

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. Giudice CANALI GIANLUIGI

Consulenza Tecnica di Ufficio

RELAZIONE DI STIMA

(procedimento 296/2021)

Causa civile promossa da:

CREDITORE: RED SEA SPV SRL (C.F. 04938320266)

Rappresentata da:

L'Avv. LUCA LO GIUDICE (C.F. LGDLCU72E05G317V)

Contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Richiedente:

Dr. Maurizio Di Rocco

Valutatore:

Ing. Giuseppe Toninelli - Via Corniani, 40

25034 – Orzinuovi (Bs) Tel. 0309941046

e-mail ing.toninellig@gmail.com PEC giuseppe.toninelli@ingpec.eu



DATE

Nomina dell'esperto 16/07/2021

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 29/07/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione 28/01/2022

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita 25/03/2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO NR.1

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in condominio raggiungibile attraverso scala comune con annessa cantina accessoria e autorimessa di pertinenza

Ubicazione: Verolanuova (Bs) – Via Cristoforo Colombo n.8

Identificativi catastali: Foglio 18 Mappale 498 Subalterno 12-5

Quota di proprietà: 1000/1000 [REDACTED]

Diritto di proprietà: 1000/1000 [REDACTED]

Divisibilità dell'immobile: l'unità immobiliare non è divisibile in alcun modo

Più probabile valore in mercato libero: € 61.750,00

Più probabile valore di mercato in

condizioni di vendita forzata: € 55.575,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: lo stato di manutenzione è scadente, il contesto è poco appetibile, si ritiene che l'appartamento sia commerciabile con difficoltà.



SITUAZIONE DOCUMENTALE

Conformità edilizia Si No (vedi pagina 10)

Conformità catastale Si No (vedi pagina 12)

Conformità titolarità Si No (vedi pagina 14)

FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato Si No (se si vedi pagina 14)

Spese condominiali arretrate Si No (se si vedi pagina 15)

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami Si No (se si vedi pagina 15)

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici Si No

LIMITAZIONI

Assunzioni limitative Si No

Condizioni limitative Si No

INDICE

1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI	pag.4
2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	pag.5
3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	pag.8
4. DOCUMENTAZIONE UFFICIALE	pag.10
5. ANALISI ESTIMATIVA	pag.16
6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	pag.19
7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	pag.20



1. FASI, ACCERTAMENTI e DATE DELLE INDAGINI

Qui sono indicate le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

- In data 16/07/2021 è stata esaminata la documentazione fornita dal tribunale;
- In data 30/07/2021 è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso il comune di Verolanuova per avere copia dei titoli abilitativi del fabbricato;
- In data 05/08/2021 ho effettuato il sopralluogo con il custode incaricato dove è stato possibile accedere all'immobile per mezzo della famiglia del Signor esecutato che risiede ancora nell'immobile
- In data 26/08/2021 tramite appuntamento ho avuto accesso agli atti del comune che mi sono stati consegnati e ho potuto fotografare i vari titoli abilitativi inerenti il fabbricato e gli elaborati allegati;
- In data 03/09/2021 ho effettuato i controlli delle pratiche comunali
- In data 03/09/2021 sono riuscito ad ottenere copia atto provenienza compravendita del 08/09/2007;
- In data 01/08/2021 è stata esaminata la documentazione catastale dell'immobile; (visura e schede catastali). Le schede catastali associate ai subalterni in oggetto fornite dal catasto non corrispondono all'appartamento in oggetto e non si trova leggibile la scheda dell'autorimessa
- Poiché le schede catastali scaricate associate ai subalterni in oggetto fornite dal catasto non corrispondono all'appartamento in oggetto è stata inviata Istanza al catasto per mancata corrispondenza della scheda catastale in data 08/10/2021 prot.256747
- In data 13/10/2021, a seguito di comunicazione da parte del catasto della risoluzione del problema sono state richieste nuovamente la scheda, ma non vi è ancora corrispondenza
- E' stata inviata al catasto una seconda Istanza per mancata corrispondenza della scheda catastale in data 16/12/2021. Dopo due istanze segnaliamo l'anomalia con soluzione a carico dell'acquirente



