

TRIBUNALE DI BRESCIA

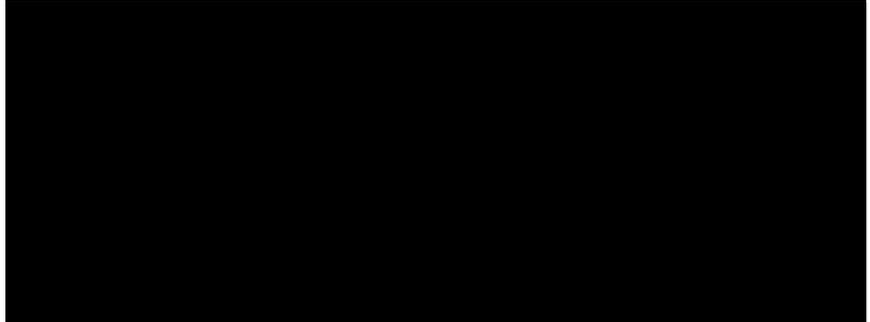
Esecuzione Immobiliare n. 23/2022

Giudice dell'Esecuzione:
Giudice Delegato:

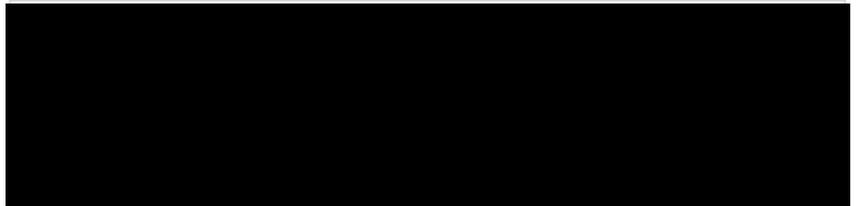
DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO
DOTT.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore precedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:

Sig. OMISSIS
Residente in Castiglione delle Stiviere (MN)
Via U. Dallò, 23 – int. 3
C.F.: OMISSIS

Esperto incaricato

ING. VERONICA CHIARINI
Viale G. Garibaldi, 29 – 25080 Mazzano (BS)
CF: CHRVNC82C61D284Q
P.Iva: 03206070983
Tel. e Fax: +39.030.2120162
Cell. +39.3406828930
E-Mail: veronica.chiarini@gmail.com
PEC: veronica.chiarini@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia nr. A5350
Iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Brescia nr. 1035



Date

Nomina dell'esperto	06.04.2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	27.04.2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	01.08.2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	13.09.2022

Identificazione dei lotti**LOTTO: N° 1 di 1**

Descrizione sintetica	Abitazione (sub. 01) di testa facente parte di schiera residenziale con annessi cantina direttamente collegata, box auto (sub. 19) a doppio parcheggio e giardino privato. Situata in zona residenziale ubicata nel Comune di Montichiari (BS).
Ubicazione	Via Custoza, 86/50 – Comune di Montichiari - BS
Identificativi catastali	Comune censuario di Montichiari (BS) al foglio NCT/79, mappale n° 417 - subalterno n° 1 (abitazione) e subalterno n° 19 (autorimessa).
Quota di proprietà	Sig. OMISSIS piena proprietà in misura della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; Sig.ra OMISSIS piena proprietà in misura della quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.
Diritto di proprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 da parte dell'esecutato
Divisibilità dell'immobile	indivisibile
Più probabile valore in libero mercato per l'intero (senza vincoli):	€ 248.900,00
Più probabile valore in libero mercato per la quota pignorata di 1/2 (senza vincoli):	€ 124.450,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta), senza vincoli:	€ 199.120,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota pignorata di 1/2 (senza vincoli):	€ 99.560,00
Più probabile valore per l'intero tenendo conto della Convenzione Urbanistica in essere (durata 20 anni):	€ 174.900,00
Più probabile valore per l'intero tenendo conto della Convenzione Urbanistica in essere (durata 20 anni) per la quota pignorata di 1/2:	€ 87.450,00
Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (valore base D'asta) tenendo conto della Convenzione Urbanistica in essere	

(durata 20 anni): € 139.920,00

Più probabile valore in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) tenendo conto della Convenzione Urbanistica in essere (durata 20 anni) per la quota pignorata di 1/2: € 69.960,00

Note particolari:

--

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva, alla data della stima, una situazione di ripresa del ciclo immobiliare, caratterizzata da una buona commerciabilità di immobili della tipologia di quella in esame. L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di valutazione potrebbe essere quindi di buona commerciabilità poiché ubicata in una zona residenziale tranquilla, ma ben urbanizzata, ben collegata ai servizi ed inoltre risulta essere ben tenuta ed ha dimensioni appetibili per il mercato immobiliare. Ciò che potrebbe penalizzare e rendere meno appetibile l'immobile è la comproprietà per la quota di 1/2 con presenza della ex moglie e dei figli dell'esecutato che occupano a diritto le unità.

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

Il C.T.U., dopo aver visionato tutti i documenti all'interno del fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, ha appurato la completezza della documentazione, così come previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c..

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 17

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 19

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina 21

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 21

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina 20

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina 25

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina 26

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	15
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	15
4.2	Rispondenza catastale.....	18
4.3	Verifica della titolarità.....	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	22
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	22
7.	Analisi estimativa.....	23
7.1	– Calcolo del valore locativo del bene.....	24
7.2	– Calcolo del valore commerciale.....	25
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	30
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	31
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	32

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperiti gli accertamenti di rito, in data 24 giugno 2022 si è recato presso i luoghi di pignoramento alla presenza del Custode Giudiziario, Dott. Stefano Carlo Benetti Serravese, e della signora OMISSIS, ex moglie dell'esecutato ed occupante l'immobile, insieme ai figli OMISSIS a seguito di sentenza di divorzio. Il sopralluogo è stato condotto al fine di rilevare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità pignorate. Il C.T.U. ha eseguito un rilievo metrico e fotografico delle unità oggetto di esame. Inoltre, il C.T.U. ha effettuato le debite verifiche e richieste di atti e documenti presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, la Conservatoria dei registri Immobiliari di Brescia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari (BS), al fine di venire a conoscenza dei dati catastali, delle eventuali formalità, vincoli e quanto altro gravanti sul bene in esame, nonché della regolarità edilizia ed urbanistica. E' stato contattato anche l'amministratore condominiale per ottenere i bilanci degli ultimi due anni di gestione per valutare l'incidenza delle spese condominiali sulla gestione delle parti comuni e per conoscere se vi siano debiti o meno verso il condominio.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia: BRESCIA

