

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

nella causa promossa da **BANCA VALSABBINA S.C.P.A.** e difesi dall' avv. Mario Vanzo e avv. Vittorio Vanzo

contro

omissis

udienza del : 05.03.2024
Ruolo Gen. : 300/2022 Es. Imm.
Giudice : Dott. Alessandro Pernigotto

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il Signor Giudice invita il Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa predetta, la scrivente Arch. Antonella Loda, iscritta all'Ordine degli Architetti di Brescia al N. 1381. Presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari Giudice previa accettazione dell'incarico prestava il rituale giuramento : " *Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*".

QUESITI

Il Signor Giudice sottoponeva alla scrivente il seguente quesito : "L'esperto provveda alla relazione di stima dalla quale devono risultare:

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc:

1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza di cui all'art.567 2° comma cpc evidenziando eventuali mancanze e/o carenze;
2. Acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore (se non già risultante dalla documentazione in atti);
3. Acquisisca a) Estratto di matrimonio e stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica se persona giuridica;

B -

1. Identificazione e descrizione attuale dei beni;
2. Identificazione pregressa dei beni;

C - Stato di possesso

D - Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale

E - Regolarità edilizia e urbanistica;

F - Formazione dei lotti;

G - Valore del bene e costi



PUNTO A

Compiuto i ripetuti accessi agli atti e conseguenti sopralluoghi viene predisposta la seguente perizia

_1 In data 24 novembre 2023 fatto richiesta di proroga al Giudice nella speranza di riuscire a completare tutti i sopralluoghi e la raccolta dei dati. La proroga viene concessa il 12/01/2024.

_2 E' stata riscontrata la correttezza del certificato notarile sostitutivo del certificato notarile ai sensi art. 567 comma 2 C.P.C. (presente nella documentazione in atti) a firma del Notaio Dott. Luigi Zampaglione (Allegato A).

_3 Attualmente i coniugi omissis sono in regime di separazione consensuale omologata dal Tribunale Ordinario di Brescia con decreto in data 29.03.2011. Il verbale di separazione consensuale, in uno con il decreto di omologa, veniva munito di formula esecutiva in data 04.07.2014 e notificato in copia autentica in formula esecutiva al omissis in data 23 dicembre 2014.

L'abitazione attualmente è abitata dalla omissis con una delle due figlie.

PUNTO B

1_ Identificazione e descrizione attuale del bene

Ubicazione



Fig 1_ aerofotogrammetrico (individua il complesso immobiliare e l'immobile in oggetto)



L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un complesso immobiliare con più abitazioni di diversa tipologia chiusa da una recinzione con ingresso carraio e pedonale comune; come in comune risulta la piscina collocata in una parte del giardino comune.

Ogni unità immobiliare è dotata a sua volta di giardini e box auto esclusivi.

In centro al paese in zona residenziale facilmente raggiungibile anche a piedi ai servizi di prima necessità.

Come si evince dalle (Fig 1) l'immobile si trova all'estremo del corpo formato da tre unità immobiliari circondato su tre lati da giardino pertinenziale privato delimitato con accesso da cancellino pedonale e scale di ingresso private. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e un interrato. (Allegato C)

Dal portico si accede all'ingresso principale della casa. (Fig 2 e 3). Di seguito alcune foto degli interni suddivise per piani:

