dei familiari del conduttore, sig. “omissis”.

Nel frattempo si traeva copia dell’atto di provenienza, il **31/10/2023** si svolgeva accesso agli atti amministrativi riguardanti l’immobile presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari e se ne esaminavano i titoli autorizzativi, e via web si eseguivano le dovute indagini catastali e ipotecarie. Quanto reperito e rilevato ha permesso di produrre le valutazioni e la stima di seguito esposte.

2. Inquadramento dell’immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

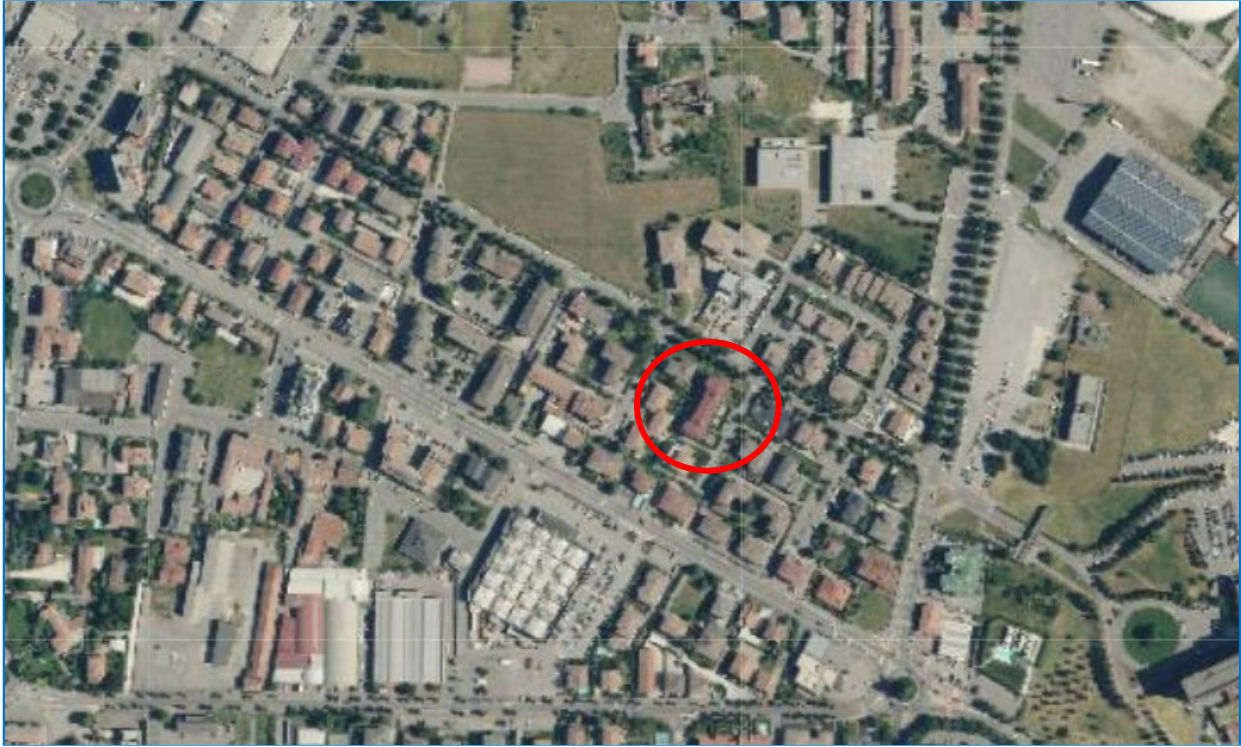
- Provincia di Brescia**
- Comune di Montichiari**
- Via Giuseppe Ciotti**
- Civico n. 104**

Zona:

- Urbana
- Semicentrale
- Periferica
- Centrale
- Extra urbana**
 - Agricola
 - Industriale
 - Artigianale
 - Residenziale**