Comune: MONTICHIARI

Via/Piazza: VIA CUSTOZA

Civico n°: 86 - 50

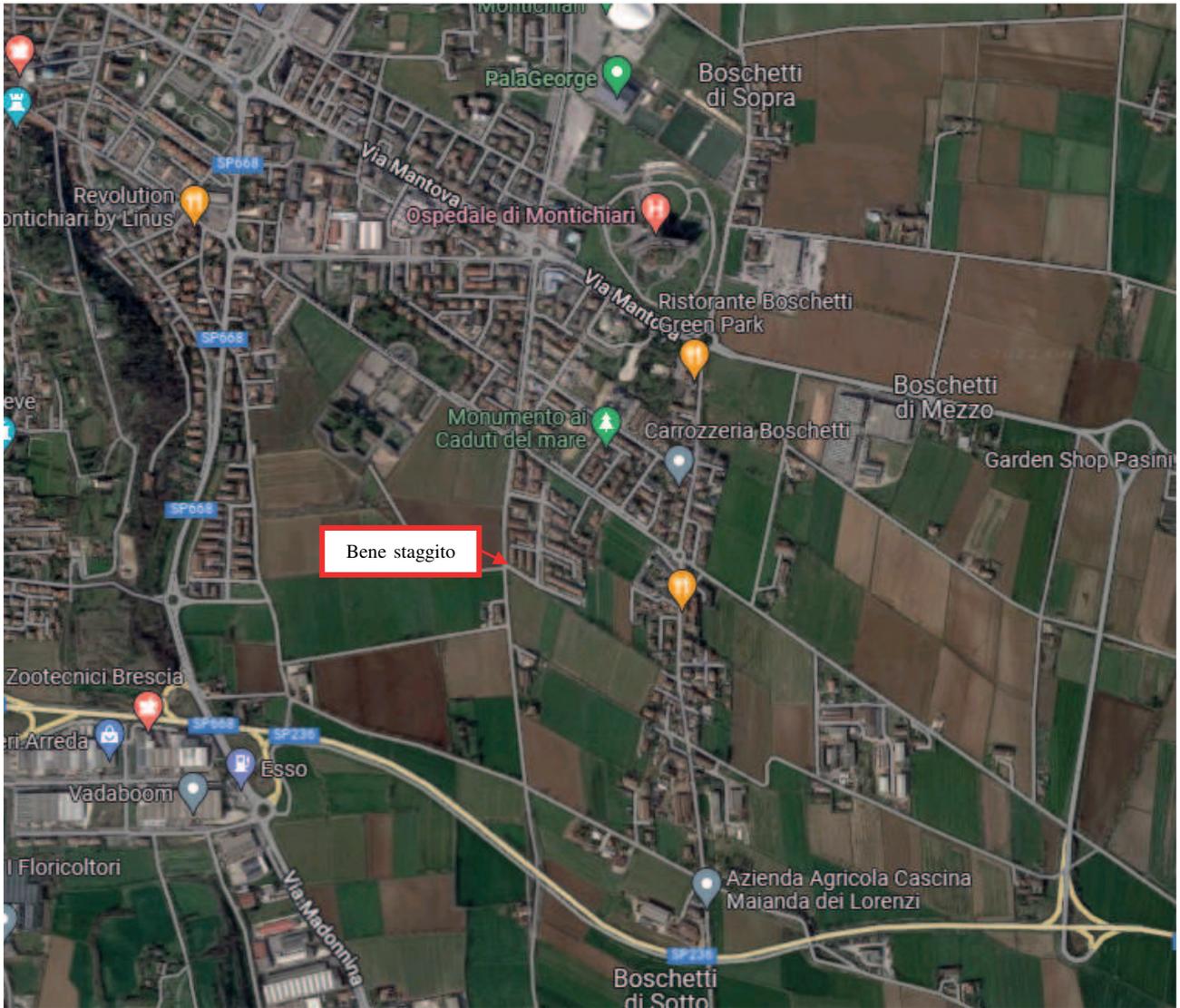
Zona

Zona compresa nella pianura padana bresciana, caratterizzata da superfici sia agricole che produttive. Il fabbricato è ubicato in un'area prevalentemente residenziale.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input checked="" type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica

FONTE *GOOGLE MAPS*



Localizzazione dei beni nel territorio del comune di Montichiari



Dettaglio della localizzazione

Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettiva
- Industriale
- Artigianale
- Terziaria
- Sportiva
- Agricola

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- Nuovo
- Ristrutturato

- Seminuovo
- Usato
- Rudere

Indicare se l'immobile è:

- Indipendente
- In condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- Fabbricato storico
- Fabbricato singolo
- Fabbricato in linea
- Fabbricato rurale
- Fabbricato a schiera
- Fabbricato bifamigliare
- Fabbricato a palazzina
- Fabbricato a corte
- Fabbricato polifunzionale

Tipologia edilizia unità immobiliari

- Appartamento
- Appartamento (attico)
- Appartamento (loft)
- Villa
- Villino
- Villetta a schiera
- Autorimessa (garage/box)
- Posto auto coperto (fabbricato)
- Posto auto coperto (tettoia)
- Posto auto scoperto
- Cantina (locale di sgombero)
- Altro

Caratteristiche generali dell'immobile

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione: | Telaio portante in cemento armato a travi e pilastri |
| <input type="checkbox"/> Solai: | In latero-cemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura: | Coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali: | In laterizio, intonacate al civile e tinteggiate a tempera |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni /isolamenti: | Presenti |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità: | In laterizio |

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni: | In legno con vetri doppi e ante esterne in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni: | In legno tamburato cieco |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti: | Gres porcellanato, marmo di Botticino per le pedate della scala, cemento lisciato nell'autorimessa |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | Autonomo, con caldaia murale a condensazione installata nel vano cantina e radiatori su parete a piastra in ghisa |

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario: | sanitari in ceramica di tipo economico e in buone condizioni conservative |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas: | Presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico: | Presente, in sottotraccia |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione: | Presente al piano primo e predisposto al piano terra |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti: | Impianto TV, citofonico e antifurto |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura: | Immobile allacciato alla pubblica fognatura |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili: | Assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne: | Facciate esterne intonacate al civile e tinteggiate |
| <input type="checkbox"/> Numero totale dei piani fuori terra: | n° 2 piani fuori terra |

Dimensione unità

- Piccola (inferiore a 50 m²)
- Media (tra 50 m² e 100 m²)
- Grande (superiore a 100 m²)

Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente: Tribunale (alienazione con asta)

Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

Filtering

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione degli immobili staggiti

L'immobile è inserito in un contesto a destinazione residenziale come abitazione di testa di una stecca di villette a schiera.