PIANO TERRA



Fig 4_ingresso



Fig 5_ingresso interno



Fig 6_soggiorno



Fig.7_cucina



Fig.8_studio



Fig.9_bagno





Fig.10_scala



Fig.11_vista su ballatoio/disimpegno



Fig.12_scala P1

PIANO PRIMO



Fig.13_ballatoi



Fig.14_camera



Fig.15_camera

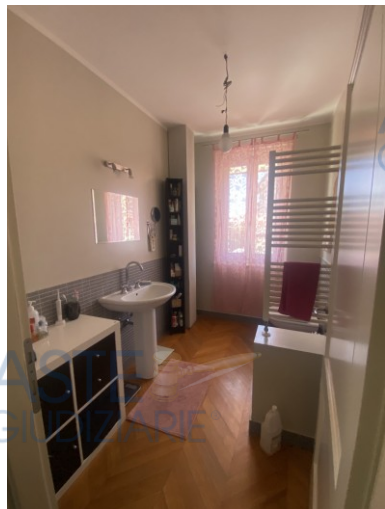


Fig.16_bagno



Fig.17_accesso zona padronale



Fig.18_bagno padronale



PIANO INTERRATO



Fig 19_vano tecnico



Fig 20_ taverna



Fig 21_cantina

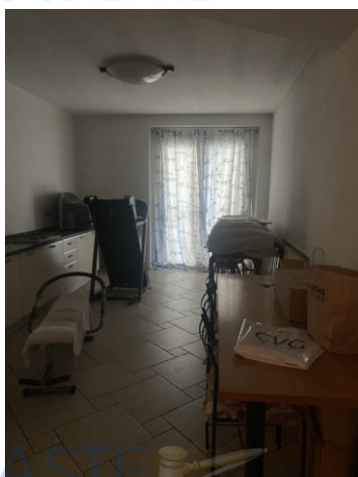


Fig 22_taverna



Fig 23_lavanderia



Fig 24_bagno



Fig 25_box interno



Fig 26_box

Il piano terra si sviluppa da un ingresso centrale a doppia altezza sul quale si affacciano la balconata e la passerella che disimpegnano al piano primo la parte notte tramite lo scalone che collega anche il piano interrato.



Si trovano quindi a questo piano da un lato il salone dotato di porte finestre con affaccio sul giardino pertinenziale, mentre nell'altra porzione si trova uno studio con porta finestra con affaccio sotto il porticato, una cucina abitabile con porta finestra e una grande vetrata sempre con affaccio sul portico e due porte finestre con affaccio sulla terrazza retrostante, un bagno con finestra il cui affaccio posto sul retro della casa.

Dalla scala si accede al piano primo, il piano risulta composto da due porzioni collegate dal ballatoio che collega da un lato la camera padronale con porta finestre su balcone e il bagno padronale, mentre dall'altro lato trovano collocazione due camere con porte finestre su balcone comune e un bagno.

Il piano interrato è composto da un locale caldaia, un'ampia stanza adibita a taverna con camino e angolo cottura, una lavanderia, un bagno e una cantina rivestita con pavimenti e mattoni in cotto a vista completano il piano. Tutte le stanze sono dotate di finestre e porte finestre alcune bocche di lupo.

Da questo piano si accede a due ampi box comunicanti con finestre a bocca di lupo che conducono al corsello comune dotato di cancello carraio elettrificato comune.

L'immobile si trova in buone condizioni, finiture di elevata qualità sia da un punto di vista di serramenti interni che esterni in legno chiaro, mentre le ante esterne di colore grigio.

Tranne la cucina con pavimento in ceramica il resto della casa è in legno posato a spina di pesce con bordi in marmo botticino come i gradini della scala; marmo e rivestimento di qualità li troviamo nei tre bagni.

Anche l'interrato è interamente pavimentato con piastrelle di buona qualità, così come i box.

Le parti esterne dei camminamenti con cubetti di porfido e cubetti in marmo a delimitare cambi di pavimentazione sia ciottolato che zone a verde.

La copertura è in coppi.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento, non è presente l'aria condizionata.

Gli impianti sono a norma ma necessitano sicuramente di una revisione per verificare la conformità.

Risulta di proprietà esclusiva:

- La porzione di giardino che si sviluppa sui tre lati della casa
- Il portico antistante la casa
- La terrazza sul retro dell'immobile

Fanno parte della Proprietà gli spazi comuni quali:

- Ingresso principale con cancello pedonale
- Ingresso carraio ai box
- Percorsi pedonali alla piscina in comune

2_Identificazione pregressa del bene:

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare è la piena ed esclusiva proprietà di un appartamento inserito all'interno di un complesso immobiliare situato in via Gerone n. 51 a Botticino.