Mappa geografica



Fonte: Ortofoto Ageo 2021 - Regione Lombardia

x Destinazione urbanistica dell'immobile prevalente

x Residenziale
 Direzionale

Industriale
 Artigianale

Commerciale
 Turistico-ricettiva

Terziario
 Sportiva
 Agricola

x Tipologia immobiliare

Terreno
x Fabbriato

Indicare lo stato di conservazione

Nuovo
 Ristrutturato
 Seminuovo

x Usato
 Rudere



Indicare se l'immobile è

Indipendente

In condominio

x Tipologia edilizia dei fabbricati

Fabbricato storico

Fabbricato singolo

Fabbricato in linea

Fabbricato rurale

Fabbricato a schiera

Fabbricato bifamigliare

Fabbricato tipico

Fabbricato a corte

x Tipologia edilizia unità immobiliari

Appartamento

Appartamento (attico)

Appartamento (loft)

Villa

Villino

Villetta a schiera

Autorimessa (garage/box)

Posto auto coperto (fabbricato)

Posto auto coperto (tettoia)

Posto auto scoperto

Cantina

Solaio

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un appartamento trilocale posto al secondo piano senza ascensore, con box e cantina di pertinenza.

Ubicato in Via Giuseppe Ciotti n. 104 a Montichiari (Bs), si trova in una zona prevalentemente residenziale nella parte est del Comune, in prossimità dell'Ospedale; fa parte di un edificio denominato "omissis" composto da 18 alloggi ripartiti in due scale con ingressi distinti (civici 102 e 104), edificato tra il 1974 e il 1976.

Il fabbricato è realizzato con materiali tradizionali, esternamente si presenta in ottimo stato in quanto recentemente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nell'ambito del Superbonus 110%. Negli spazi comuni interni conservazione e manutenzione sono buoni.

X Strutture in elevazione: Murature perimetrali portanti in cotto – Pilastri e travi in spessore in c.a.

x Solai: In c.a. e laterizio

x Copertura: A falde inclinate con tegole



- Coibentazione/Isolamenti
- x Divisori tra unità: Laterizio
- x Infissi esterni: Pvc
- x Infissi interni: Legno e vetro
- x Pavimenti e rivestimenti: Ceramica
- x Impianto sanitario: Presente (cottura e bagni)
- x Impianto gas: Presente per cucina e riscaldamento
- x Impianto elettrico: A norma sottotraccia
- x Impianto climatizzazione: Assente
- x Altri impianti: Nessuno
- x Allaccio fognatura: Sì
- x Fonti rinnovabili: No
- x Finiture esterne: Tinteggiatura colorata
- x N. totale piani: Tre fuori terra + seminterrato

- x Dimensione
 - Piccola
 - x Media**
 - Grande

- Caratteri domanda e offerta
 - x Lato acquirente
 - x Privato**
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - x Lato venditore
 - x Privato**
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente

- x Forma di mercato
 - x Concorrenza monopolistica**
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale

- x Filtering
 - x Assente**
 - Up
 - Down

- x Fase del mercato immobiliare
 - x Recupero**
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione



Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Appartamento trilocale sito in Via Giuseppe Ciotti n. 104 a Montichiari (Bs).

Dalla via principale, attraversando una corte comune pavimentata in porfido e delimitata da siepi, si accede all'ingresso pedonale condominiale: una scala interna distribuisce i piani superiori, ciascuno con tre appartamenti, e il seminterrato in cui si trovano autorimesse e cantine.

Salendo al secondo piano, sulla sinistra si trova il portoncino d'ingresso all'alloggio, che si apre su un atrio che comunica con cucina, soggiorno e corridoio notte. Cucina e soggiorno sono illuminate da porte finestre affacciate su un balcone posto sulla facciata principale dell'edificio rivolta a sud-est.

Il corridoio conduce a due camere da letto e ad un bagno con vasca, le cui finestre sono orientate verso sud-ovest; lungo il corridoio sul lato destro si trova un piccolo ripostiglio cieco.