L'immobile è dotato di autorimessa (sub. 19).

Il complesso residenziale è raggiungibile dalla pubblica via Custoza. L'accesso alla proprietà può avvenire sia dal cancello carraio non motorizzato al civico 50, sia dal cancellino pedonale al civico 86.

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in:

[SUB. 01] Appartamento di civile abitazione realizzato su tre livelli: interrato, terra e primo con annesso portico d'uso esclusivo sul lato est dell'abitazione, corte privata, posizionata su tre lati dell'abitazione (est, sud e ovest), in parte a verde (ad est e sud) e in parte a lastrico solare (ad ovest) e cantina d'uso esclusivo con vano lavanderia/centrale termica ubicata al piano interrato. All'immobile si accede, pedonalmente, da un cancellino elettrificato che affaccia su un vialetto condominiale pedonale che parte dalla pubblica via Custoza.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da un soggiorno con cucina e da un locale bagno; il piano primo, accessibile attraverso scala interna, è composto da corridoio di distribuzione per l'accesso a tre camere da letto, una matrimoniale e due singole, e al bagno. Inoltre, in lato est ed ovest sono presenti due balconi, quello in lato est con accesso dalla camera da letto matrimoniale e quello in lato ovest da una delle due camerette. Al piano interrato, direttamente collegato con scala interna dal piano terra, è ubicato il vano cantina cui si accede ad un piccolo vano lavanderia che ospita anche la centrale termica.

Il vano cantina risulta collegato, tramite porta REI, all'autorimessa (sub. 19).

L'unità immobiliare è dotata di allacciamento a tutte le comuni utenze domestiche. Gli impianti elettrico, idrotermosanitario e del gas-metano sono autonomi.

Il C.T.U., in data 24 giugno 2022, ha provveduto ad effettuare un sopralluogo con il custode giudiziario Dott. Benetti Serravese e alla presenza della signora OMISSIS, eseguendo un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare per constatare la disposizione degli ambienti, le finiture interne dell'abitazione e per poter verificare l'eventuale corrispondenza o meno alla situazione urbanistica e catastale e di cui si dà conto nel presente rapporto di valutazione nel proseguio.

L'appartamento è dotato di porta d'accesso blindata rivestita in legno. Le finestre sono a battente in legno con vetro doppio e dotate di ante esterne in legno per l'oscuramento.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato cieco, tutte in buono stato conservativo ad eccezione della porta che divide il piano terra dal vano scala che conduce al piano interrato che presenta un foro dovuto ad un forte impatto.

L'appartamento presenta, internamente, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati a tempera.

La pavimentazione si presenta con doghe rettangolari in gres porcellanato effetto legno al piano terra e piastrelle in gres porcellanato quadrate al piano primo e al piano interrato.

I rivestimenti dei bagni si presentano in piastrelle di ceramica di diverse dimensioni e colore.

Le scale interne che collegano i tre piani sono rivestite in marmo di Botticino levigato lucido.

L'altezza interna dell'abitazione è di 270 cm.

I bagni si presentano con sanitari e rubinetterie funzionanti ed in un buon stato di conservazione.

L'impianto di riscaldamento, come sopra detto, è autonomo, alimentato a gas metano con caldaia a camera stagna situata nel vano lavanderia al piano interrato. La caldaia effettua anche la produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avviene attraverso termosifoni a piastra in ghisa ubicati in tutte le stanze. Anche nel vano lavanderia al piano interrato è presente un calorifero di questa tipologia, ma tale corpo scaldante, ai sensi della Legge Regione Lombardia n° 24 dell'11/12/2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente", non dovrebbe essere installato. L'impianto elettrico dell'appartamento è dotato d'interruttore magneto-termico-differenziale conformemente alla normativa vigente.

A livello impiantistico, inoltre, è presente un impianto di raffrescamento in pompa di calore con split a parete al piano primo, mentre al piano terra vi è la sola predisposizione.

Infine, è presente un impianto antifurto con sensori presenti sia al piano terra sia al piano primo. L'appartamento, come già menzionato, ha annessa al piano interrato una cantina ad uso esclusivo, con pareti e soffitto intonacato al civile e tinteggiati a tempera. Qui è stato ricavato, realizzando una tramezza in cartongesso, un vano adibito a lavanderia che ospita anche la caldaia. Fra la cantina e l'autorimessa posta sempre al piano interrato è posta una porta REI120 tagliafuoco.

La corte privata è ubicata sui tre lati liberi dell'abitazione, è risultata ben mantenuta con il giardino ad erba sui lati est e sud e la superficie a ovest risulta essere lastricata e ombreggiata con dei teli appesi dal balcone del primo piano fino alla ringhiera di cinta del lotto. Il portico ubicato in lato est dell'abitazione ha copertura piana, intonacata e tinteggiata e rappresenta la soletta di calpestio del balcone del primo piano posto sullo stesso lato. Al parapetto del balcone si innesta una tettoia formata da travetti ed assito in legno. La pavimentazione del portico, così come quella del marciapiedi che contorna l'immobile e la porzione di corte lastricata, è in gres antigelivo di piccolo formato rettangolare, uguale alla pavimentazione del vialetto comune condominiale che distribuisce pedonalmente tutte le villette del complesso immobiliare.

[SUB. 19] Autorimessa posta al piano interrato dello stesso edificio, accessibile dalla scala interna dell'abitazione attraverso il vano cantina e accessibile dal corsello carrabile condominiale cui si accede dal civico n° 50 della pubblica via Custoza. Il box è a pianta regolare con pareti in parte intonacate al civile e tinteggiate a tempera ed in parte con mattoni ignifughi faccia a vista (la divisoria con il vano cantina e lavanderia), mentre la pavimentazione è risultata in calcestruzzo liscio. L'autorimessa ha capacità di parcheggio di due autoveicoli ed è dotata di basculante metallica zincata con apertura elettrica, ma attualmente non funzionante. L'altezza netta è pari a 240 cm.