La sottoscritta proceduto alla richiesta di rilascio di visure e planimetrie catastali e a seguito di più accessi agli atti presso il Comune di Botticino è stato evidenziato quanto segue:

- **Piena proprietà 1/1** su abitazione tipo civile sito in Comune di Botticino (BS) via Gerone, 51, **Sezione Urbana NCT Foglio 29 particella 227 sub. 10** consistenza 9,5 vani , piano Int T 1° RCE 883,14 mq.
- **Piena proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni su abitazione tipo civile sito in Comune di Botticino(BS) via Gerone 51

- **Piena proprietà 1/1** su abitazione tipo civile sito in Comune di Botticino (BS) via Gerone, 51, **Sezione Urbana NCT Foglio 29 particella 227 sub. 13** piano S1 cat. C/6 cl.2 mq. 56 sup. catastale totale 68 mq. RCE Euro 147,60
- **Piena proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni su abitazione tipo civile sito in Comune di Botticino(BS) via Gerone 51

INTESTATO : omissis

Gli immobili antecedenti al ventennio erano di spettanza del medesimo OMISSIS in quanto a Lui pervenuti in forza ai seguenti titoli di provenienza:

- Parte per successione legittima in morte del padre OMISSIS e deceduto 13 maggio 1981 (denuncia di successione registrata in data 04 novembre 1981 al n. 39 vol. 1776 e trascritta a Brescia 25 maggio 1982 ai nn. 11590/8416.
- Parte atto di donazione 25 settembre 2000 ai n. 107956/22911 di repertorio Notaio Sergio Senini registrato a Brescia 03 ottobre 2000 al n. 4867 serie 1V e trascritto a Brescia 29 settembre 2000 ai nn. 37161/21713.
- Parte atto di donazione e divisione in data 28 luglio 2004 ai n. 115605/25325 di repertorio Notaio Sergio Senini registrato a Brescia 30 luglio 2004 al n. 100069 e trascritto a Brescia 02 agosto 2004 ai nn. 40575/24396. (Allegato B)

PUNTO C_ Stato di possesso del bene

1_ l'immobile è attualmente occupato dal Coniuge separato e da una delle due figlie. Trascrizione sentenza cessazione effetti civili del matrimonio n. 32 del 01.10.2018 Registro generale 41957. Provvedimento di assegnazione immobile di cui alla sentenza n. 2317/2018 pubblicata dall'Intestato Tribunale il 06.08.2018.

PUNTO D_ Esistenza di formalità vincoli e oneri anche di natura condominiale

Le unità in oggetto risultano gravate dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca iscritta a Brescia in data 18 novembre 2010 ai nn. 47644/11920** per la somma per la somma di €. 320.000,00 a favore di Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni con sede in Vestone a carico del OMISSIS a seguito di un contratto di finanziamento pari a €. 160.000,00 con durata fino al 30 novembre 2040 allo stesso concesso con atto in data 10 novembre 2010 n. 89659/27430.
- **Ipoteca iscritta a Brescia in data 16 luglio 2012 ai nn. 36454/6259** per la somma di €. 250.000,00 a favore di Banca Valsabbina Società Cooperativa per Azioni con sede in Vestone a carico del Sig.OMISSIS a seguito di un contratto di finanziamento pari a €. 125.000,00 con durata fino al 31.10.2032 allo stesso concesso quale titolare della OMISSIS
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 06 novembre 2014 ai nn.35630/6168** per la somma di €. 10.650,00 a favore della Ditta EDIL 2000 SPA con sede in Cazzago San Martino (Bs) a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 20 ottobre 2014 n. 7675/2014 di Repertorio a carico OMISSIS
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 19 novembre 2015 ai nn. 40054/7031** per la complessiva somma di €. 30.000,00 a favore di omissis ed a carico di OMISSIS a seguito della Sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale in data 29 marzo 2011 n. 6098/2011 di Repertorio.
- **Atto giudiziario**(provvedimento di assegnazione di godimento della casa familiare emesso in data dal Tribunale di Brescia in data 29 marzo 2011n. 18786/2010 di Repertorio trascritta a Brescia 25 novembre 2015

ai nn. 40814/260523 a favore della Signora omissis a carico di OMISSIS in forza al quale le unità immobiliari in oggetto definite come "casa familiare" sono state assegnate alla omissis.

