



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**

# PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Relativa ai beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. **188/2024**

Riunita alla procedura n. \_\_\_\_/\_\_\_\_

GOT delegato per l'Esecuzione:  
**GOP**

**Dott. Stefano Franchioni**  
**dott.ssa Liliana Zaccara**

## Anagrafica

Creditore procedente:	OLYMPIA SPV SRL C.F./PIVA: 05256490268 VIA V. ALFIERI 1 CONEGLIANO (TV)
Rappresentato dall'Avvocato	ORIZIO MARCO Con Studio in BRESCIA Piazza della Loggia 5 Tel 030 2408170 e-mail legali@zaglio-orizio.it
Esecutatl	omissis
Rappresentato dall'Avvocato	..
Esperto incaricato	<b>Dott. Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli</b> Con studio Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) CF GRL GPP 72 A15 B 157N Tel 030.9911980 Pec <a href="mailto:giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it">giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it</a> e-mail <a href="mailto:giuseppe.girelli72@gmail.com">giuseppe.girelli72@gmail.com</a>  Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.3125 e all'Albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414  <i>Fto digitalmente</i>
Custode nominato	NOTAIO CAMILLA BARZELLOTTI Presso ANPE BRESCIA Via MALTA BRESCIA Tel. 030 348 410

Perito estimatore dott. Ing Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) 030 991 1980 cell. 335 7569234  
Email [giuseppe.girelli72@gmail.com](mailto:giuseppe.girelli72@gmail.com) - Pec [giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it](mailto:giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it)





**Date**

Nomina dell'esperto

04 LUGLIO 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

12 LUGLIO 2024

Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione

12 OTTOBRE 2024

Prossima Udienza

12 NOVEMBRE 2024



## PREMESSA

Io sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante GIRELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero 3125 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414, nominato dal Giudice dell'Esecuzione delegato GOP dott.ssa Liana ZACCARA perito per l'esecuzione in oggetto ho prestato il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico secondo le modalità telematiche indicate nel decreto di nomina nella giornata di martedì 12 LUGLIO 2024.

Il Quesito sottopostomi è suddiviso in 8 capitoli indicati da Lettere dalla A alla G che nella perizia verranno riportati integralmente utilizzando la medesima numerazione e successione e data risposta a ciascuno.

Di seguito riporto la titolazione contenuta nel medesimo quesito:

- A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc
- B identificazione e descrizione attuale dei beni
- B 2 Identificazione pregressa dei beni
- C Stato di possesso
- D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale
- E Regolarità edilizia ed urbanistica
- F Formazione dei lotti
- G Valore del Bene e dei costi

Alla fine le conclusioni riporteranno in un unico paragrafo i dati significativi per individuazione dei due lotti e i rispettivi valori di stima.

Nel prosieguo della perizia i vari punti del quesito sono riportati in *italico* all'inizio di ciascun capitolo. Dopo aver estratto copia del fascicolo presso codesto Tribunale; ho iniziato le operazioni peritali.

Sono stato contatto dal custode nominato dott. CAMILLA BARZELLOTTI, custode nominato, tramite i collaboratori di ANPE per poter eseguire congiuntamente accesso all'immobile e sopralluogo. In preparazione allo stesso, fissato per il 30 LUGLIO ore 17.30 (entro il termine dei 30 giorni dal giuramento 11 agosto '24) ho scaricato il fascicolo telematico, preso contatto con il custode delegato tramite ANPE per poter fissare un sopralluogo ai beni oggetti dell'Esecuzione immobiliare.

Ho inoltre richiesto ed ottenuto copia dell'atto di provenienza dall'Archivio Notarile per poter avere sottomano la scheda catastale e poter essere edotto sulle pertinenze da verificare in sito.

Alle ore 17.30 presso l'immobile di CHIARI alla presenza dell'affittuale signor **Omissis**, della sua famiglia (coniuge e figli) e del collaboratore del custode Geom BEGOTTI GIACOMO abbiamo iniziato le operazioni peritali

Ho dato lettura del quesito, ho esposto la metodologia con cui intendevo condurre le operazioni peritali.

Affittuale ci ha riferito che il proprietario pare sia attualmente in Francia e che siano mesi che non ha contatti con lui.

Ho raccolto dall'affittuale una serie di informazioni sullo stato dell'immobile, copia del contratto di locazione ed informazioni relative alle spese condominiali.

Ho avuto accesso a tutti i locali dell'immobile, verificato con planimetria catastale e preso misure direttamente con distanziometro digitale LEICA. Redatto un sintetico verbale con le informazioni raccolte.

Ho visionato l'appartamento sito al piano primo, il locale ad uso cantina esclusivi al piano seminterrato, i locali comuni al piano interrato, la corte comune e la porzione di corte esclusiva.

Circa alle ore 18.15, ritenute sufficienti le informazioni acquisite abbiamo terminato.

Ho presentato domanda presso gli UT dei comuni di CHIARI di accesso alle pratiche edilizie relative agli immobili nelle giornate del 28 agosto 2024 con protocollo 33875.

Successivamente a comunicazione dell'UTE di inoltrò pratica in modo differente ho rinoltrato la richiesta di accesso alle pratiche in data 17 settembre 2024 con protocollo 36648 con richiesta di evasione in tempi veloci.

In data 11 ottobre 2024 ho ricevuto il materiale richiesto ed ultimato la perizia per soddisfare i termini dell'incarico.

L'immobile è comunque anteriore al 1967 come indicato in tutti gli atti di compravendita relativi all'immobile esecutato e ad altre unità immobiliari facenti parte del complesso.

Nessuna pratica di sanatoria è stata citata relativamente alle "baracche" presenti nella porzione di lotto condominiale.

Ho fatto un accesso telematico ai siti della Regione Lombardia, del Ministero delle Finanze (OMI) per ottenere ulteriori informazioni. Verificato il mercato immobiliare tramite siti, banche dati e tramite agenzie ed operatori da me conosciuti. Ho reperito presso banche dati copia di atti di vendita per poter applicare metodi di stima moderni con utilizzo di comparabili come indicato dalla più recente letteratura in tema di estimo e vivamente consigliato dall'ABI. Ritenuto sufficiente il materiale raccolto ho fatto le mie considerazioni e redatto la presente perizia di stima.



## IMMOBILI IN SALO' (LOTTO 1 di 2)



### A verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2 comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

2. acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti)

3 Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a. Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto

b. Visura camerale storica ove l'intestatario sia una persona giuridica.

### A1 completezza documentazione ex art. 567 2 comma cpc

Estratto catasto

Si  No

Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

Si  No

Oppure

Certificato notarile ventennale attestante le risultanze catastali e dei registri immobiliari

Si  No

### A2 Titolo di Acquisto

Tramite atto segue titolo  Tramite iure hereditatis

**Appartamento in CHIARI via GRAMSCI 8**

**SEZIONE URBANA NCT**

**CHIARI – Fg. 16 – particella 70 sub. 4 – cat. A/3 – vani 3,5.**

**FARE VISURA PER CAPIRE SE ORTO è GRAFFATO**

**CHIARI fg 16 particella 125**

**e quota parte di pertinenze comuni individuate a**

**CHIARI fg 16 particella 70 sub non specificato parti comuni riportate nella**

**scheda catastale relative a scala e locali comuni al piano seminterrato (ente**

**comune);**

**CHIARI fg 16 particella 124 corte comune;**

Proprietà: piena





Provenienza:

tramite atto di compravendita immobiliare da **Omissis** redatto da NOTAIO Annalisa BOSCHETTI, notaio in Gussago BS, Repertorio 21851 raccolta 5566 del 24 maggio 2006



Quota di proprietà

intera

parziale

1/1 REZIGUE AHMED

Tipologia di proprietà

Appartamento

**A3 Stato civile se debitore persona fisica, stato giuridico se società**

**Omissis** risulta coniugato in regime di separazione dei beni



## **B identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensivo dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- 2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n.ro 380 depositandoli in originale.*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione è uno come di seguito individuato:

**Appartamento in CHIARI via GRAMSCI 8**

**SEZIONE URBANA NCT**

**CHIARI – Fg. 16 – particella 70 sub. 4 – cat. A/3 – vani**

**Intera e piena Proprietà: REZIGUE AHMED**

## **IMMOBILI a CHIARI**

### **Descrizione sintetica degli immobili periziati**

Gli immobili oggetto della perizia sono un appartamento sito in CHIARI (BS) e relative quote delle parti comuni per accedere al medesimo appartamento.