Identificazione catastale

x Comune censuario Montichiari (Codice catastale F471)

x Tipologia catasto Terreni
x Fabbricati

x Identificativo appartamento x Foglio 61
x Sezione NCT
x Particella 270
x Subalterno 7

x Identificativo autorimessa x Foglio 61
x Sezione NCT
x Particella 270
x Subalterno 28

Confini proprietà: Sud: Corte comune
Est: Corte comune
Nord: Vano scala condominiale
Ovest: Altra proprietà



Consistenza

x Rilievo

x Diretto in loco

Desunto graficamente da:

x Data del sopralluogo

x Interno ed esterno

- Solo esterno
 Collaboratore

Planimetria catastale

x Elaborato grafico (atti autorizzativi)

Elaborato grafico (generico)

26 ottobre 2023

Criterio di misurazione

x SEL - Superficie Esterna Lorda

- SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

mq 90,00

Superfici secondarie

Indice mercantile

x Balcone

mq 8,32 50 %

Terrazza mq _____ %

Veranda mq _____ %

Soffitta mq _____ %

Mansarda mq _____ %

Soppalco mq _____ %

Loggiato mq _____ %

Taverna mq _____ %

Ripostiglio mq _____ %

Sgombero mq _____ %

Portico mq _____ %

x Autorimessa

mq 18,59 50 %

Posto auto coperto (fabbricato) mq _____ %

Posto auto coperto (tettoia) mq _____ %

Posto auto scoperto mq _____ %

Area esclusiva (giardino) mq _____ %

Area condominiale scoperta mq _____ %

Area condominiale coperta mq _____ %

x Cantina mq 6,63 50 %

Superficie commerciale

mq. **106,77**



Caratteristiche qualitative

L'immobile staggito appartiene ad un fabbricato costituito da 18 alloggi ripartiti in due scale condominiali, con ingressi separati. È rifinito con materiali tradizionali e, per quanto riguarda le parti comuni, in ottimo stato di conservazione in quanto recentemente oggetto di intervento nell'ambito del Superbonus 110% (gli interventi effettuati sono: miglioramento sismico tramite sostituzione parapetti balconi e sistemazione intradosso aggetti; efficientamento energetico con installazione cappotto termico e risoluzione ponti termici; rifacimento muro di contenimento parallelo alla rampa del corsello verso i box e contestuale rifacimento della rampa; sostituzione serramenti esterni).

L'appartamento oggetto di esecuzione presenta finiture originali del periodo della costruzione: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa cm. 150 ed è dotato di sanitari e vasca, le porte interne sono in legno color noce e vetro.

I serramenti esterni, da poco sostituiti, sono in pvc e dotati di tapparelle in plastica, la pavimentazione del balcone è in gres.

La caldaia murale autonoma a gas è posizionata in cucina; il riscaldamento dell'alloggio avviene mediante radiatori tradizionali.

Lo stato di conservazione e manutenzione è mediamente buono.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano

Piano secondo

Ascensore

Presente

x Assente

Vetustà dell'ascensore

Numero dei servizi

Uno

x W.c.

x Lavabo

x Bidet

Doccia

Doccia con idromassaggio

x Vasca

Vasca

Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico



Impianti in dotazione

Riscaldamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibili

Teleriscaldamento

Elementi radianti

Radiatori

Pavimento/soffitto

Aria

Altro

Condizionamento

Presente

Assente

Se presente indicare la tipologia

Totale

Parziale

Solare termico (produzione di acqua calda)

Presente

Assente

Elettrico

Presente

Assente

Antifurto

Presente: Vetustà (anni)

Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente: Vetustà (anni)

Assente



- Impianto geotermico** Presente: Vetustà (anni)
x Assente
- Domotica** Presente: Vetustà (anni)
x Assente
- Manutenzione fabbricato** Minimo
 Medio
x Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
x Medio
 Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'APE
- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> A+ | <input type="checkbox"/> A |
| <input type="checkbox"/> B | <input type="checkbox"/> C |
| <input type="checkbox"/> D | <input type="checkbox"/> E |
| <input type="checkbox"/> F | <input type="checkbox"/> G |
- x Non desumibile**
- Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento**
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input type="checkbox"/> Presente
x Assente |
| <input type="checkbox"/> Acustico | <input type="checkbox"/> Presente
x Assente |
| <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente
x Assente |
| <input type="checkbox"/> Ambientale | <input type="checkbox"/> Presente
x Assente |
- Esposizione prevalente immobile** Minimo
x Medio
 Massimo



- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di Costruzione/Ristrutturazione totale

x Fabbricato successivo 01/09/1967

- Fabbricato originario anteriore 01/09/1967
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

x Licenza di Costruzione: N. 105 del 05/07/1974

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività (DIA)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- Altro
- Pratiche in sanatoria
- Condonò Edilizio



x Certificato Abitabilità

x Presente

Fabbricato abitabile dal 10/09/1976

Pratica edilizia n. 7393 del 22/12/1976

Assente

Motivo assenza

Fonte documentazione visionata

Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari (Bs)

Data verifica urbanistica

31/10/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

x PGT Comune di Montichiari (Bs) Revisione

Approvato il 20/06/2023 – Pubblic. BURL 25/10/2023

Convenzione Urbanistica

x No

Si

Cessioni diritti edificatori

x No

Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

x No

Si

Vincoli ambientali

x No

Si

Vincoli paesaggistici

x No

Si

L'immobile staggito ricade in zona "AD – Ambiti residenziali ad alta densità" normata dall'art. 41 delle NTA del Piano delle Regole:

"ART. 41 – ZONA AD – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITA'

1. Finalità e obiettivi

1.1 Sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità alta e dalla limitata presenza di spazi pertinenziali a giardino. Obiettivo del piano è il miglioramento del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la sostituzione di episodi anomali, nonché delle dotazioni di servizio in loco. Si tratta della zona residenziale di meno recente formazione caratterizzata dalla prevalenza di abitazioni plurifamiliari a più piani.



2. Destinazioni d'uso

2.1 Le destinazioni d'uso principali ammesse sono le seguenti: A1 Residenze

2.2 Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono le seguenti: B1 Strutture ricettive alberghiere B2 Ostelli della gioventù D2 Artigianato di servizio D3 Uffici/Studi professionali C1 Esercizio di vicinato C2 Media struttura di vendita fino ad un massimo di 600 mq di SV NON ALIMENTARE C9.2 Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande F-SM Attrezzature civiche e amministrative F-FM Attrezzature civiche e amministrative sovracomunali F-SA Aree per attrezzature sociali F-SC Aree per attrezzature culturali F-ERP Servizi di edilizia sociale F-SF Aree per attrezzature scolastiche F-P Parcheggi F-FS Attrezzature sanitarie F-SP Attrezzature sportive F-SG Attrezzature per servizi generali F-V Spazi a verde

2.3 Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'Art. 29 non enunciate ai commi.

2.4 Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Indici e parametri Indice edif. fondiaria (IF): 0,70 mq/mq Indice di permeabilità: 0.30 mq/mq Altezza dell'edificio: 11,00 mt con possibilità di mantenimento dell'altezza preesistente se maggiore

3.1 In caso di interventi di demolizione e contestuale nuova costruzione è consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti gli indici e parametri di cui sopra.”

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.**
- la **NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:**



Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì, perché

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al **Catasto Fabbricati – Comune di Montichiari (Bs)**:

**** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 7**

Piano S1-2 - Cat. A/2 – Classe 3 – 5,5 vani – R.C. 312,46 €

(corrispondente al prot. n. 654 del 18/09/1976), originato dalla soppressione del Mappale 12525 Sub. 7 del Foglio 40 in virtù di variazione per allineamento mappe n. 13970.1/2004 del 15/03/2004 prot. BS0087748, e variazione di toponomastica n. 40603.1/2004 del 21/07/2004 prot. BS0247360.

**** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 28**

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 3 – 16 mq. – R.C. 24,79 €

(corrispondente al prot. n. 671 del 18/09/1976), originato dalla soppressione del Mappale 12525 Sub. 28 del Foglio 40 in virtù di variazione per allineamento mappe n. 13991.1/2004 del 15/03/2004 prot. BS0087775, e variazione di toponomastica n. 40624.1/2004 del 21/07/2004 prot. BS0247381. L'unità comprende i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio cui appartiene, con particolare riferimento al locale caldaia, al ripostiglio, alla corte ed al terrazzo comuni.

Indirizzo: **Via Giuseppe Ciotti n. 104 – Montichiari (Brescia)**

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

x Da siti web

Elenco documentazione visionata

x Visura storica per immobile

Visura attuale per soggetto

x Planimetria Catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa



- Tipo mappale
- Tipo frazionamento

Date verifica catastale

27/11/2023 – 12/12/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Arch. Amelia Bozzetti, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 1414, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile**
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di Atto: Atto di compravendita (da "omissis" e "omissis")
 - Notaio: Giammatteo Rizzonelli – Brescia (Bs)
 - Data atto: 12/10/2004
 - Rep. nn. : 4474/2770
 - Registrazione: Brescia 29/10/2004 nn. 8996 IT
- Quota di proprietà **x 1/2 "omissis" coniugato in regime di separazione dei beni**
1/2 "omissis" coniugato in regime di separazione dei beni
- Usufrutto **x No** Si



Alla data del 06/11/2023 l'Amministratore del Condominio riferiva un debito a carico degli esecutati di € 3.564,69 per l'esercizio ordinario 2023/2024 e di € 918,00 relativi all'esercizio straordinario "lavori detrazioni 50% esclusi da bonus 110%", per un totale di € 4.482,69.

L'ammontare medio annuo delle spese condominiali è di circa € 650,00 escluso il consumo dell'acqua che viene addebitato singolarmente per unità immobiliare.

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

Secondo quanto riportato nel Certificato Notarile del Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) del 29/08/2023 a carico dell'immobile grava:

- **Ipoteca volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giammatteo Rizzonelli (Brescia) del 12/10/2004 rep. 4475/2771, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 30/10/2004 R.G.56255- R.P. 13273 a favore di "omissis", per capitale di € 133.000,00 oltre ad interessi e spese per un totale di € 266.000,00, durata 25 anni, contro "omissis", per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e "omissis", per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati in NCEU – Sezione urbana NCT Foglio 61 Particella 270 subalterni 7 e 28, siti nel Comune di Montichiari (BS), di cui alla presente procedura.

- **Pignoramento immobiliare** atto del 17/07/2023 rep. n. 6029 emesso da Uff. Giud. Unep presso Corte d'Appello di Brescia - trascritto a Brescia il 07/08/2023 ai nn. 36266/25382 a favore di "omissis", a carico di "omissis", per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni, e "omissis", per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati in NCEU – Sezione urbana NCT Foglio 61 Particella 270 subalterni 7 e 28, siti nel Comune di Montichiari (BS), di cui alla presente procedura.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Trattandosi di stima di valutazione di immobili soggetti a procedura esecutiva, la presente valutazione è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*".



Basi del valore

Secondo quanto determinato dagli Standard Internazionali e il Codice Tecnoborsa, si definisce **più probabile valore di mercato** il valore stimato di un determinato immobile, alla data della valutazione, al quale l'immobile può essere compravenduto.

Al contempo si definisce più probabile valore di **vendita forzata** il valore a cui viene compravenduto un immobile quando il venditore è costretto a vendere. Il prezzo in tali circostanze si discosta dal valore di mercato, e si sostanzia nel prezzo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in tempi più brevi di quelli richiesti da una transazione in libero mercato secondo valori di mercato.

Assunzioni limitative

Il risultato della stima che segue è strettamente riferito e limitato all'epoca in cui sono state effettuate le indagini.

Verifica del migliore e più conveniente uso

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.

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
 - x MCA con nr. 3 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

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, valutate le condizioni di mercato, la localizzazione e la disponibilità di beni simili a quello in perizia, si è proceduto ad una stima sintetica comparativa, confrontando le quotazioni stabilite dalla Camera



di Commercio di Brescia, dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e le richieste per beni con caratteristiche simili a quelli in stima, desunte da pubblicità immobiliare.