- **Atto giudiziario** (sentenza di separazione personale emessa dal Tribunale di Brescia in data 29 marzo 2011 di repertorio) trascritta a Brescia **ipoteca trascritta in data 02 febbraio 2017 ai nn. 4186/648** a favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS di €. 30.000,00
- **SENTENZA TRIBUNALE n. 3663/2017** spese di lite a favore della omissis a carico OMISSIS per €. 4.937,61 oltre interessi e spese.
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia 15 maggio 2018 ai nn. 20779/3327** per la complessiva somma di €. 25.500,00 favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data n. 15 maggio 2018 ai nn. 20779/3327 con la precisazione che la presente nota è stata presentata in rettifica alla nota di trascrizione del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare in data 25 novembre 2015 ai nn. 40814/260523.
- **Atto giudiziario**(provvedimento di assegnazione di godimento della casa familiare emesso in data dal Tribunale di Brescia in data 19 luglio 2018 ai nn. 2317/2018 di Repertorio trascritta a Brescia 01 ottobre 2018 ai nn. 41957/26890 a favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS in forza al quale le unità immobiliari in oggetto definite come "casa familiare" sono state assegnate alla OMISSIS
- **Decreto ingiuntivo n. 3540/2020 del 12/08/2020 RG. 7962/2020** favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS per la complessiva somma di €. 8.052,50.
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 23 dicembre 2020 ai nn. 50782/8850** per la somma di €. 40.000,00 a favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS a seguito della sentenza di divorzio emessa dal Tribunale Civile e Penale di Brescia 19 luglio 2018 ai nn.2317/2018.
- **Ipoteca giudiziaria iscritta a Brescia in data 11 gennaio 2021 ai nn. 596/111** per la complessiva somma di 12.000,00 euro a favore della Signora OMISSIS a carico di OMISSIS a seguito di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 11 agosto 2020 n. 3540/2020 di repertorio.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Brescia in data **22 giugno 2022 ai nn.28640/19270** a favore della BANCA VALSABBINA SCPA con sede a Vestone a carico OMISSIS
- **Decreto ingiuntivo n. 420/2022 del 03.02.2022** R.G. 404/2022 repertorio n. 2110/2011 del 15/04/2022 a favore di EDILCERAMICA BOTTICINO SRL a carico di OMISSIS per la complessiva somma di €. 7.153,48 oltre interessi e spese.
- **Decreto ingiuntivo n. 4388/2022 n.11634/2022** del 31/10/2022 Rep. N. 5875/2022 a favore della M.T.R. – MURENI TRATTAMENTI RIFIUTI SRL a carico OMISSIS per la complessiva somma di €. 7.610,76 oltre interessi e spese.
- **AGENZIA DELLE ENTRATE** creditrice nei confronti OMISSIS per €. 17.491,49 oltre interessi e spese.
- Credito a favore della OMISSIS
- **Decreto ingiuntivo n. 4399/2023** emesso in data 30.11.2023 e depositato in data 01.12.2023 R.G. n. 14699/2023 Rep. N. 7125/2023 del 01.12.2023 dal Tribunale di Brescia a favore OMISSIS contro OMISSIS per la complessiva somma di €. 58.721,45 rimborso forfettario 15% oltre interessi e spese.

Non c'è l'Amministratore condominiale.

L'immobile non è soggetto a vincoli storici-artistici-architettonici/paesaggistici.

PUNTO E regolarità edilizia e urbanistica

Eseguito più di un accesso agli atti presso il Comune di Botticino alla luce di quanto analizzato si evidenzia quanto segue:

DIFFORMITA' RISCOstrate TRA QUANTO DEPOSITATO IN COMUNE E QUANTO RILEVATO DURANTE IL SOPRALLUGO (vedi allegato 2)

- PE 9884 del 1999 prof. 13 993/17203 Comunicazione accoglimento domanda di concessione.
 - In data 28.01.2000 Variante al PE n. 8 prof. 13993
 - In data 22.12 2000 Inizio lavori
 - In data 06.02.2003 prof.2128 Variante al PE n. 8/2000 DIA 9884/B
 - Relazione deposito c.a. in data 11/05/2001
- Non risultano altri documenti tra cui la fine lavori.

Piano INTERRATO : Tav. 02_ Pianta piano interrato_ nella tavola non risulta una finestra posta sul lato nord est

Piano TERRA : Tav. 03 _ Pianta piano terra_Porta finestra del Soggiorno risulta in posizione più spostata dal muro rispetto al progetto, nella cucina è stata realizzata una vetrata fissa nel lato verso il portico mentre non è stata realizzata la porta finestra, presente nei disegni, nella parete verso la terrazza retrostante , i gradini del portico sono stati realizzati in modo diverso e non sono presenti nelle planimetrie catastali.

Piano PRIMO : Tav.04 diverso sviluppo della balconata piano primo, rispetto al progetto presentato, diversa posizione della porta del secondo bagno.