In considerazione della sua vetustà, le unità oggetto del pignoramento nel loro complesso sono da considerarsi in buone condizioni conservative e ben mantenute.

Identificazione catastale

Comune censuario: Montichiari (BS)

Tipologia catasto: Terreni
 Fabbricati

Identificativo: Sezione NCT – Foglio 79 – Particella 417 – sub. 01 (abitazione)
Sezione NCT – Foglio 79 – Particella 417 – sub. 19 (autorimessa)

Confini

- Nord con subalterno 02
- Sud con la pubblica Via Custoza
- Est con vialetto comune condominiale
- Ovest con la pubblica Strada vicinale Scoler

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno

Diretto in loco

Data del sopralluogo 24/06/2022

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

- SEL- Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale (sub. 1) : m² 124,10 Superf. Comm.= 124,10 m²

Superfici secondarie (sub. 1):

Destinazione	Superficie	Indice mercantile	Superf. commerciale
Portico	m ² 14,58	30%	4,37 m ²
Balcone	m ² 10,90	25%	2,73 m ²
Balcone	m ² 2,94	25%	0,74 m ²
Giardino	m ² 173,23	5%	8,66 m ²
Lastrico solare	m ² 44,91	25%	11,22 m ²
Cantina	m ² 11,79	50%	5,90 m ²
Lavanderia/C.T.	m ² 6,00	30%	1,80 m ²

Autorimessa (sub. 19) m² 42,00 50% 21,00 m²

Superficie commerciale totale (sub. 1 + sub. 19)

m² **180,52**

**Caratteristiche qualitative**

Le caratteristiche immobiliari che determinano la variazione del valore dei cespiti immobiliari sono le condizioni in cui si trovano gli immobili, la loro vetustà, la loro posizione e la destinazione delle singole unità, tenendo conto dei fattori intrinseci ed estrinseci generali del fabbricato al momento della perizia.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia si presenta in un buono stato di conservazione. I serramenti, così come parte dei pavimenti e rivestimenti ed il complesso delle finiture sono ben mantenuti.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione:

- Livello di piano Interrato, terra e primo
- Ascensore
 - Presente
 - Assente
 - Vetustà dell'ascensore (anni)
- N° servizi n° 2
 - W.C.
 - Lavabo
 - Bidet
 - n° 2 docce
 - Doccia con idromassaggio
 - n° 1 Vasca da bagno
 - Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio

Impianti in dotazione:

- Riscaldamento

Scaldabagno elettrico

Presente

Assente

Se presente, tipologia:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Gas propano liquido

Olio combustibile

Elettrico

Pompa di calore

Biocombustibile

Teleriscaldamento

Elementi radianti:

radiatori

Pavimento / soffitto

Aria

Altro

- Condizionamento

Presente

Assente

Se presente indicare se:

totale

parziale (al piano primo, predisposto a piano terra)

- Solare termico (produzione acqua calda)

Presente

Assente

- Elettrico

Presente

Assente

- Idraulico

Presente

Assente

- Antifurto

Presente

Assente

- Pannelli solari (fotovoltaico)

Presente

Assente

- Impianto geotermico

Presente

- Assente
- Domotica

 Presente

 Assente
- Manutenzione fabbricato

 Minimo

 Medio

 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare

 Minimo

 Medio

 Massimo
- Classe energetica

 Classe desunta dall'ACE

 A+

 A

 B

 C

 D

 E

 F

 G

 Non desumibile dal C.E.E.R.

 Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento
- Inquinamento

 Atmosferico

 Presente

 Assente

 Acustico

 Presente

 Assente

 Elettromagnetico

 Presente

 Assente

 Ambientale

 Presente

 Assente
- Esposizione prevalente dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo
- Luminosità dell'immobile

 Minimo

 Medio

 Massimo
- Panoramicità dell'immobile

 Minimo

- Medio
- Massimo

- Funzionalità dell'immobile
- Minimo
 - Medio
 - Massimo

- Finiture dell'immobile
- Minimo
 - Medio
 - Massimo

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

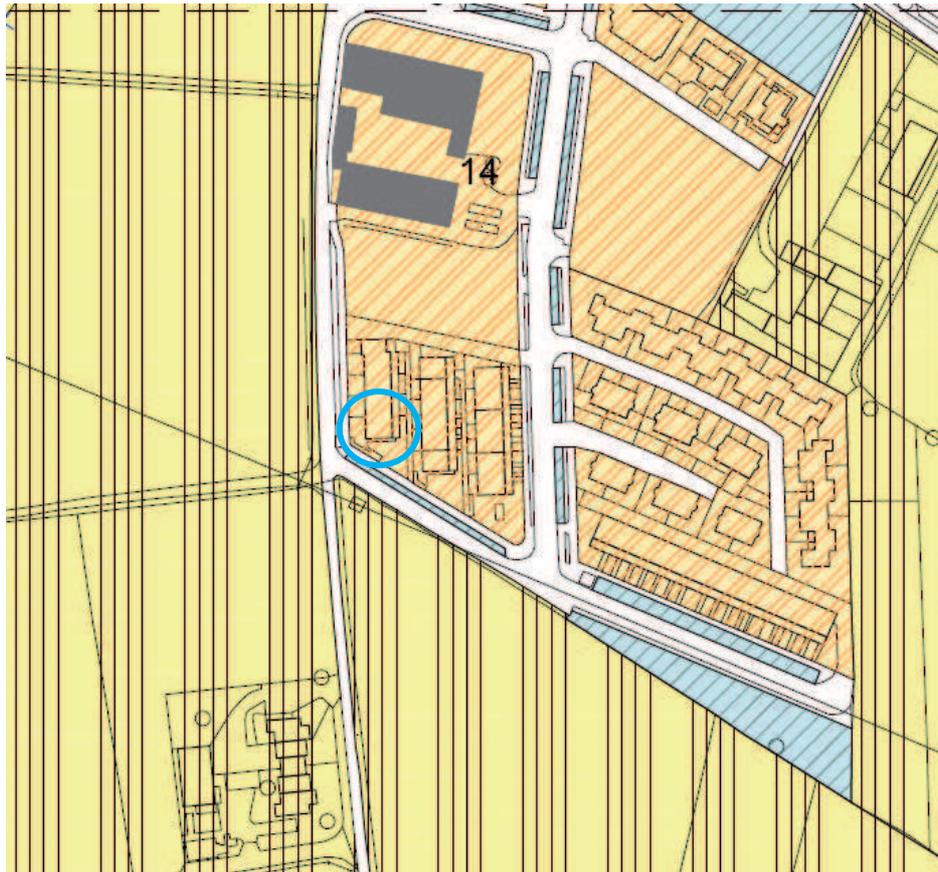
Titoli autorizzativi esaminati

- Licenza o Concessione edilizia (vd. Allegati n° 9 e 10)
- Permesso di costruire
- Denuncia inizio attività (DIA)
- Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA)
- Pratica in sanatoria
- Condono edilizio
- Certificato abitabilità:
 - Presente:
 - Assente
 - Motivo dell'assenza: rilasciato sulla base della dichiarazione di fine lavori per silenzio-assenso