Le quotazioni assunte a confronto sono riportate nel seguente prospetto:

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq. Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. Da richiesta
1	Listino Probrixia Borsa immobiliare di Brescia – anno 2023	Valore abitazioni civili Stato Agibile 1 (tra 40 e 50 anni)	810,00	1.180,00	995,00		
2	OMI I semestre 2023 Abitazioni civili	Valore medio per stato conservativo normale	1.200,00	1.600,00	1.400,00		
3	Borsino immobiliare.it	Valore abitazioni zone centrali			1.367,00		
4	"omissis" Rif. 1115A – 01/11/2023	Appartamento trilocale Via Dante Alighieri Mq. 98				128.000,00	1.306,00
5	"omissis" Rif. EK105698433 – 08/09/2023	Trilocale Via Mantova Mq. 136				170.000,00	1.250,00
6	"omissis" Rif. 60817986 – 29/11/2023	Quadrilocale Via Mantova Mq. 120				169.000,00	1.408,00

Il valore risultante dalla media aritmetica degli importi rilevati è pari a € 1.287,66/mq.; si ritiene più equo applicare l'importo di € 1.250,00/mq., che tiene anche conto dell'incremento di valore dovuto ai recenti lavori di efficientamento energetico e sismico.

Il probabile valore in libero scambio potrebbe pertanto essere dato dalla formula:

$$\text{Mq. } 106,77 \times 1.250,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 133.462,50$$

Da questo importo devono essere detratti € 4.482,69 relativi alle spese condominiali insolute, oltre ad eventuali rate successive e interessi moratori;

pertanto allo stato attuale € 133.462,50 - € 4.482,69 - € 128.979,81, arrotondato a € 128.000,00 (Centoventottomila/00 Euro) rappresenta il

**Valore complessivo arrotondato della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"
pari a € 64.000,00 (Sessantaquattromila/00 Euro)**

**Valore complessivo arrotondato della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"
pari a € 64.000,00 (Sessantaquattromila/00 Euro).**



Determinazione del valore locativo del bene alla data della valutazione

Si procede infine al calcolo di un probabile rendimento locativo, utilizzando i parametri proposti dal listino della Borsa Immobiliare di Brescia Probrixia per l'annualità 2023 nella zona in esame, rammentando che esso rappresenta un'indicazione determinata con il metodo dei costi basata sul presupposto di voler recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Si adotta la percentuale minima suggerita dal suddetto Listino (2,85%) in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, in particolare il livello di piano e le finiture originali del periodo dell'edificazione del fabbricato.

Questo il calcolo del possibile canone locativo annuale:

$$\text{Valore stimato € 128.000,00} \times 2,85\% = \underline{\underline{\text{€ 3.648,00}}}$$

a. Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Catasto Fabbricati Comune di Montichiari:

** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 7

Piano S1-2 - Cat. A/2 – Classe 3 – 5,5 vani – R.C. 312,46 €

** Sezione urbana NCT - Foglio 61 - Mappale 270 – Subalterno 28

Piano S1 - Cat. C/6 – Classe 3 – 16 mq. – R.C. 24,79 €

**Il più probabile valore in libero mercato allo stato attuale viene quantificato in
€ 128.000,00 (Centoventottomila/00 euro)**

**Valore della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"
pari a € 64.000,00 (Sessantaquattromila/00 Euro)**

**Valore della quota del 50% di proprietà del Sig. "omissis"
pari a € 64.000,00 (Sessantaquattromila/00 Euro)**

Il valore di stima comprende anche la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni del complesso.



b. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Amelia Bozzetti**

Iscritto all'Ordine: **Architetti di Brescia al n. 1414**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), 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, con la presente

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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Brescia, 21 dicembre 2023

Timbro e firma



c. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Planimetrie catastali
3. Visura catastale storica appartamento
4. Visura catastale storica autorimessa
5. Ispezione ipotecaria