Il Comune di Chiari conta circa 20.000 abitanti.

Chiari si trova al centro della parte settentrionale ed occidentale della Bassa Bresciana a pochi km dal fiume Oglio che segna il confine con la Provincia di Bergamo. Non è distante dal Lago d'Iseo.

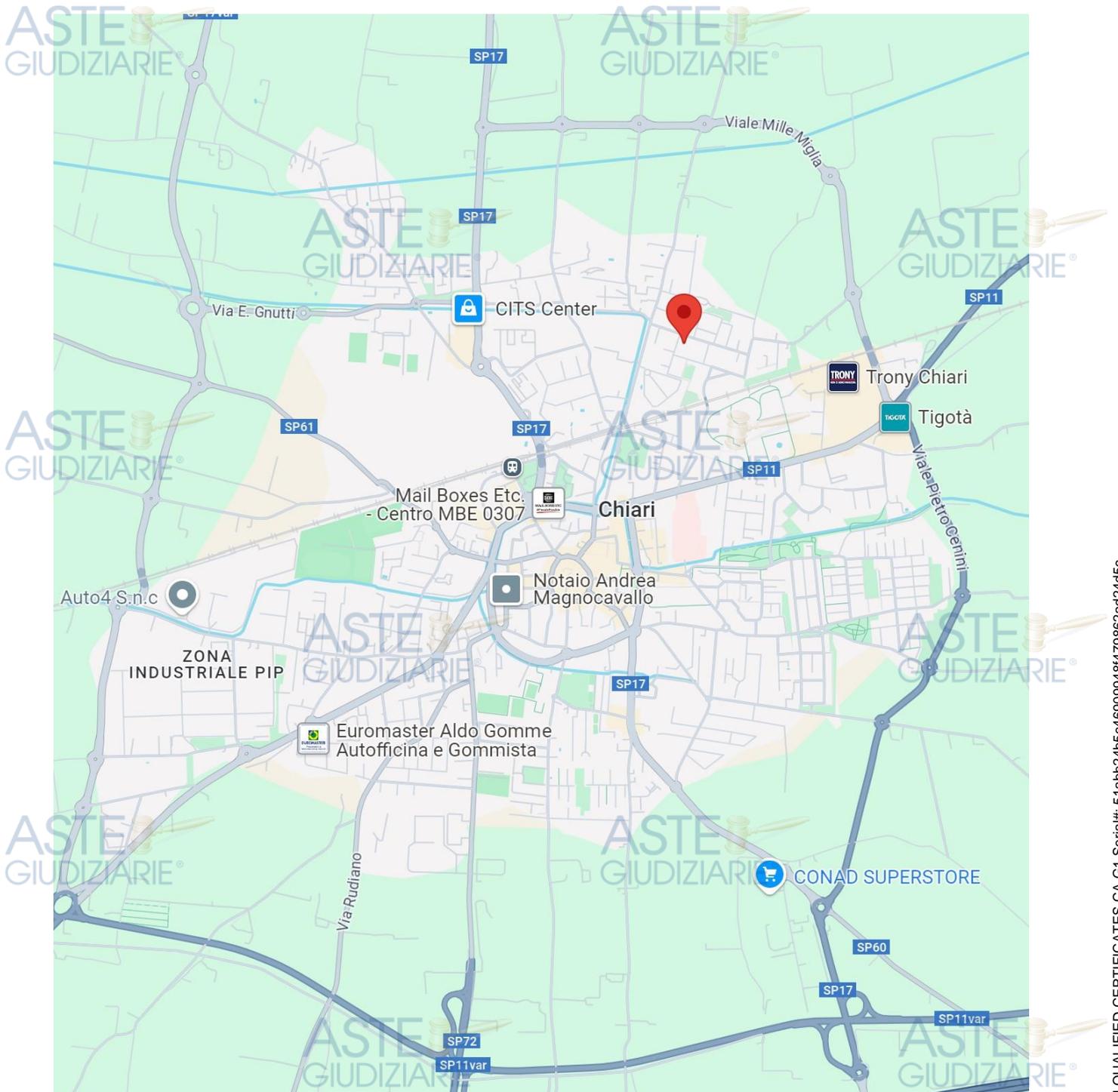
Dista circa 30 km dal capoluogo di Provincia al quale è stata recentemente collegato dalla nuova autostrada BRE BE MI

E' un centro dotato di servizi ivi compreso l'Ospedale. La sua economia ha un po' di industria e un po' di agricoltura cereali e allevamento.

La sua conformazione storica in piano è a quadre medievale ed uno sviluppo un concentrico un po' più disordinato nel XX secolo.

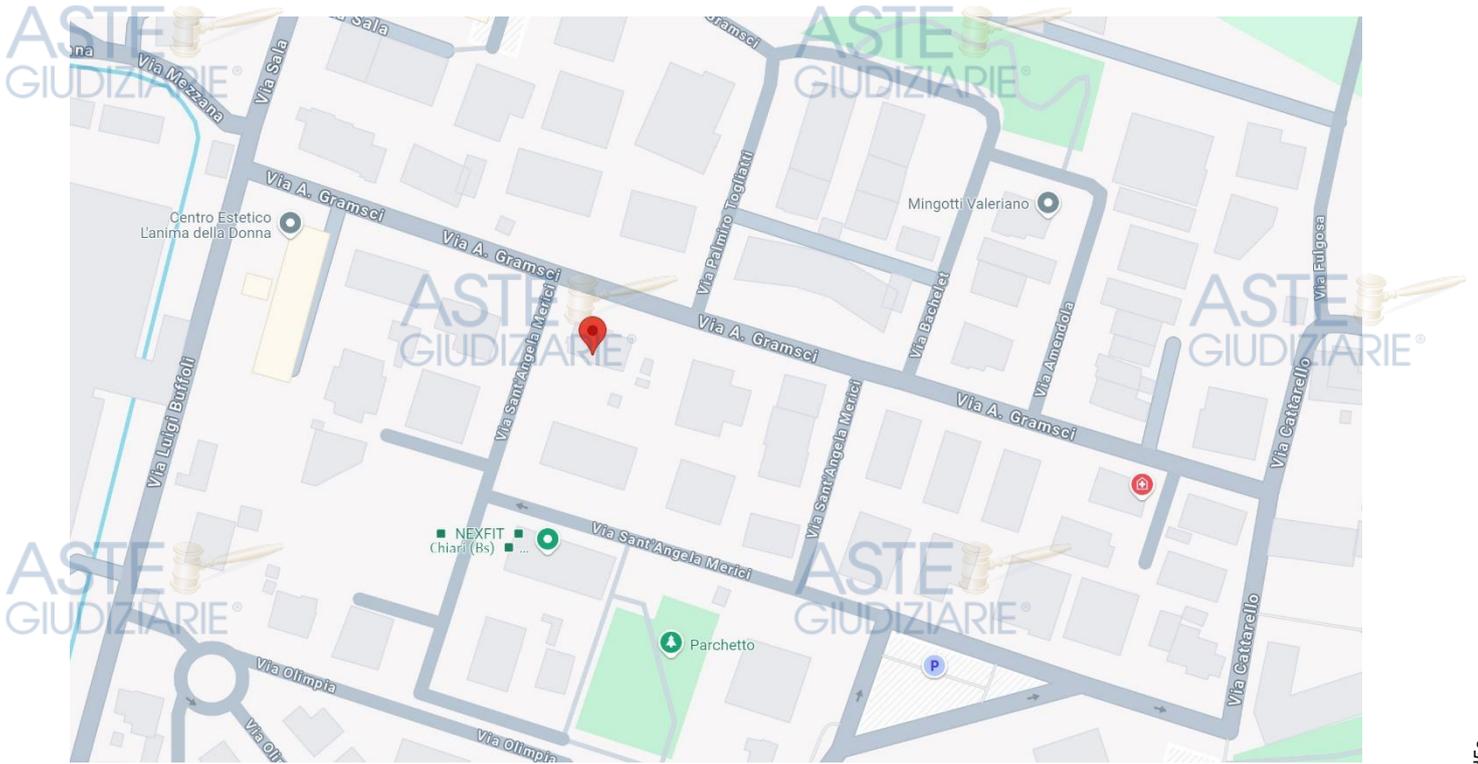
Appartamento si trova in un quartiere residenziale a nord est, poco distante dall'Ospedale. Un quartiere di espansione negli anni successivi alla fine della seconda guerra mondiale, caratterizzato da piccoli condomini, come quello di cui l'immobile oggetto della perizia fa parte.