- Indicare la documentazione visionata: Permesso a costruire n° 143 del 10/10/2007
Permesso di Costruire in Variante n° 134 del 10/10/2008
Dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità Prot. n° 33185 del 15/10/2008
- Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico Comune di Montichiari (BS)
- Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 18/07/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico: P.G.T. vigente, approvato con DCC n° 58 del 12/10/2016



LEGENDA:



ZONA B4 - SEMINTESIVA REALIZZATA CON P.U.A.

La destinazione urbanistica dell'area è classificata, ai sensi dell'art. 70.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, come **“Zona B4 – Semintensiva realizzata con P.U.A.”**: trattasi di aree urbanizzate a partire dalla fine degli anni 90 o in fase di attuazione, mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo.

Limitazioni urbanistiche

Non sono presenti vincoli urbanistici, ambientali e/o paesaggistici.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, nr. 5350, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ✓ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
 - a piano terra è stata demolita porzione della tramezza divisoria fra il soggiorno e la cucina creando di fatto un unico ambiente;
 - è stato eliminato il disimpegno al piano terra che fungeva da antibagno come richiesto dalla normativa igienico-sanitaria locale;
 - è stata realizzata una finestra sulla parete perimetrale sud del vano soggiorno;
 - al piano interrato è stata realizzata una tramezza in cartongesso per ricavare nel vano cantina un secondo vano più piccolo adibito a lavanderia e dove è stata rilevata anche la presenza di una doccia ed ospita anche la caldaia.

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

- le difformità della demolizione di porzione della tramezza fra soggiorno e cucina e della realizzazione del vano lavanderia e la formazione della finestra sulla parete perimetrale sud del soggiorno sono sanabili tramite Permesso di Costruire in Sanatoria, in quanto oltre alle modifiche interne è stata realizzata abusivamente una modifica di prospetti, nello specifico il prospetto sud. Inoltre, la modifica del prospetto, facendo parte l'immobile in esame di un condominio, deve ottenere l'assenso dell'assemblea condominiale, assenso che deve essere presentato contestualmente alla pratica edilizia. Per il Permesso di Costruire in Sanatoria l'oblazione è quantificata in € 516,00 più n° 2 marche da bollo del valore di € 16,00 ciascuna, cui va aggiunto il compenso del tecnico abilitato che dovrà essere incaricato per la redazione e il deposito della pratica stessa;
- la difformità relativa all'eliminazione del disimpegno al piano terra invece non può essere sanata, in quanto trattasi di una difformità in violazione alla norma del regolamento di igiene (accesso diretto al servizio igienico da un ambiente con permanenza di persone) e pertanto la tramezza con porta che divideva la cucina da tale disimpegno dovrà essere ripristinata.

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato nel Comune Censuario di Montichiari (BS) in mappa al:

Foglio 79 Sezione NCT particella 417

- ✓ Sub. 1 categoria A/2 classe 5 consistenza 7 vani Rendita € 560,36
- ✓ Sub. 19 categoria C/6 classe 4 consistenza 40 m² Rendita € 74,37

Documentazione visionata

✓ Direttamente presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio

Da siti web

Elenco documentazione visionata

Visura storica catasto terreni

✓ Visura storica catasto fabbricati

✓ Scheda catastale

✓ Elaborato planimetrico di subalternazione

✓ Elenco immobili

✓ Estratto mappa

Tipo mappale

Tipo frazionamento

Altro:

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

13/06/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta Ing. Veronica Chiarini, iscritta all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 5350, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ✓ la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per quanto riguarda il subalterno 19 (autorimessa)
- ✓ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per quanto riguarda il subalterno 1 (abitazione), per le seguenti motivazioni:
 - a piano terra è stata demolita porzione della tramezza divisoria fra il soggiorno e la cucina creando di fatto un unico ambiente;
 - è stato eliminato il disimpegno al piano terra che fungeva da antibagno come richiesto dalla normativa igienico-sanitaria locale;
 - è stata realizzata una finestra sulla parete perimetrale sud del vano soggiorno;
 - al piano interrato è stata realizzata una tramezza per ricavare nel vano cantina un secondo vano più piccolo adibito a lavanderia e dove è stata rilevata anche la presenza di una doccia ed ospita anche la caldaia.

Pertanto la scheda catastale del subalterno 1 dovrà essere adeguatamente aggiornata tramite procedura Doc.Fa, che si può quantificare in circa € 500,00 + € 50,00 di diritti catastali.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Angelo Vanoli
- Data atto: 16/10/2008
- Repertorio: 97700
- Estremi trascrizione: Montichiari il 30/10/2008 n° 2951 Serie 1T

Titoli di provenienza precedenti

- Tipo di atto: atto di compravendita
- Notaio: Dott. Angelo Vanoli
- Data atto: 16/01/2007
- Repertorio: 94094, racc. n° 12808
- Estremi trascrizione: Brescia il 02/02/2007 ai nn° 5977/3464

- Usufrutto: No
 Si
 Se si indicare il nominativo:

- Nuda proprietà No
 Si
 Se si indicare il nominativo:

Condizioni limitanti

- Servitù Non sono presenti servitù
 Sono presenti servitù: servitù di elettrodotto a favore di ENEL
- Da titolo: Atto Notaio Dott. Poli in data 26/03/1970 rep. n° 166462, registrato a Brescia il 15/04/1970 al n° 4865 e Trascritto a Brescia il 22/04/1970 ai nn° 6378/4787
- Apparenti: servitù di passaggio in giardini privati e aree comuni attraversati da linee telefoniche, elettriche, televisive e di trasmissione dati; i muri interni ed esterni di confine sono gravati da servitù di passaggio di tutte le condutture della fognatura bianca e nera, della rete telefonica, dell'acquedotto.