2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

2.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

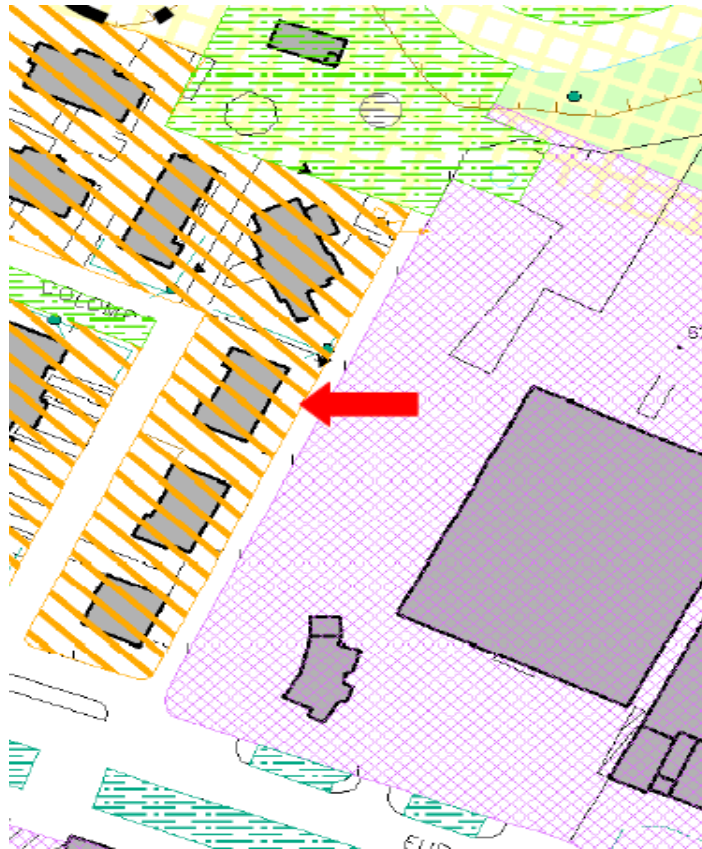
- Provincia: Brescia
- Comune: Verolanuova
- Frazione
- Località
- Quartiere
- Via: Via Cristoforo Colombo
- Civico: 8










2.2 VISTA AEREA



2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

L'immobile è individuato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Verolanuova (Bs) in zona BE - Residenziale estensiva di completamento (Vedi estratto allegato)



-  A - Nucleo antico
-  BI - Residenziale intensiva di completamento
-  BE - Residenziale estensiva di completamento 
-  BM - Zona di recupero dell'esistente misto
-  BP - Residenziale posta in parchi e grandi giardini esistenti
-  DIPP - Parcheggi privati
-  DI - Produttiva intensiva di consolidamento
-  DE - Produttiva esistente



2.4 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento trilocale posto al primo piano di un condominio costituito da 6 unità abitative e relative autorimesse/cantine di pertinenza

Il fabbricato a cui appartiene è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia del 23/04/1979 R.C. N.57 Prot.261
- Collaudo Statico al Genio Civile di Brescia prot. 2480 del 01/07/1980
- Certificato di prevenzioni incendi prot. 38249 del 16/05/1981
- Richiesta Certificato di abitabilità Prot.3073 rilasciata in data 11/06/1981
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 20/07/1981

In data 20/07/1981 è stata rilasciata l'abitabilità. Da allora non risultano depositati altre pratiche riguardanti l'appartamento in oggetto.

L'unità residenziale, accessibile da scala comune, è formata da un soggiorno, da una cucina, da un balcone, da un disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte composta da due camere da letto, un bagno e un altro balcone. Al piano seminterrato è presente una cantina di proprietà e un autorimessa.

2.5 CARATTERI DOMANDA/OFFERTA

Trattasi di appartamento trilocale di circa 40 anni posto al piano primo in condominio costituito da 6 unità residenziali e relative pertinenze raggiungibile attraverso scala comune condominiale con annessa cantina accessoria e autorimessa di pertinenza al piano seminterrato. Lo stato è abitabile con necessità di ristrutturazione dell'immobile lo rendono commercializzabile con difficoltà.



3. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente si sviluppa è al primo piano dell'edificio condominiale di cui fa parte.

E' composto da un zona giorno con soggiorno, cucina, balcone, un disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte composta da due camere da letto, un bagno e un altro balcone. L'accesso avviene attraverso scala condominiale che porta anche al garage e cantina al piano seminterrato.

Le finiture sono di tipo datate tipiche del periodo costruttivo, le pareti interne e i soffitti sono intonacate al civile, il pavimento dell'abitazione e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. L'impianto elettrico è originario dell'epoca. L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale. I serramenti sono in legno provvisti di vetro normale. Le aperture che danno all'esterno sono provviste di tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato di bassa qualità, tangerica lisce mentre il portoncino di ingresso è costituito da una porta blindata.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'appartamento è attualmente utilizzato quindi sono presenti gli arredi visibili nelle immagini allegate. I locali risultano pertanto arredati. L'appartamento nel complesso versa in condizioni sufficienti abitabili. Sono ravvisabili segni d'usura anche se l'unità risulta essere abitabile da subito senza grossi interventi per quanto visibile necessiterebbe di una ristrutturazione

Il box auto e la cantina hanno una pavimentazione in ceramica con porte e basculante in acciaio apribili manualmente. L'accesso al corsello di manovra dalla strada avviene tramite cancello e rampa comune in calcestruzzo usurato

3.2 CONFINI

A ovest la proprietà confina con via Cristoforo Colombo, ad est confina con una strada secondaria, a Sud e Nord confina con altre proprietà.

3.3 CONSISTENZA

La consistenza dell'immobile è stata valutata con sopralluogo e rilievo interno ed esterno dello stesso in data 05/08/2021.



3.4 CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETA'

Come indice per il calcolo della superficie di proprietà si utilizza la Superficie Lorda di pavimento. Al fine della stima del presente immobile non sono state considerate la quota parte di pertinenza delle parti comuni (vano scala), ma solo le parti di proprietà esclusiva

Per tanto avremo:

PIANO PRIMO – APPARTAMENTO	78,31mq x 100% =	78,31 mq
Balconi	6,55mq x 15% =	0,98 mq
Cantina	10,18mq x 35%=	3,56 mq
Garage	20,31mq x 60%=	12,19 mq

TOTALE SUPERFICIE	115,35mq	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		95,04 mq
ARROTONDATA A		95,00 mq

3.5 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Si precisa che le caratteristiche del fabbricato dal punto di vista:

- Strutturale
- Acustico
- Rispondenza al contenimento energetico

Sono quelle originarie dell'epoca di realizzazione dell'edificio (fine anni 1970). Come è facilmente verificabile dalla documentazione fotografica, il fabbricato non ha subito alcun intervento di manutenzione né ordinaria né straordinaria. Per tanto lo stato di conservazione può ritenersi "scadente".



4. DOCUMENTAZIONE UFFICIALE

4.1 LEGITTIMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

Fabbricato successivo allo 01/09/1967

Fabbricato antecedente al 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Concessione Edilizia del 23/04/1979 Prot.261
- Certificato di abitabilità rilasciato in data 20/07/1981
- Data verifica urbanistica 03/09/2021 presso il Comune di Verolanuova

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Convenzione urbanistica

Cessioni diritti edificatori



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' edilizio – urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati;

la NON REGOLARITA' edilizio urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

È MODIFICATA UNA PARETE DIVISORIA INTERNA CON LA PORTA DI ACCESSO CHE DIVIDE LA ZONA GIORNO DALLA ZONA NOTTE.