E' un comune appetibile unicamente per i residenti storici e di nuova immigrazione.

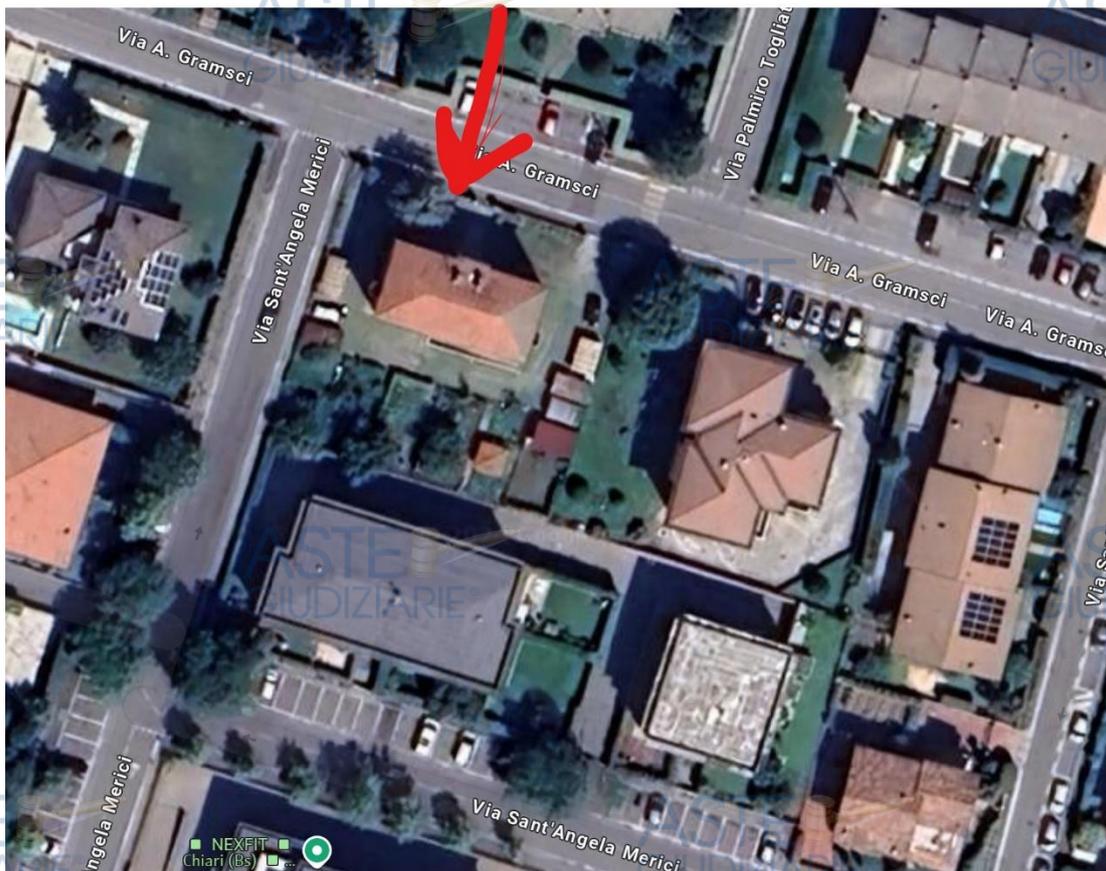


Ubicazione dell'appartamento rispetto al centro di Chiari



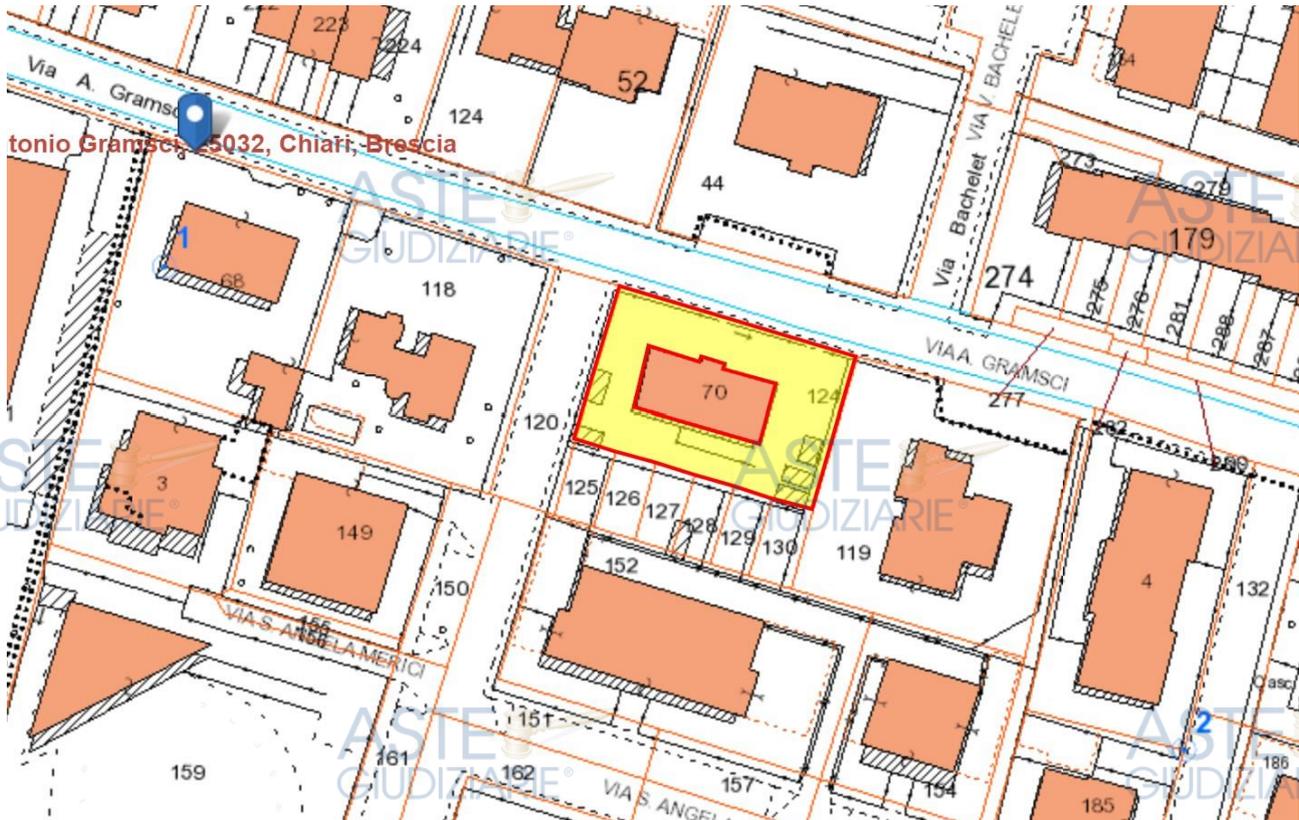


Ubicazione nel quartiere



Ortofoto

Estratto mappa catastale – fonte portale SIT provincia Brescia



Estratto mappa catastale

Lo stesso condominio composto da 6 unità è occupato da famiglie provenienti dall’Africa settentrionale e dall’est europeo.