- Vincoli No
 Si
 Se si quali: pattuizioni contenute nella Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Montichiari con atto Notaio dott. Angelo Vanoli del 21/01/2007 n. 95595/13487 di repertorio, registrata a Montichiari il 27/09/2007 al n. 2612 Serie 1T e trascritta a Brescia il 28/09/2007 ai nn. 52527/30784. Tale Convenzione ed i contenuti ivi espressi nei singoli articoli sono vincolanti per una durata di 20 anni

dalla data di sottoscrizione della Convenzione. Pertanto gli immobili potranno essere alienati o locati liberamente dai primi compratori o assegnatari, senza verifica dei requisiti soggettivi, quando siano decorsi i 20 anni dalla data della prima assegnazione o vendita. Possono essere alienati o locati liberamente per sopravvenuti gravi motivi, prima dei 20 anni, previo ottenimento di autorizzazione da parte del Comune di Montichiari, il quale può porre alcune condizioni o far valere il diritto di prelazione.

- Oneri No
 Si
 Se si quali: oneri relativi alle spese condominiali di gestione ordinaria per l'anno 2020/2021 pari a € 139,76 oltre alla terza rata di gestione ancora non scaduta (scadenza 30/08/2022) di importo pari a € 111,88
- Pesi No
 Si
 Se si quali: ...
- Gravami No
 Si
 Se si quali: ...

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato: Dalla comproprietaria ed i suoi figli in forza dell'Atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 30/05/2019 rep. n° 15693/2018 del Tribunale di Brescia e trascritto il 16/02/2021 ai nn. 6156/3835.
- In locazione a terzi:
- Tipo di contratto:
 - €/anno:
 - Rata:
 - Durata in anni:
 - Scadenza contratto:
 - Estremi registrazione:
- Il canone di locazione in essere è allineato con il canone di mercato:
- Sì
 - No
 - Se No perché:
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Estratto di matrimonio dell'esecutato:

Non acquisto

✓ Acquisito in data 27/07/2022 dal Comune di Montichiari (BS).
Dai registri degli atti di matrimonio risulta che: in data 01/10/2000 il sig. OMISSIS e la sig.ra OMISSIS sono stati uniti in matrimonio scegliendo il regime della separazione dei beni e successivamente, con provvedimento del Tribunale di Brescia n.15693/2019 del 30/05/2019, è stata omologata la separazione consensuale e con sentenza del Tribunale di Brescia n. 897/2020 del 15/07/2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C..

Sono presenti oneri relativi alle spese condominiali di gestione ordinaria per l'anno 2020/2021 pari a € 139,76 oltre alla terza rata di gestione ancora non scaduta (scadenza 30/08/2022) di importo parti a € 111,88.

Sono presenti le servitù di passaggio in giardini privati e aree comuni attraversati da linee telefoniche, elettriche, televisive e di trasmissione dati; i muri interni ed esterni di confine sono gravati da servitù di passaggio di tutte le condutture della fognatura bianca e nera, della rete telefonica, dell'acquedotto.

E' presente servitù di elettrodotto a favore di ENEL come da Atto Notaio Dott. Poli in data 26/03/1970 rep. n° 166462, registrato a Brescia il 15/04/1970 al n° 4865 e trascritto a Brescia il 22/04/1970 ai nn° 6378/4787.

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

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia, risulta che gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono sottoposti esclusivamente alle iscrizioni ipotecarie e/o giudiziali quali:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di euro 280.000, a favore di [REDACTED]; atto Notaio Angelo Vanoli, in data 16/10/2008 (rep. 97701/14650), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Reg. Part. 11170 Reg. Gen. 50503 il 31/10/2008;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/09/2013 (rep. 6986/2013) emesso da Tribunale Ordinario di Brescia a favore di [REDACTED] per una somma totale di € 105.000,00; iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Reg. Part. 5299 Reg. Gen. 31638 il 20/09/2013 a carico del Sig. OMISSIS;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/09/2014 (rep. 6834/2014) emesso da Tribunale Ordinario di Brescia a favore di [REDACTED] per una somma totale di € 210.000,00; iscrizione presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, Reg. Part. 5195 Reg. Gen. 30511 il 24/09/2014 a carico del Sig. OMISSIS;

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili del 05/01/2022 (rep. 9694) – Ufficio Giudiziario Corte d’Appello di Brescia – a favore di [REDACTED] trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia, Reg. Part. 2431 Reg. gen. 3755 il 02/02/2022.

Inoltre, si segnala che con Atto di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 30/05/2019 n° di rep. 15693/2018 del Tribunale di Brescia e trascritto a Brescia il 16/02/2021 ai nn° 6156/3835, gli immobili sono stati assegnati a favore della sig.ra OMISSIS contro OMISSIS.

Infine, si riportano i seguenti vincoli in caso di vendita: gli immobili oggetto della presente perizia sono inseriti in un complesso residenziale, denominato “Residence San Giuseppe”, realizzato all’interno del Piano di Lottizzazione n° 4 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 206 del 13/10/2006 e normato dalla Convenzione di Lottizzazione in data 06/12/2006 tra il Comune di Montichiari e [REDACTED] s.r.l., la quale si impegnava ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione determinati ai sensi dell’art. 18 del DPR 380/2001 e la Convenzione per la realizzazione di interventi di edilizia abitativa convenzionata ai sensi del citato art. 18 con atto Notaio Dott. Vanoli in data 21/09/2007 n. 95595 di repertorio e registrata a Montichiari il 27/09/2007 al n. 2612 Serie 1T.