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

NO

SI l'abuso è sanabile tramite una sanatoria il cui costo presunto sarà di circa 1200,00€



4.2 RISPONDEZZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa al Foglio 18 mappale 498 subalterno 12

Categoria A/2

Classe 4

Consistenza 5,5 Vani

Superficie catastale 66 mq; escluse le aree pertinenze

Rendita 340,86 €

Immobile identificato in mappa al Foglio 18 mappale 498 subalterno 5

Categoria C/6

Classe 3

Consistenza 19 mq;

Rendita 35,33€



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Toninelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Verolanuova e richiesta in catasto ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile;

la NON REGOLARITA' catastale della costruzione e le difformità della stessa per le seguenti motivazioni:

È STATO RILEVATO IN SITO NEL SOPRALLUOGO CHE LA PLANIMETRIA CATASTALE ABBINATA ALL'IMMOBILE FG.18 MAPPALE 498 SUB.12 SCARICABILE DAL CATASTO NON CORRISPONDE ALL'APPARTAMENTO MA E' ABBINATA UNA PLANIMETRIA DIVERSA DELLO STESSO STABILE. NON E' STATO POSSIBILE RISALIRE ALLA SCHEDA CATASTALE CORRETTA NEANCHE ATTRAVERSO IL NOTAIO CRISTALDI GIUSEPPE DI SONCINO (CR) CHE HA EFFETTUATO L'ULTIMO ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/06/2007 DOVE IL SIG. [REDACTED] E' DIVENTATO PROPRIETARIO.

SONO STATE PRESENTATE ANCHE DUE ISTANZE ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI BRESCIA CHE SI ALLEGANO E DELLE QUALI NON SI E' AVUTO RISCONTRO (VEDI ALLEGATO 11)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità catastali sono sanabili

NO

SI, NON E' POSSIBILE QUANTIFICARE L'ONERE PER SANARE EVENTUALI DIFFORMITA' CATASTALI



4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Quota di proprietà:

- Piena
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti:

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Se occupato da soggetti diversi dall'esecutato, specificare estremi di registrazione del contratto (Occupato dalla famiglia dell'esecutato)



4.4 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle verifiche effettuate nella documentazione allegata, ad eccezione di quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, gli oneri a carico dell'acquirente oltre a quelli per sistemare le difformità catastali e edilizie segnalate, sono anche quelli della verifica di eventuali spese condominiali pregresse (che non è stato possibile accertare) e quelli relativi alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica che risulta attualmente mancante.

4.5 FORMALITA', VINCOLI ed ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto riportato nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Brescia, non sono ammesse ulteriori formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.



5. ANALISI ESTIMATIVA

5.1 UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni 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.

5.2 BASI DEL VALORE

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS I, 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 05/2011 - R.1 .2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione dell'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 05/2011 - Appendice A. 1.5) 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."

5.2 ASSUNZIONI LIMITATIVE

I valori di stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data nella quale vengono fatte le ricerche e le indagini svolte; trattandosi di dati previsionali risultano di tipo medio ordinario e quindi possono discostarsi dall'effettivo prezzo in una reale compravendita dove i vari fattori legati alla capacità dei contraenti e volontà soggettive ne individuano il prezzo.

Tutti i dati riportati nella presente perizia di stima si fondano sui dati forniti dalla documentazione fornita e dagli atti degli uffici pubblici, pertanto la veridicità del risultato finale è strettamente legato alla stessa veridicità dei dati messi a disposizione del perito.

5.3 CONDIZIONI LIMITATIVE

La condizione limitativa nella stesura della presente perizia riguarda l'impossibilità di verificare la reale situazione degli impianti che si ritiene, soprattutto per l'impianto di riscaldamento abbia subito deterioramenti nel tempo.

5.4 VERIFICA DEL MIGLIORE E PIU' 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.



5.5 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, come criterio di valutazione, il metodo del confronto con beni simili presenti sul mercato e compravenduti di recente.

5.6 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO NR.1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 18 Mappale 498 Subalterno 12-5 il più probabile valore in **mercato libero** viene di fatto quantificato in

€ 61.750,00 dicasi euro sessantunomilasettecentocinquanta/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

Il più probabile valore di mercato in **condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € 55.575,00 dicasi euro cinquantacinquemilacinquecentosettantacinque/00 (vedasi analisi estimativa allegato 2).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili (parti comuni) quali vialetti, scale e corridoi comuni.



6. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal tribunale Ing. GIUSEPPE TONINELLI iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.A2298

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 d'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 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 ed alle condizioni riportate
- non ha alcun interesse verso il bene in questione
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali
- è 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.

Orzinuovi, 28/01/2022

In fede



7. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato 1)
- Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato 2)
- Pianta appartamento (allegato 3)
- Sezione (allegato 4)
- Prospetto (allegato 5)
- Elaborati fotografici degli esterni (allegato 6)
- Elaborati fotografici degli interni (allegato 7)
- Visura catastale dell'immobile (allegato 8)
- Estratto mappa (allegato 9)
- Scheda catastale assegnata in banca dati catastale (allegato 10)
- Istanze di variazione Catasto (allegato 11)
- Titoli autorizzativi (allegato 12)
- Frontespizio collaudo strutturale (allegato 13)
- Certificato di agibilità (allegato 14)
- Spese condominiali arretrate (allegato 15)
- Listino della borsa immobiliare di Brescia e banca dati delle quotazioni immobiliari (allegato 16)



ALLEGATO 1

Esecuzione immobiliare 296/2021

Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato

Per la definizione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento a:

- TABELLE OMI 1° semestre 2021 per “abitazioni di tipo civile normale” darebbe come valori di mercato min. €/mq 950,00 – max €/mq 1.200,00 (media €/mq 1.075,00 che va ridotto per vetustà visti i 40 anni dell’immobile in oggetto)
- LISTINO DELLA BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA vedi visura 75354 del 26/01/2022 per Verolanuova allegata (vedi allegato 17) per edifici:
 - Edifici nuovi valori da un minimo di 1.590,00 €/mq ad un massimo di 1.750,00 €/mq vista la zona si considera 1.590,00€ da ridurre per vetustà $1.590,00€ * 0.50 = 795,00$ €/mq
 - Edifici Agibile da ristrutturare da minimo 490,00 €/mq a un massimo di 805,00 €/mq

Si ritiene pertanto vista la vetustà zona e il contesto (che non è delle più appetibili) di utilizzare un **valore medio (805,00 + 490,00) / 2 = 647,50 €/mq arrotondato a 650,00€/mq**, mediato tra i prezzi consigliati per stabilire il **valore di libero mercato**

Le verifiche fatte in loco consultando agenzie immobiliari ed annunci economici riportano una situazione che conferma quanto ipotizzato, per abitazioni della metratura dell’appartamento in stima e della conservazione e vetustà dello stesso.

Quindi applicando queste riduzione si ritiene congruo il seguente calcolo analitico:

ABITAZIONE sup. comm. Equiv. 95,00 mq x 650,00 €/mq = 61'750,00 €

TOTALE PREZZO STIMATO per vendita libera 61'750,00 €

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell’immobile residenziale senza garage al momento della stima possa essere fissato in **€ 61'750,00 (euro sessantunomilasettecentocinquantaeuro /00)**

Orzinuovi, 28/01/2022

In fede



ALLEGATO 2

Esecuzione immobiliare 296/2021

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Determinare il valore di un bene in circostanze straordinarie quale la vendita forzata, significa definirne l'importo che si può ricavare dalla vendita di un bene che può rispettare i tempi di commercializzazione.

L'immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene di cui è ricco il mercato, ma di cui la richiesta risulta ancora in diminuzione.

La vendita forzata implica quindi che al prezzo di vendita venga applicata una percentuale di riduzione. Tale percentuale deve tenere conto:

- Anticipo che deve essere depositato ed i relativi interessi;
- Spese condominiali arretrate;
- Imposte di registro;
- Spese varie;

Per tanto si ritiene che il valore da attribuire, in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il più probabile valore di mercato deprezzato del 10% pari a:

61.750,00€ - 10% = **€ 55.575,00 dicasi euro cinquantacinquemilacinquecentosettantacinque/00**

Orzinuovi, 28/01/2022

In fede