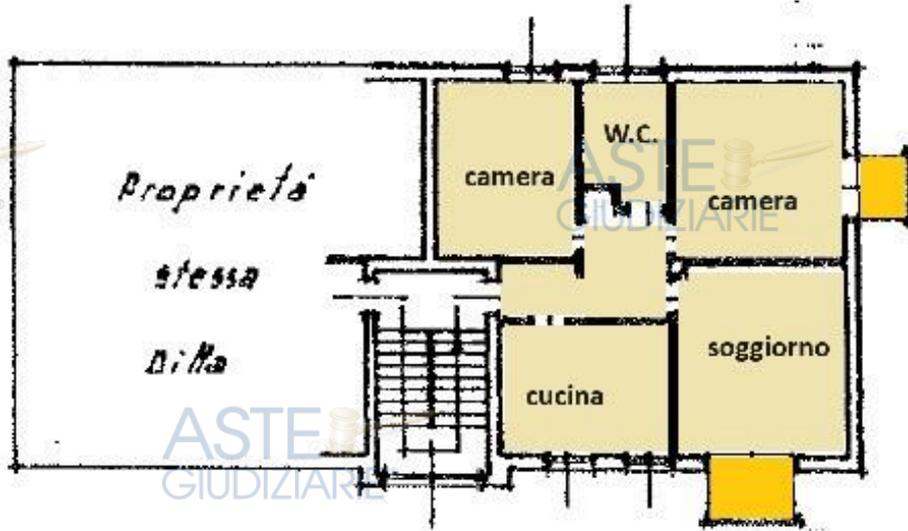
**Il condominio** ha una pianta semplice e scolastica rettangolo semplice con vano scale centrale a cui si accede da porta principale e porta secondaria. Dalla scala si accede al piano seminterrato dove sul lato est vi sono spazi comuni definiti “stenditoio” e “lavanderia”. Oltre all’ex locale centrale termica attualmente vuoto. Nel locale “lavanderia” privo di qualsiasi mobile, l’uso attuale è deposito condominiale per le biciclette. Il locale “stenditoio” è tutt’ora utilizzato per tale scopo in modo comune. La parte ovest del piano seminterrato è suddivisa in 6 piccole cantine ad uso esclusivo dei 6 appartamenti.

I tre piani superiori (rialzato, primo e secondo) hanno ciascuno due appartamenti uno verso est e uno verso ovest.

La struttura è in muratura, realizzata prima della legge urbanistica del 1967, con scarsi o nulli lavori di ammodernamento.

**Appartamento** ubicato al piano primo su 4 (Seminterrato, piano rialzato, primo e secondo) è organizzato con piccolo atrio/disbrigo, cucina abitabile, soggiorno, due camere da letto matrimoniali e piccolo bagno.

Pavimenti in ceramica che denotano palesemente la vetustà, serramenti in legno a vetrocamera, riscaldamento termoautonomo a radiatori in ghisa, acqua potabile, gas per uso alimentare. Affaccio su tre lati con finestre e portefinestre che danno accesso a piccoli balconi.



Pianta dell'appartamento estratta dalla scheda catastale con tramezza cucina soggiorno corretta

Appartamento è dotato di tutti gli impianti civili, ma sono vetusti e al livello minimo di sopravvivenza inteso che necessitano di probabili urgenti lavori di sistemazione.

I pavimenti sono in stato di conservazione scarso. In numerosi punti vi sono piastrelle di ceramica rotte, mobili. In bagno in alcuni punti sono mancanti.

I dispositivi di chiusura/oscuramento sono tapparelle. Alcune presentano notevoli danneggiamenti e l'apertura necessita di aiuti ed artifici per mantenerle orizzontali.

## Pertinenze

Le pertinenze esclusive sono rappresentate in arancio mentre le pertinenze condominiali con colore verde.

Pertinenze esclusive:

- un locale cantina ubicato al piano seminterrato. E' quello centrale sul lato sud.
- Un orto esclusivo map. 125, cintato con cancellino di accesso dalla corte comune. Superficie di circa 60 m2. E' il primo a sud ovest confinante con strada comunale, corte comune, altro orto esclusivo (map 126) e giardino di altra proprietà (map 152)

Pertinenze in comune con altre 5 unità, circa 1/6 di millesimi:

- Locale stenditoio, locale deposito biciclette ed ex locale caldaia ubicati al piano seminterrato.
- Vano scale di collegamento dei piani
- Corte comune individuata al mappale 124 fg 16

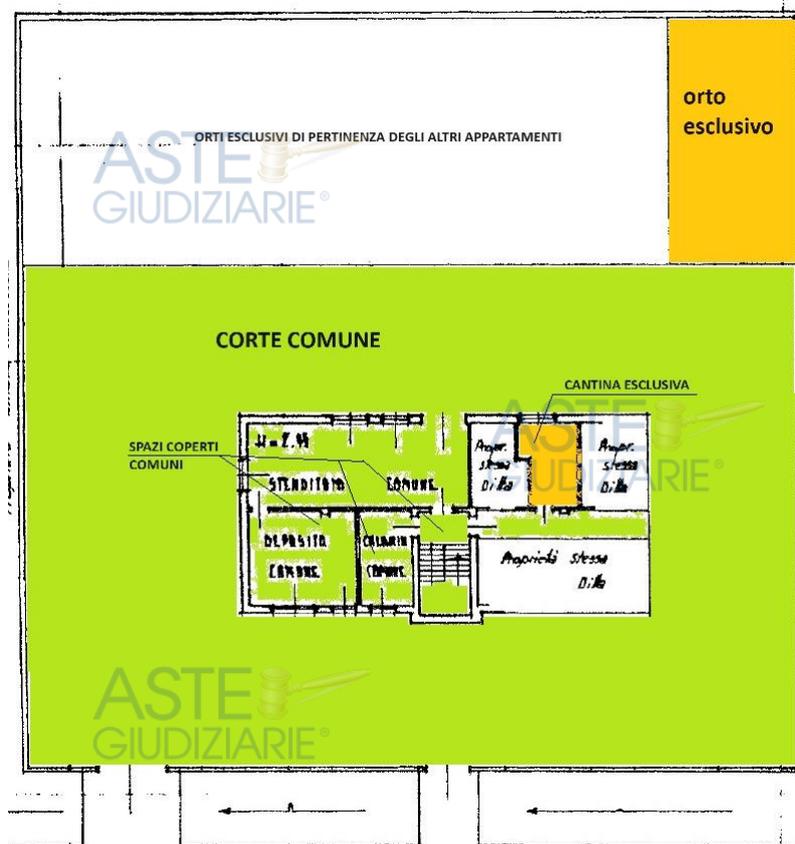




Foto orto esclusivo

**Confini**

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili. Gli stessi sono conformi a quanto rappresentato nella planimetria allegata all'atto di provenienza

**INTERA PROPRIETA' APPARTAMENTO**

- Nord     corte comune tramite muro di fabbrica
- Est        scala comune tramite muro di fabbrica
- Sud        corte comune tramite muro di fabbrica
- Ovest      corte comune tramite muro di fabbrica



**Accessi**

- pedonale da via Gramsci
- carroia da via Gramsci



**Consistenza** Rilievo Interno ed esterno Solo esterno impossibilitato ad accedere

ESEGUITO Misure a campione con strumento elettronico DISTANZIOMETRO laser LEICA

 Diretto in loco Data del sopralluogo Desunto graficamente da:

Collaboratore

30 luglio 2024

 Planimetria catastale Elaborato grafico (atto autorizzativo) Elaborato grafico (generico)

Murature conteggiate al lordo come da prassi sull'estimo con confine in mezzera di muri comuni

Coefficienti riduttivi come da letteratura dell'estimo e da prassi consolidata: 0.5 per spazi accessori coperti e chiusi, 0.25 per portici, 0.2 balconi, 0.1 per terreni pertinenziali.