I vincoli della Convenzione hanno validità 20 (venti) anni e sono tuttora validi:

- gli alloggi potranno essere alienati o locati liberamente dai primi compratori o assegnatari, senza verifica dei requisiti soggettivi, quando siano decorsi vent’anni dalla data della prima assegnazione o vendita;
- gli immobili potranno essere alienati o locati liberamente quando sussistano sopravvenuti gravi motivi, solo dopo aver ottenuta previa autorizzazione da parte del Comune di Montichiari, che può porre alcune condizioni in relazione alle circostanze, ovvero far valere il diritto di prelazione;
- copia del preliminare di cessione o dell’atto di assegnazione/di vendita o il contratto di locazione, in cui risultino i requisiti dell’assegnatario ed il prezzo complessivo di cessione o di locazione dovrà essere trasmesso al Comune di Montichiari;
- il prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi è riferito alla superficie complessiva determinata ai sensi dell’art. 2 D.M. 801/77 al netto di IVA e di ogni altro onere fiscale;
- gli alloggi costruiti nell’area P.U.A. del Comune di Montichiari nel Piano di Lottizzazione n° 4 possono essere ceduti esclusivamente a:
 - 1) cittadini italiani;
 - 2) cittadini con residenza o attività lavorativa nel comune di Montichiari;
 - 3) cittadini che abbiano avuto la residenza o l’attività lavorativa nel comune di Montichiari per almeno 5 anni;
 - 4) non siano titolari, essi stessi o un membro del nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, di un alloggio idoneo alle necessità del nucleo familiare, nell’ambito del territorio comunale o dei comuni contermini, cioè un alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti del nucleo familiare, con minimo di 3 ed un massimo di 5, che non sia stato giudicato igienicamente inidoneo dall’autorità competente.

7. Analisi estimativa

I possessori di un alloggio realizzato in edilizia convenzionata in diritto di proprietà, per vendere o locare il proprio immobile devono, ai sensi della Convenzione Urbanistica, richiedere al Comune se intende esercitare la prelazione sull’acquisto o la locazione dell’immobile. Inoltre, in caso di edilizia convenzionata, il prezzo di vendita o locazione è determinato secondo quanto dettato dalla Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Montichiari ai seguenti articoli:

- Art. 3, DETERMINAZIONE DELLE COMPONENTI DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI;
- Art. 4, PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI;
- Art. 5, REVISIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI;

- Art. 6, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI.

Ai sensi del citato art. 4 della Convenzione Urbanistica, il prezzo degli alloggi ricadenti nel Piano di Lottizzazione n° 4, è stabilito in 1.125,64 €/mq (millecentoventicinque/64), con possibilità di variazione pari a $\pm 5\%$ dello stesso in funzione delle caratteristiche dimensionali degli alloggi e della dotazione di servizi.

L'art. 5 della medesima Convenzione individua, inoltre, tre criteri per la revisione del prezzo di cessione degli alloggi:

- 1) Aggiornamento riferito all'indice mensile di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione della data di revisione rapportato al medesimo indice in vigore alla data di stipula della convenzione;
- 2) Riduzione del prezzo rivalutato come al punto 1) di una quota pari all'1% all'anno, a partire dal sesto anno dopo la fine dei lavori fino al ventesimo anno;
- 3) Aggiunta del valore complessivo e documentato delle eventuali spese per interventi di manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione edilizia, eventualmente aggiornato con il criterio del precedente punto 1).

Per quanto attiene la determinazione del canone di locazione, la Convenzione all'art. 6 stabilisce che "il canone annuo massimo iniziale di locazione di ciascun alloggio è calcolato in misura non superiore al 4% del prezzo di cessione dell'alloggio stabilito e aggiornato ai sensi del precedente art. 5". Tale canone non è comprensivo delle spese condominiali e altri oneri a carico del locatario ed il valore del canone può essere rivisto secondo la normativa vigente in materia di locazione degli immobili abitativi.

7.1 – Calcolo del valore locativo del bene

Qualora le unità oggetto della presente stima fossero libere dai vincoli imposti dalla Convenzione in essere con il Comune di Montichiari, sulla scorta dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI, si potrebbe ritenere che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile in stato conservativo normale), avente una superficie netta di calpestio pari a circa 94,23 mq, accatastato in categoria A/3, oltre al vano cantina e lavanderia di superficie netta di calpestio pari a 12,19 mq, un'autorimessa a doppio posto auto da 37,77 mq netti e area di pertinenza esterna consistente in giardino, lastrico solare e portico, possa essere stimato pari a 700,00 €/mese (non arredato) ed escluse le eventuali spese condominiali. Trattasi di un valore in linea con i valori medi di locazione per immobili dello stesso segmento di mercato nella stessa zona.

Allo stato attuale, però, bisogna attenersi alle disposizioni dettate dall'art. 6 della Convenzione Urbanistica tuttora in vigore stipulata fra Immobiliare San Maurizio s.r.l. ed il Comune di Montichiari.

7.2 – Calcolo del valore commerciale

Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “**più probabile valore in libero mercato**” e del “**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**” nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

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.”

Il concetto d'immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene (quali per esempio le precarie condizioni igienico-sanitarie), ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento.

Assunzioni limitative e Condizioni limitative

Il sottoscritto C.T.U. propone il calcolo del pieno valore commerciale delle unità immobiliari pignorate in condizioni di mercato libero, come se le unità fossero libere dai vincoli imposti dalla Convenzione Urbanistica in essere, ma non essendo trascorsi i vent'anni dettati dalla Convenzione, non si può prescindere da questo dato fondamentale e pertanto verrà proposto anche il valore di cessione secondo quanto stabilito dalla Convenzione Urbanistica., anche se il calcolo preciso dovrà essere effettuato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari.

Il risultato della stima in assenza di vincoli è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dal sopralluogo e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

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.

Si

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. 3 comparabili

Sistema di Stima

MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

Sistema di ripartizione

Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

Finanziario

Capitalizzazione diretta

Capitalizzazione finanziaria

Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Fonti

Si è applicato il criterio di valutazione indicato consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel secondo semestre del 2021 relativamente agli immobili di tipo "abitazioni civili" e le autorimesse/box situati nel Comune di Montichiari; inoltre si è confrontato il lotto in esame con le compravendite di immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare e simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, di cui

siano noti i prezzi di vendita tramite operatori del settore (agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc.) nel primo semestre del 2022.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: MONTICHIARI

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE PRODUTTIVA NOVAGLI MADONNINA