Le planimetrie catastali andranno modificate a seguito della sanatoria in quanto oggi discostano dallo stato dei luoghi in quanto:

- Piano terra: rappresentano nella cucina la presenza di una porta finestra che in realtà è chiusa, diverso forma del ballatoio, presenza dei gradini sotto il portico
- Al piano primo: errata posizione della porta del secondo bagno
- Al piano interrato: riporta lo stato di fatto (Allegato D)

Le differenze riscontrate tra il progetto presentato e le planimetrie catastali per essere corrette necessitano di una pratica in sanatoria e successivo accatastamento.

- I costi della pratica possono variare da €. 3.500,00 più il costo della Sanatoria €. 516,00 se il Comune le considera come opere interne diversamente per il finestrone sarà calcolato in base computo metrico (diritti di segreteria e marche).
- Costo dell'accatastamento circa €. 1.500,00

PUNTO F_ formazione dei lotti

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare forma un unico oggetto di vendita.

PUNTO G_ valore del bene e dei costi

Gli immobili oggetto della presente stima sono i seguenti:

DATI CATASTALI

Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – CATASTO FABBRICATI – Comune di Botticino Sez. Urb. NCT

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
29	227	10			A/7	4	9,5 vani	291 mq escluse aree scop. 278 mq	€ 883,14

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
29	227	13			C/6	2	56 mq	Tot. 68 mq	€ 147,50

STATO DI CONSERVAZIONE

BUONO (→ molto buona)

CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

	Superficie Lorda [m ²]	Coefficiente %	Superficie ragguagliata [m ²]
UNITÀ PRINCIPALE (sub 10)	198,00	1,00	198,00
Cantina	65,60	0,40	26,24
BOX (sub 13)	68,00	0,80	54,40
Terrazza/Balconi	38,96	0,25	9,74
Portico	41,86	0,35	14,65
Cortile esclusivo	11,20	0,35	3,92
GIARDINO	278,00	0,10	27,80
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE [m ²]			334,75

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, 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 in un'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.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato." Lo svolgimento delle operazioni peritali è stato organizzato al fine di reperire ed elaborare tutti i dati attinenti all'individuazione dei beni immobili, la loro consistenza catastale, la loro collocazione, la destinazione d'uso e l'utilizzo. Eseguite tutte le verifiche richieste per poter valutare l'immobile, oggetto della presente relazione, nella valutazione, alla luce di quanto sopra esposto, si è tenuto conto:

- della zona urbanistica e del contesto in cui è inserito l'edificio nonché della sua vicinanza ai servizi primari e -secondari;
- delle superfici degli immobili, della loro posizione e della tipologia edilizia



- dell'anno di costruzione e dello stato di conservazione e di manutenzione del fabbricato e dell'unità immobiliare internamente
- della tipologia costruttiva, prestazione energetica e qualità delle finiture dell'edificio

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

- Assenti
- Presenti

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

- Assenti
- Presenti

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)



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.

- Sì
- No.

Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)



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
- MCA con nr. 2 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

Altro

Fonti indirette accreditate **PROBRIXIA**

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2023

OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare

Quotazioni immobiliari Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Interrogazione: Anno 2023- Semestre 2

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



A seguito della ricerca fatta sul valore unitario medio degli edifici assimilabili all'immobile in oggetto posti in zone analoghe, i dati sono stati comparati con quanto rilevato, per le categorie di immobili assimilabili all'immobile in oggetto, nel listino del valore degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio della Provincia di Brescia verificando il tutto con i prezzi rilevati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio di Brescia. Per l'individuazione del valore finale unitario dell'immobile in oggetto, i valori provenienti dalle fonti sopraesposte, sono stati presi in esame come utili riferimenti non vincolanti. Per il presente rapporto di valutazione finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive è stato utilizzato il Sistema di ripartizione come una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un'immobile in prezzi medi unitari riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. In questo caso le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo. Il più probabile unitario valore di mercato è stato analizzato e definito secondo i dati disponibili presso le due fonti ufficiali di riferimento quali: Agenzia Entrate _ OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.). Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

Riferimento valori OMI (2° semestre 2023)	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m²)	
			Min	Max
	Abitazioni civili	Normale	1400	1750
	Abitazioni civili	Ottimo	1800	2250
	Ville e villini	Normale	1400	1900