**Appartamento CHIARI**

Il calcolo delle superfici commerciali viene eseguito sia per le sole parti esclusive sia conteggiando per la quota di competenza (1/6) delle parti condominiali

calcolo superfici commerciali appartamento in Chiari El 188 2024 con parti comuni

voce	descrizione	piano	superficie lorda mq	indice mercantile	superficie commerciale mq
1	superfici abitabili principali	primo	80,00	1,00	80,00
2	cantina	seminterrato	6,8	0,5	3,40
3	balconi	primo	2,76	0,25	0,69
4	orto esclusivo	terra	60	0,1	6,00
5	corte comune	terra	592	0,01666667	9,87
6	spazi comuni (lavanderia)	seminterrato	82	0,05	4,10
			<b>sommano</b>		<b>104,06</b>





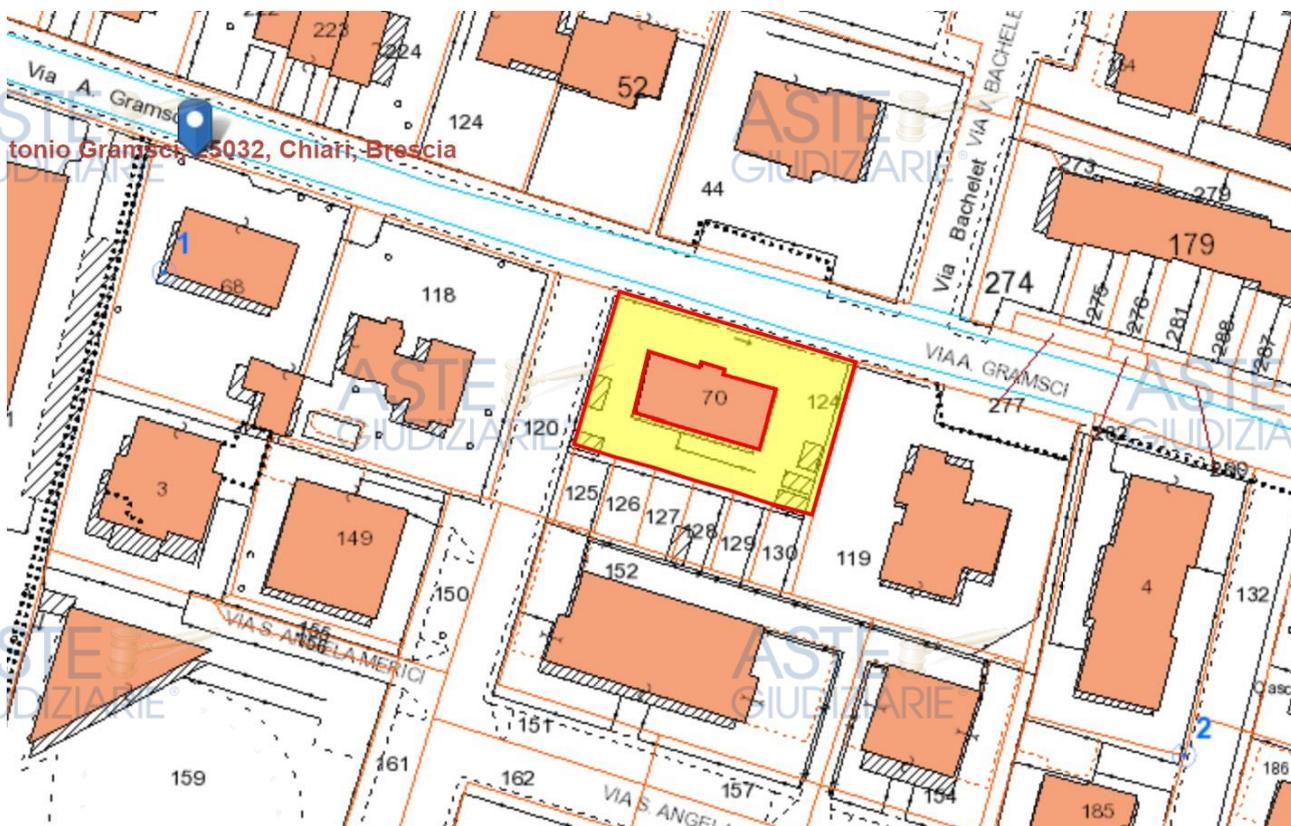
## B 2 Identificazione progressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e **segnali ogni difformità emersa dalle indagini come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria del ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art.19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv. in legge 30 luglio 2010 n.122 e relativi costi presuntivi.

Nel caso riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo Giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

I beni nascono dall'accatastamento a seguito di nuova costruzione eseguita prima della legge ponte del 1967 pertanto da oltre 50 anni sono individuati nel medesimo modo.

Nello specifico l'immobile è stato realizzato a seguito rilascio di Licenza edilizia il 25 settembre 1959, con lavori ultimati il 23 luglio 1960.



## C Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento di identità)

2. verifichi se risultano registrati presso l'ufficio di Registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3. Determini il valore locativo del bene

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode Giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine di custodia.

### C1 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

con contratto di locazione anteriore al pignoramento immobiliare.

### C2 Dati salienti del contratto di locazione

Tipo di contratto locazione immobiliare ad uso residenziale

€/anno € 5.400 + 100% ISTAT annuale

Attualmente ridotto e agevolato a € 4.800

Rata mensile

Durata in anni 4 + rinnovi automatici di 4 anni

Scadenza contratto

prima scadenza 30/06/2015,

successiva scadenza 30/06/2019

successiva scadenza 30/06/2023

successiva scadenza 30/06/2027

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

non registrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART 2-1° COMMA LEGGE N°431 DEL 9/12/98

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con il presente atto:

Il sig. - **REZIGUE AHMED** nato a **ORAN(ALGERIA)** il **25/01/1968**  
residente a **CHIARI(BS)** in **Via GRAMSCI N°8** - C.F.:**RZGHMD68A25Z301R**

### CONCEDE IN LOCAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Al sig. **SHETIA KHAIRYABDEL HALIM HASSAN MOHAMED** nato a **EL SHARKEIA (EGITTO)**  
il **15 /04 /1969** residente a **CHIARI (Bs )** in **Via MONS. PIETRO GAZZOLI 5 N° 5**  
C.F.:**SHTKRY69D15Z3360**

L'unità immobiliare, appartamento 1 sito a **CHIARI (Bs )** in **Via Gramsci N°8** identificato: **Sez. N.C.T.,  
Foglio 16 Particella 70 Interno 3 Piano 1**

1) Il presente contratto è stipulato per durata anni **quattro(4)** e precisamente dal **01/07/2011** al **30/06/2015** e si intenderà rinnovato per altri **quattro(4)** anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del Contratto motivata, ai sensi dell'art.3; comma 1 della Legge N°431 del 09/12/1998, da recapitarsi mediante raccomandata A.R. almeno 3 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura di rinnovo a nuove condizioni oppure di rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata A.R. da inviare all'altra parte almeno 3 mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante raccomandata A.R. entro 60 giorni dalla data di ricezione della comunicazione

2) Il conduttore, può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione al Locatore con preavviso di almeno sei mesi, a mezzo lettera raccomandata, assumendosi i costi relativi alla cessazione del contratto, ad oggi quantificabili in euro 67,00. Tuttavia, qualora il conduttore intenda recedere dal contratto prima che siano trascorsi dodici mesi dalla data di inizio locazione, lo stesso autorizza sin d'ora il Locatore a trattenerne, a titolo di indennizzo, un importo pari ad una mensilità.  
In mancanza di risposta o di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di locazione. Le parti convengono che, una volta esaurito il primo rinnovo, la locazione avrà termine senza obbligo di disdetta da alcuna delle parti escluso, in ogni caso, il tacito di rinnovo.

3) La locazione è destinata ad uso esclusivo di abitazione del Conduttore e dei suoi familiari conviventi. Per qualsiasi altra persona, il conduttore si obbliga a farne richiesta scritta al locatore, che si riserva la decisione a propria discrezione. Il conduttore non potrà in nessun caso modificare tale uso né esercitarne alcun tipo di attività commerciale o professionale, pena, in difetto, la risoluzione ipso iure del presente contratto.

4) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 5400 (cinquemillaquattrocento euro/00) che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili anticipate pari ad € 450 € mensili .  
Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente con riferimento alla variazioni dell'Indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT nella misura del 100%.
- 6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.  
Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'Art.55 della legge n°392 del 27/07/78.
- 7) Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti e improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, la spesa sarà a carico del locatore.
- 8) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare del locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati previo appuntamento.
- 9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli, di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi in data 01/07/2011 costituendosi da quel momento custode del medesimo.  
Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata, nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta e quindi **non tinteggiata**, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.
- 10) Il conduttore non potrà apporre alcuna modifica, innovazioni, miglioria o addizione ai beni locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore ed inoltre **non sono ammesse** forature nei rivestimenti bagni, parabole o antenne su pareti o balconi, animali all'interno dell'abitazione e panni stesi fuori del balcone.
- 11) Sono interamente a carico del Conduttore le spese relative a: luce, gas e acqua. **Le spese condominiali come pulizie delle parti comuni, spese e costi dell'Amministratore condominiale.**
- 12) le spese di registrazione, anche per le future annualità, sono a carico delle parti nella misura del 50% mentre sono a totale carico del Conduttore le quietanze.
- 13) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.
- 14) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- 15) Il Conduttore autorizza il Locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Legge n°675 del 31/12/1996).
- 16) È fatto obbligo al Conduttore di provvedere annualmente alla manutenzione della caldaia; il Locatore non si assume responsabilità per danni causati alla caldaia o a terzi, per manomissioni o non effettuazioni delle pulizie annuali come previsto dalla Legge vigente.



17) Per quanto non stabilito dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della Legge n°431 del 09/12/1998 e, comunque, alle norme vigenti ed agli usi locali. Il Conduttore si impegna a rispettare ogni articolo del regolamento condominiale che dichiara di ricevere alla firma del presente contratto, attenendosi scrupolosamente alle norme per il rispetto e la sicurezza degli altri residenti nello stabile.



Letto, approvato e sottoscritto

Chiari, il 21/06/2011

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



*[Handwritten signature of the landlord]*

*[Handwritten signature of the tenant]*

A norma degli art.1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti: art.1)(durata contratto) art.2)(disdetta)art3)(numero inquilini)art.4)(sublocazione) art.5)(corrispettivo)art.6)(cauzione)art.7)(ritardo pagamento) art.8)(manutenzione straordinaria)art9)(visite appartamento)art.10)(consegna appartamento)art.11)(modifiche)art.12)(spese condominiali)art.13)(registrazione)art14)(domicilio)art.15)(modifiche)art.16)(privacy)art.17)(manutenzione) art.18)(regolamenti).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



*[Handwritten signature of the landlord]*

*[Handwritten signature of the tenant]*



**C3 Determinazione del valore locativo del bene.**

Per la corretta determinazione del canone di locazione ho applicato due metodologie di stima.

Il metodo della redditività anticipando il calcolo che si trova al paragrafo G dove stimato il valore di libero mercato dell'appartamento, assumendo anche un valore leggermente superiore per considerare il libero mercato di circa 60.000. Ho Considerato una redditività di un immobile simile nel 4% annuo prudentiale e del 5.5% ottimistico.

Il metodo del confronto assumendo i dati dalle due banche dati principali disponibili: PROBRIXIA e OMI pubblicate rispettivamente dalla Camera di Commercio di Brescia e dall'Osservatorio per il mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Delle due segnalo che OMI assume condizioni di manutenzione normali, che sono ben superiori a quelle riscontrate. Nella tabella di seguito i calcoli

determinazione valore locativo dell'immobile esecutato	
metodo della redditività	
valore di libero mercato del bene esecutato stimato dal CTU	60.000,00 €
redditività annua prudentiale ipotizzata	4%
valore prudentiale di canone locativo annuo	<b>2.400,00 €</b>
redditività annua ottimistica	5,5%
valore ottimistici di canone locativo annuo	<b>3.300,00 €</b>
metodo del confronto con banca dati PROBRIXIA	
superficie commerciale	90
valore massimo a mq da banca dati PROBRIXIA	715,00 €
redditività locativa massima indicata da PROBRIXIA	3,6%
valore locativo annuale massimo a mq con analisi da banca dati PROBRIXIA	25,74 €
valore locativo massimo derivante da analisi con PROBRIXIA	<b>2.316,60 €</b>
valore minimo a mq da banca dati PROBRIXIA	645,00 €
redditività locativa minima indicata da PROBRIXIA	2,77%
valore locativo annuale minimo a mq con analisi da banca dati PROBRIXIA	17,87 €
valore locativo minimo derivante da analisi con PROBRIXIA	<b>1.607,99 €</b>
metodo del confronto con banca dati OMI	
superficie commerciale	90
valore locativo massimo mq/mese da banca dati OMI	4,70 €
valore locativo minimo mq/mese da banca dati OMI	3,30 €
valore locativo massimo annuale derivante da analisi con banca dati OMI	<b>5.076,00 €</b>
valore locativo minimo annuale derivante da analisi con banca dati OMI	<b>3.564,00 €</b>

Si può osservare come tutti i metodi diano valori ben al di sotto di quanto attualmente l'affittuale sta pagando poiché tutti sono al di sotto dell'importo iniziale di € 5.400,00.

Il sottoscritto CTU stima il valore locativo annuo dell'appartamento oggetto dell'esecuzione in € 3.300 annui, per cui consiglia vivamente di continuare a percepire l'importo contenuto nel contratto di locazione ritenuto più che congruo.

## **D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali solo a titolo esemplificativo:*

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi tipo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

*Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;*

*nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.*

2. *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*

3. *Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.*

### **Il mappale CHIARI Foglio 16 – mappale 70 sub. 4 è soggetto a**

- a. IPOTECA VOLONTARIA a favore: BIPOP CARIRE SPA con sede in BRESCIA Cf 03336830967 per garanzia di mutuo fondiario contro: Omissis nato in Algeria il Omissis CF Omissis;** derivante da atto del 24 05 2006 Notaio Boschetti Annalisa di Gussago (BS) Rep 21852/5567 contemporaneo ad atto di acquisto. Capitale € 130.000 totale €221.000
- b. TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO favore: OLYMPIA SPV SRL con sede in Conegliano TV VIA Vittorio Alfieri 1 CF 05256490268 e contro: Omissis nato**

**ASTE GIUDIZIARIE** in **Algeria il 25 01 1968 CF Omissis**; trascrizione nn 22596/15834 del 23/05/2024, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare del 14 maggio 2024 repertorio 3832 emesso da Ufficiale Giudiziario corte d'Appello di Brescia - Tribunale di Brescia;



### 3. Spese condominiali

Immobile è facente parte di un condominio. Non hanno un Amministratore nominato.

Le spese condominiali vengono gestite direttamente dai proprietari condomini.

Ad oggi non risultano sospesi.



## **E Regolarità edilizia ed urbanistica (lotto 1 CHIARI)**

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quarter c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette dei cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta degli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. im L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze a sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla Legge 557/93 e succ. mod ed intg., e indichi, in caso di assenza o perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

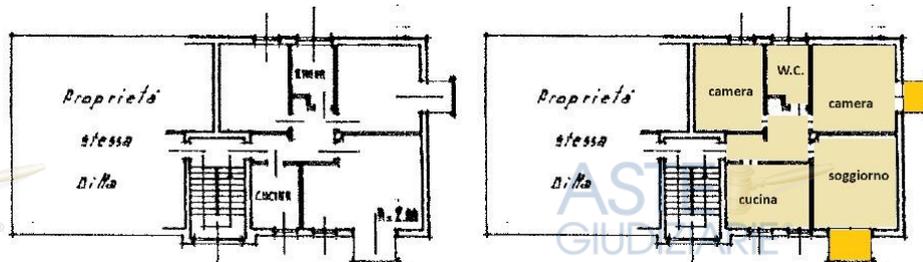
5. si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli immobili oggetto della presente procedura analizzati in questo paragrafo si riferiscono ad un appartamento e relative pertinenze facenti parte di un condominio costruito ex novo come alloggio per i dipendenti di una ditta precedentemente al 1967. Nello specifico:

- a. LICENZA EDILIZIA numero di protocollo 24 TER del 25 settembre 1959
- b. **ABITABILITA' rilasciata il 01 ottobre 1960 nr 182**

**Negli archivi comunali non sono presenti planimetri allegate alla Licenza Edilizia per cui non è stato possibile accertare se lo stato dei luoghi è conforme con quanto autorizzato.**

Le schede catastali non sono conformi con lo stato dei luoghi. Vi è infatti una piccola differenza sulla posizione della tramezza che divide la cucina dal soggiorno. Come evidenziato nelle due planimetrie di seguito riportate. A sinistra la planimetria catastale contenuta nella scheda depositata presso l'UTE a destra lo stato dei luoghi.