Codice zona: D2

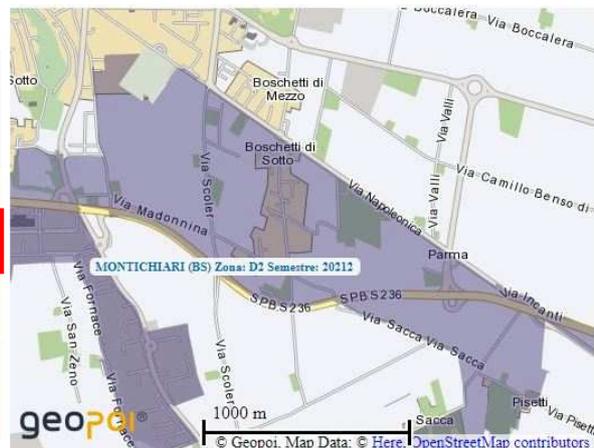
Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	3,3	4,5	N
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	2,9	3,9	N
Autorimesse	Normale	540	660	L	1,7	2,2	N
Box	Normale	620	740	L	2,1	2,3	N
Posti auto coperti	Normale	430	510	L	1,3	1,5	N
Posti auto scoperti	Normale	305	370	L	,9	1,1	N

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
☆☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.374	Euro 1.578	Euro 1.782	

	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.204	Euro 1.383	Euro 1.563	

	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 975	Euro 1.100	Euro 1.224	

	Ville & Villini	Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.161	Euro 1.417	Euro 1.673	

Valori Borsino Immobiliare

Andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita nel comune di Montichiari (fonte: www.immobiliare.it)



A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.430 al metro quadro**, con un aumento del **1,20% rispetto a Giugno 2021** (1.413 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montichiari ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2022, con un valore di **€ 1.434 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2020: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.322 al metro quadro.

Tenuto conto dei fattori sopra citati (consistenza, ubicazione, conservazione, finiture, ecc.) e considerando l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuire il seguente valore unitario: **€/mq 1.437,42**.

Pertanto la stima dell'intero compendio immobiliare risulta essere, nell'ipotesi di assenza di vincoli: **€ 252.000,00 da cui decurtare:**

- € 500 + oneri di Legge per pratica catastale ed € 50,00 per diritti catastali;
- € 516 per oblazione Permesso di Costruire in Sanatoria ed € 32,00 per marche da bollo;
- € 2.000 + oneri di Legge per redazione Permesso di Costruire in Sanatoria.

Pertanto:

€ 252.000,00 - € 550,00 - € 2.548,00 = **€ 248.902,00** arrotondato in **€ 248.900,00** (Euro duecentoquarantottomilanovecento/00)

Il bene è pignorato solamente per la quota di proprietà di 1/2 del sig. OMISSIS, pertanto il valore da considerare relativamente alla quota pignorata è pari a: € 248.900/2 = **€ 124.450,00** (diconsi Euro centoventiquattromilaquattrocentocinquanta/00).

8. Riepilogo dei valori di stima

Gli immobili sono catastalmente identificati nel Comune Censuario di Montichiari (BS) in mappa al

<input type="checkbox"/> Foglio n° 79	<input type="checkbox"/> Sezione NCT	<input type="checkbox"/> particella n° 417	<input type="checkbox"/> Sub. 1
<input type="checkbox"/> categoria A/2	<input type="checkbox"/> classe 5	<input type="checkbox"/> consistenza 7 vani	<input type="checkbox"/> Rendita € 560,36
e			
<input type="checkbox"/> Foglio n° 79	<input type="checkbox"/> Sezione NCT	<input type="checkbox"/> particella n° 417	<input type="checkbox"/> Sub. 19
<input type="checkbox"/> categoria C/6	<input type="checkbox"/> classe 4	<input type="checkbox"/> consistenza 40 mq	<input type="checkbox"/> Rendita € 74,37

Il più probabile **valore in libero mercato** per entrambi gli immobili viene di fatto quantificato in:

- per l'intero: € 248.900,00;
- per la quota di ½ del sig. OMISSIS: **€ 124.450,00.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per entrambi gli immobili, viene quantificato in:

- per l'intero: € 199.120,00;
- per la quota di ½ del sig. OMISSIS: **€ 99.560,00.**

Questi i valori considerando le unità immobiliari pignorate libere dai vincoli della Convenzione Urbanistica.

Dovendo considerare l'esistenza della Convenzione Urbanistica attualmente in essere, il C.T.U., considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari in esame, la loro vetustà, lo stato di conservazione e le difformità riscontrate a livello urbanistico e catastale, ritiene congruo di poter applicare il valore stabilito in convenzione pari a **1.125,64 €/mq** (euro/metroquadrato millecentoventicinque/64), per un valore complessivo quantificato sulla base del calcolo della superficie complessiva, così come stabilito dalla Convenzione e pertanto:

Su = 124,10 mq;

Snr = 56,42 mq;

Sc = Su + (Snr x 60%) = 157,95 mq

Quindi: 157,95 mq x 1.125,64 €/mq = € 177.794,84 arrotondati a € 178.000,00 (diconsi Euro centosettantottomila/00), per l'intero, da cui decurtare:

- **€ 500 + oneri di Legge per pratica catastale ed € 50,00 per diritti catastali;**
- **€ 516 per oblazione Permesso di Costruire in Sanatoria ed € 32,00 per marche da bollo;**
- **€ 2.000 + oneri di Legge per redazione Permesso di Costruire in Sanatoria.**

Pertanto:

€ 178.000,00 - € 550,00 - € 2.548,00 = **€ 174.902,00** arrotondato in **€ 174.900,00** (Euro centosettantaquattromilanovecento/00)

Per la quota di ½ del sig. OMISSIS: **€ 87.450,00** (diconsi Euro ottantasettemilaquattrocentocinquanta/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta per entrambi gli immobili, considerando la Convenzione Urbanistica in essere, viene quantificato in:

- per l'intero: € 139.920,00;
- per la quota di ½ del sig. OMISSIS: **€ 69.960,00.**

Nota: si ricorda che come da Convenzione Urbanistica, deve essere richiesto al Comune di Montichiari se intende esercitare il diritto di prelazione.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Ing. Veronica Chiarini

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n° 5350

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 01/08/2022

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visure storiche catastali subalterni 1 e 19;
3. Schede catastali subalterni 1 e 19;
4. Elaborato planimetrico;
5. Rilievo fotografico;
6. Ispezioni telematiche subalterni 1 e 19;
7. Copia titoli autorizzativi;
8. Elenco subalterni;
9. Analisi analitica del più probabile valore di mercato e del valore in condizioni di vendita forzata;
10. Rilievo metrico;
11. Certificato di matrimonio con annotazioni marginali;
12. Atti notarili;
13. Bilancio condominiale;
14. Regolamento di condominio;
 - i.
15. Sentenza di divorzio con assegnazione della casa coniugale.