PROBRIXIA Azienda speciale della Camera di Commercio_ Borsa Immobiliare di Brescia Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, Listino anno 2023, relativo alle categoria di immobili assimilabili all'immobile in oggetto e alla zona di appartenenza. Il Listino dei valori immobiliari

viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. I Valori esposti sono a carattere indicativo. Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo. Pertanto _ Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli. Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento. La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare, considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato. L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia. Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali: _ubicazione e caratteristiche _descrizione dell'unità o complesso immobiliare PROBRIXIA Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia Listino: Anno 2023 Comune: Botticino Tipo immobile: Abitazioni Stima _ PROBRIXIA

Riferimento valori LISTINO IMMOBILIARE (2° semestre 2023)	Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/m²)	
			Min	Max
	Residenziale	Nuovo	2200	2020
	Residenziale	Recente	1840	1480
	residenziale	Agibile 1	1125	770

Espletate le indagini di rito, svolte le opportune analisi, tenuto conto di tutte le caratteristiche dei beni immobili pignorati, lo stato di conservazione e l'attuale livello di manutenzione, considerate ai sensi degli artt. 1117 e ss. del codice civile, le quote di proprietà, proporzionali e corrispondenti, delle parti definite beni comuni, considerate inoltre tutte le condizioni esposte ai punti B, C, D ed E della presente relazione, io sottoscritto, esperto per la stima, nella determinazione preliminare del più probabile valore di mercato, ritengo congrua l'attribuzione di un valore unitario al mq di SL (superficie lorda commerciale) pari a **€/mq 1.650,00** (milleseicentocinquanta euro/00)

CONCLUSIONE Nella determinazione del "più probabile valore in libero mercato" _valore commerciale, gli immobili, oggetto di presente relazione, nella stima prudenziale sottoesposta vengono così valutati:

Valore stimato casa	m²	334,75	x	€/ m²	1.650,00	=	€	552.237,50
				Comprese parti comuni			€	570.000,00

(euro cinquecentosettanta e mila./00)

DEDUZIONI La determinazione del valore dell'immobile, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è stata calcolata applicando le correzioni del valore commerciale dell'immobile, valore dell'immobile in

libero mercato, detraendo le spese ed oneri rilevati, oltre a quelli già considerati nella determinazione del prezzo unitario al mq di superficie commerciale, e pertanto risulta:

Valore di mercato_ valore commerciale dell'immobile € 570.000,00

Detratto Domanda di regolarizzazione urbanistico - edilizia € 3.500,00

Domanda di regolarizzazione catastale € 1.500,00

Valore dell'immobile in libero mercato € 565.000,00

Pertanto il più probabile valore in libero mercato dell'immobile in oggetto, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in via prudenziale è pari a **€ 565.000,00**

IL VALORE DI VENDITA FORZATA Per determinare il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore del mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva. Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato e vendita forzata) sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi. - Lo stato attuale del mercato immobiliare - Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta - Possibili difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte - Possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo - Periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene, la data del decreto di trasferimento e la data della disponibilità dell'immobile - Diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato e all'asta - Articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica.

Considerato quanto sopraesposto, per qualche riguarda l'immobile in oggetto, si ritiene congruo stabilire in via prudenziale che il più probabile valore del mercato in condizioni di vendita forzata sia ridotto del 4%.

Calcolo del valore: € € 565.000,00 x 0,90 = arrotondato € 542.400,00

Pertanto il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) dell'immobile in oggetto, nella stima prudenziale sopraesposta possa essere € 542.400,00.

Brescia lì 02.02.2024

ASTE GIUDIZIARIE®

IL TECNICO
(arch. Antonella Loda)

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La presente perizia tecnica è composta da n. 14(quattordici) pagine, tutte sottoscritte dal tecnico perito e dalla seguente documentazione allegata:

- allegato A certificato notarile + visure

STUDIO VIA DANIELE COMBONI 14 - BRESCIA-
TEL. 030.3755157 -030.9718400

E MAIL LODA.ARCH@LIBERO.IT

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE® 14





- allegato B planimetrie catastali
- allegato C Documenti Comunali
- allegato D Planimetrie Catastali (evidenziate difformità)
- allegato E Piante di progetto con evidenziate difformità