Ben differente la situazione della corte comune esterna.

Sulla stessa infatti insistono 5 manufatti in lamiera, di fatto è possibile definirle "baracche".  
Ciascuna ha dimensioni approssimative di 5 metri x 2.4 metri.

Le stesse non risultano accatastate, addossate al confine sia verso la strada che verso il condominio confinante.

Da informazioni raccolte ciascuna fa capo ad uno di 5 appartamenti sui 6 in modo esclusivo. Di fatto si configura **un abuso edilizio non sanabile condominiale.**

Dall'ispezione presso gli Uffici tecnici Comunali non sono presenti ne domande ne tantomeno autorizzazioni in Sanatoria riferentesi al fabbricato in oggetto.

I vicini che si ritrovano con le distanze violate o uno dei condomini, che si ritrova di fatto con parte della proprietà condominiale della corte occupata e non più disponibile, potrebbero sollevare il problema tramite denuncia.

Le stesse sono ben visibili dalla aerofotogrammetria e nella mappa derivante dalla stessa. In allegato la sovrapposizione con la mappa catastale (il fatto che non siano colorate in rosso pallido vuol dire che non risultano inserite nella mappa catastale).



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Baracche abusive su corte comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Baracche abusive su corte comune

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto CTU ritiene che in considerazione dell'entità e della condizione le "baracche" non siano condonabili e che pertanto in caso di richiesta debbano essere rimosse.

Il costo di rimozione della baracca afferente alla proprietà può essere stimato in Euro 2.000.

Di tale somma ho tenuto conto nella stima complessiva del valore del bene.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## **F Formazione dei lotti**

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli art. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
3. Nel caso di un unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili etc.) individui e distingua i rispettivi valori
4. Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità e invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia delle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n 246 entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro)

Gli immobili sono un appartamento con relative pertinenze in CHIARI

**I beni sono pignorati nella loro interezza.**

**A mio giudizio tecnico i beni NON sono divisibili in lotti distinti.**

**Suggerisco la vendita in un lotto unico**

**LOTTO 1/1**

**Appartamento in CHIARI via GRAMSCI 8**

**SEZIONE URBANA NCT CHIARI – Fg. 16 – particella 70 sub. 4 – cat. A/3 – vani 5,5.**

**CHIARI fg 16 particella 125**

**e quota parte di pertinenze comuni individuate a**

**CHIARI fg 16 particella 70 sub non specificato parti comuni riportate nella scheda**

**catastale relative a scala e locali comuni al piano seminterrato (ente comune);**

**CHIARI fg 16 particella 124 corte comune;**

## **G Valore del Bene e dei costi**

1. *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative3 a:*

- *diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- *eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- *stato di conservazione dell'immobile;*
- *oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2. *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

*il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*

*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*

3. *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. C.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*

*La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate all'art. 173 bis disp. att. cpc come modificato per effetto del DL n 83/2015*

L'immobile è occupato attualmente da affittuali in forza di contratto di affitto allegato che ivi risiedono.

Le irregolarità all'interno dell'appartamento riscontrate sono lievi per cui la loro estinzione è quantificabile con un'oblazione semplice di 560 Euro. Valore pertanto assorbito dal valore di stima. Tutti gli immobili sono stati pignorati nella piena proprietà e nell'interezza di quota.

Le irregolarità relative alla baracche non sanabili sono eventualmente da demolire e rimuovere. La quota in capo all'appartamento è stimabile in € 1.500, assorbita dal valore di stima.

### **Esposizione e descrizione puntuale della stima ed illustrazione dei metodi utilizzati per giungere al valore di libero mercato.**

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

A mia esperienza ritengo il metodo della redditività finanziaria un buon metodo di stima degli immobili nel caso si tratti di immobili atti alla produzione di reddito quali immobili ricettivi, commerciali e direzionali. Non lo ritengo perfettamente idoneo quando, come il caso presente, l'immobile è prettamente residenziale per abitazione abituale perché i canoni di un'eventuale locazione sono soggetti anche ad altri parametri rispetto al mero valore dell'immobile stesso, per esempi calmierazione, e nella realtà italiana in cui la proprietà della casa di abitazione è diffusa, soprattutto dei piccoli centri, può determinare risultati fuorvianti.

Altrettanto a mia esperienza ritengo ottimo il metodo del costo qualora si debba stimare il valore di un terreno edificabile o un immobile intero necessitante una pesante ristrutturazione allo scopo di realizzare unità differenti da proporre sul mercato, ma non è il caso in esame.

Per casi come quello in esame il metodo preferibile e più attendibile per la stima del valore di libero mercato e conseguentemente per la stima del valore di vendita forzata è il metodo del confronto.

**Il metodo del confronto** consiste nella raccolta di dati di mercato e di parametrizzarli ad un'unità di misura facilmente confrontabile.

A supporto ho comunque eseguito anche una stima di verifica basata sui dati di zona disponibili sulla banca dati OMI e su proBrixia. Per tale analisi basata sul metodo del confronto il parametro comunemente utilizzato è la superficie commerciale, ossia una superficie virtuale che tiene conto delle superfici reali rese omogenee tramite opportuni ed oggettivi coefficienti funzione delle destinazioni d'uso. In tal modo il Metodo consente di tener conto di superfici effettivamente abitabili, di superfici accessorie scoperte (terrazze, balconi) o coperte, ma prive dei requisiti di abitabilità (soffitte, cantine, pertinenze), di aree verdi o cortive esclusive.

I dati recuperati vengono poi mediati in base all'esperienza del perito e alle sue sensazioni sull'appetibilità e sul valore del bene, giacché piano, affaccio, orientamento, stato manutentivo, zona e quartiere sono tutti parametri di difficile quantificazione che tutti insieme concorrono al giudizio di stima complessivo.

Per una seconda analisi ho utilizzato l'**MCA, Market Comparison Approach**, un metodo più moderno facente parte degli EVS (European Valuation System), vivamente suggerito dall'ABI, CNI, TecnoBorsa che sta prendendo sempre più piede. E' un metodo di stima più moderno basato su comparabili, ossia su immobili simili realmente compravenduti.

Si recuperano dei dati relativi ad almeno 3 immobili simili per posizione, dimensione e destinazione d'uso che siano stati effettivamente compravenduti nell'ultimo periodo, detti comparabili. Normalmente si prendono in considerazione atti di compravendita immobiliare libera conclusi negli ultimi 24 mesi, in assenza di altri dati di immobili similari si possono considerare anche compravendite risalenti a periodi precedenti

L'assunzione del metodo è che il valore dichiarato in atto sia il valore effettivamente pagato e tramite vari passaggi lo si porta nelle medesime condizioni del bene che si intende stimare.

In primis si attualizza il prezzo pagato in base al tasso d'attualizzazione. Per tale operazione si considera il tempo trascorso dal rogito notarile alla data della stima, lo stato del mercato immobiliare (espansione, contrazione, recessione o recupero), il costo del denaro, l'inflazione e si assume una percentuale di attualizzazione che può essere sia positiva (recupero e espansione) che negativa (contrazione e recessione). In secondo luogo si prendono in considerazione le caratteristiche salienti oggettive e misurabili degli immobili a paragone e i relativi rapporti mercantili, si analizza la tipologia di Mercato (monopolio, oligopolio, concorrenza monopolistica, monopolio bilaterale) si analizzano i prezzi marginali. Tutta l'analisi è volta ad ottenere una convergenza sul probabile valore di mercato.

Di seguito la descrizione dei dati raccolti, delle analisi svolte e delle conclusioni a cui sono pervenuto. In questo caso specifico la ricerca è stata molto mirata. Infatti dei 6 appartamenti facenti parte del condominio ben 3 sono stati compravenduti nell'ultimissimo periodo. Ho reperito gli atti di compravendita degli stessi, peraltro uno è l'appartamento che si trova al medesimo piano e gli altri due si trovano al piano superiore. Tutti e 4 gli immobili, i tre comparabili e l'oggetto della perizia hanno superfici identiche, pertinenze identiche, sia cantina sia orto esclusivi e ovviamente godono delle medesime superfici comuni.



## IMMOBILI IN CHIARI



Ricerca dati su banca dati Camera di Commercio Brescia PROBRIXIA

### VISURA 95030 DEL 01/08/2024

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2024

Comune: Chiari

Tipo immobile: Abitazioni



Zona: Chiari



	Massimo	Minimo
<b>Nuovo</b>	2.150 €/Mq.	1.980 €/Mq.
<b>Recente</b>	1.810 €/Mq.	1.470 €/Mq.
<b>Agibile 1:</b>	1.125 €/Mq.	780 €/Mq.
<b>Agibile 2:</b>	715 €/Mq.	645 €/Mq.
<b>Da ristrutturare:</b>	580 €/Mq.	510 €/Mq.
<b>Rendimento locativo:</b>	3,6 %	2,77 %

Secondo le indicazioni di ProBrixia l'appartamento analizzato può essere considerato agibile 2 e pertanto in una forchetta di valori tra 715 €/mq e 645 €/mq o addirittura nella fascia da ristrutturare. Ritengo corretto assumere un valore prudenziale €/m<sup>2</sup> 645

Con tale assunzione il valore determinato con questo metodo, considerando unicamente le superficie esclusive è pari a circa 90 m<sup>2</sup> x € 645 = 58.000 €

Ricerca dati su OMI, Osservatorio Immobiliare del Ministero dell'Economia





CHIARI	banca dati OMI			
superficie commerciale	valori di riferimento		valore immobile	
mq	minimo	massimo	minimo	massimo
	€/mq	€/mq	Euro	Euro
90,09	790,00 €	1.050,00 €	71.171,10 €	94.594,50 €
CHIARI	banca dati OMI ridotto 25% per stato immobile			
superficie commerciale	valori di riferimento		valore immobile	
mq	minimo	massimo	minimo	massimo
	€/mq	€/mq	Euro	Euro
90,09	592,50 €	787,50 €	53.378,33 €	70.945,88 €

### ANALISI con Metodo MCA

Tale analisi, prevista nelle metodologie suggerite da Enti Europei ed associazioni di Istituti bancari si basa su analisi razionali e scientifiche partendo da dati certi di mercato (compravendite effettivamente accorse) e tramite parametrizzazione di raggiungere il valore del bene.

E' necessario reperire almeno 3 comparabili, immobili che per posizione, destinazione d'uso, dimensioni siano il più prossimi al bene da stimare.

Per tale analisi ho pertanto reperito gli atti di acquisto di 3 comparabili. Come da procedura della metodologia di Estimo la ricerca è stata condotta in modo tale da reperire immobili ad uso residenziale, ad appartamento in edifici condominiali, nella zona di Chiari più vicino all'immobile.

**In questo caso ho reperito ben tre appartamenti facenti parte del medesimo edificio compravenduti negli ultimi anni, per cui abbiamo una situazione ideale di paragone.**

Durante il sopralluogo ho verificato le condizioni esterne di tali unità che sono di fatto molto similari all'immobile oggetto dell'esecuzione.

Gli immobili sono:

- **Comparabile A** appartamento in via Gramsci 8 compravenduto nel settembre del 2022. Superficie commerciale identica all'oggetto di stima Valore di compravendita 43.500 Euro
- **Comparabile B** appartamento in via Gramsci 8 compravenduto nel dicembre del 2020. Superficie commerciale identica all'oggetto di stima Valore di compravendita 70.000 Euro
- **Comparabile C** appartamento in via Gramsci 8 compravenduto nel novembre del 2020. Superficie commerciale identica all'oggetto di stima Valore di compravendita 39.000 Euro

Elaborando le tabelle dati come previsto dalla metodologia si ottiene:

		TABELLA DEI DATI							
	tipologia di immobile	comparabile A appartamento	comparabile B appartamento	comparabile C Appartamento	oggetto di stima appartamento				
	comune	CHIARI	CHIARI	CHIARI	CHIARI				
	indirizzo	via Gramsci 8	via Gramsci 8	via Gramsci 8	via Gramsci 8				
	valore pagato	43.500,00 €	70.000,00 €	39.000,00 €	??				
dati principali	data atto di compravendita	2022/9	2020/12	2020/11					
	riferimento atto	10485/7569	31184/19371	30959/19169					
	mesi di distanza dal settembre 2024	24	45	46		indice	2,50%		
	valore attualizzato al settembre 2024	45.675,00 €	76.562,50 €	42.737,50 €					
superfici principali	superficie commerciale totale	83,40	83,40	83,40	83,40	1			
	superficie principale	80	80	80	80,00	1			
superfici secondarie	superficie accessoria (cantina e autorimessa)	6,8	6,8	6,8	6,80	0,5			
	balconi/terrazze	2,76	2,76	2,76	2,76	0,35			
altri dati	ascensore	0	0	0	0	0 assente	1 presente		
	vista	0	0	0	0	0 assente	1 presente	-0,5 retro	
	finiture	1	1	1	1	1 basse 1	medio 2	alto 3	nuovo 4
	piano	2	2	1	1				

Trattandosi di immobili praticamente identici il risultato dell'analisi tutta la procedura che normalmente si conduce per poter equiparare i comparabili all'immobile oggetto della perizia è praticamente assorbita per cui il valore risultante è pari alla media

<b>valore subject MEDIA DEI 3 VALORI</b>	<b>54.991,67 €</b>
valore massimo	76.562,50 €
valore minimo	42.737,50 €

La divergenza è elevata, ma il ritengo che la similitudine dei comparabili sia preminente.

Ipotizzando un valore di rivalutazione del 4% pari al costo del denaro imposto da BCE si ottiene

<b>valore subject MEDIA DEI 3 VALORI</b>	<b>57.486,67 €</b>
valore massimo	80.500,00 €
valore minimo	44.980,00 €

In base alle analisi sopradescritte, in base a quanto ho potuto osservare e alla mia esperienza professionale ritengo che, in considerazione delle condizioni di manutenzione e delle finiture, le valutazioni derivanti dalle Banche dati siano leggermente troppo elevate, mentre l'analisi con ricerca dei comparabili dia risultati più centrati.

Tutto ciò premesso, io sottoscritto perito stimo il valore dell'immobile l'11 ottobre 2024 in €57.500,00 (Euro cinquantasettemilacinquecento/00)

## CONCLUSIONI

Per quanto esposto sopra il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli, Ingegnere in Desenzano del Garda, viale Dal Molin 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3125 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Brescia al n. 414 della categoria II, **stima il valore di libero mercato alla data di oggi 11 ottobre 2024 dei beni di proprietà del signore Omissis, in comune di CHIARI, facenti parte dell'esecuzione immobiliare n. 188/2024 del Tribunale di Brescia:**

### LOTTO 1/1

#### Appartamento in CHIARI via GRAMSCI 8

**SEZIONE URBANA NCT CHIARI – Fg. 16 – particella 70 sub. 4 – cat. A/3 – vani 5,5.  
CHIARI fg 16 particella 125**

**e quota parte di pertinenze comuni individuate a**

**CHIARI fg 16 particella 70 sub non specificato parti comuni riportate nella scheda catastale relative a scala e locali comuni al piano seminterrato (ente comune);**

**CHIARI fg 16 particella 124 corte comune;**

Il valore stimato di libero mercato degli immobili facenti parte del LOTTO 1 di 1 al 11 ottobre '24 è pari a **€ 57.500 Euro cinquatasettemilacinquecento/00**

Il valore complessivo degli immobili facenti parte dell'esecuzione immobiliare 188/2024 è pertanto pari a € 57.500 a/00 in libero mercato all' ottobre '24

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni individuate

Desenzano del Garda, 11 ottobre '24

**Il perito estimatore  
Dott. Ing. Giuseppe Dante Girelli  
(fto digitalmente)**