

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

Procedura immobiliare: **n. 811/2018**

Promossa da: **BANCA CARIGE S.P.A.**

Contro: **omissis – omissis**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Alessandro Pernigotto**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Dal Pozzolo, nato a Brescia il 26 marzo 1951, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A1053, con ordinanza di nomina in data 22 ottobre 2018 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Pernigotto è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva di cui sopra, ed ha prestato giuramento in data 29 novembre 2018.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è allegato alla presente relazione come **Allegato 1**.

Si specifica che la relazione di stima sotto riportata fa espresso riferimento al quesito del G.E. seguendo nel suo sviluppo il medesimo schema identificativo dei capitoli tematici e dei relativi sottopunti o commi.

### **RELAZIONE DI STIMA**

“A”

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

- 1) La documentazione agli atti di cui all'art 567, 2° comma cpc risulta completa;
- 2) Come rilevabile dalla relazione notarile allegata (Allegato 2) i beni oggetto della presente relazione sono stati acquistati in ragione di un mezzo ciascuno da **omissis**, nato a Napoli il giorno 22 luglio 1966,

codice fiscale DZF FNC 77L22 F839P e da **omissis**, nata a Napoli il giorno 17 febbraio 1977, codice fiscale TRM MNL 77B57 F839E in forza di scrittura privata autenticata a firma del Notaio in Chiari dott. Luigi Malerba in data 25 settembre 2003 Rep. n. 700513, Racc. n. 8214, trascritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 11 ottobre 2003 Reg. Gen. 49114, Reg. Part. 29813.

3) I sigg.ri **omissis e omissis** risultano coniugati ed in regime di separazione dei beni

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Il primo accesso ai beni pignorati in data 04.04.2019 non ha avuto successo per la mancata presenza del Sig. **omissis** che pure ha ricevuto la comunicazione a mezzo raccomandata A.R. con la definizione di data e ore per l'effettuazione del sopralluogo, mentre alla Sig.ra **omissis** detta comunicazione non era ancora pervenuta. Il secondo accesso, previo contatto telefonico è avvenuto in data 08 aprile 2019 alle ore 16,30 alla presenza del Sig.ra **omissis**.

L'identificazione dei beni pignorati è avvenuta a mezzo di sopralluogo nel corso del secondo accesso ed acquisendo i dati catastali disponibili (**allegato**

#### **3 – visure storiche, estratto mappa, planimetrie catastali)**

Premessa: le unità immobiliari in esame sono in comune di Coccaglio (BS) (appartamento e box auto) e sono rispettivamente collocate l'appartamento al piano rialzato, mentre la relativa cantina graffata all'appartamento ed il garage al piano seminterrato di un edificio condominiale che si sviluppa su cinque piani (seminterrato, piano terra, piani 1°, 2° e 3°) sito in via Castrezzato ai numeri civici 7 (accesso al garage) e 9 (accesso pedonale).

#### **(allegato 4 – foto satellitare).**

Il condomino è dotato di aree comuni così individuate: rampa e corsia di accesso ai garages del piano seminterrato, giardino con accesso pedonale

pavimentato e terrazzo sovrastante i box del piano seminterrato in lato ovest, giardino in lato sud ed ovest.

### Confini

L'appartamento confina in lato nord con il vano di ingresso al condominio, in lato ovest con contigua unità immobiliare, in lato est con il muro esterno dell'edificio e in lato est con il muro esterno dell'edificio aggettante sulla corsia di accesso ai garages; il Condominio complessivamente confina a ovest con Via Castrezzato, a nord con le particelle 162 e 107, a est con le particelle 178 e 174, a sud con la particella 110.

### Identificazione catastale (**Allegato 3**)

Unità Residenziale: Comune di Coccaglio (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 11, Particella: 108, Subalterno: 4, Cat. A/3, Classe U, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 48 mq (escluse aree scoperte 48 mq), rendita € 119,30, proprietà ½ **omissis** e ½ **omissis**, (**vedi Allegati 3.2, 3.3**).

Unità garage: Comune di Coccaglio (BS), Sezione Urbana: NCT, Foglio: 11 Particella: 108, Subalterno: 19 Cat. C/6, Classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 mq, rendita € 13,43 proprietà ½ **omissis** e ½ **omissis**, (**vedi Allegato 3.4, 3.5**).

### Generalità:

All'appartamento si accede direttamente dal vano di ingresso condominiale tramite la prima porta posta a destra. L'unità immobiliare è composta da un vano ingresso, un vano giorno e cucina, un vano disbrigo ampio ma privo di illuminazione diretta, una camera da letto con porta finestra per accedere al balcone ed un bagno; la planimetria catastale riporta graffata la cantina posta al piano seminterrato cui si accede o tramite le scale ovvero direttamente dalla corsia dei garages al piano seminterrato.

Il box è posto al piano seminterrato ed ha il suo ingresso direttamente sulla corsia di accesso

Descrizione attuale del bene: (**allegato 5 – fotografie**) trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale, facente parte di un edificio condominiale, articolato su quattro piani, ospitante complessivamente circa 12/14 unità abitative e dotato di aree comuni come sopra descritte. Come rilevabile dalla data riportate sulla Licenze di Costruzione e dalla data riportata dal Certificato di Abitabilità rilasciate dal comune di Coccaglio l'edificio è stato costruito fra il febbraio 1965 e il gennaio del 1966. Come rilevabile dal certificato di collaudo statico reperito presso il Comune di Coccaglio l'edificio è stato realizzato a telaio con plinti, pilastri, travi in calcestruzzo armato. I solai sono di laterizio armato del tipo gettato in opera. L'altezza utile dell'appartamento da pavimento a soffitto è indicato pari a 3,10 m. I tamponamenti esterni sono stati realizzati con murature in laterizi forati di uno spessore complessivo (intonaco compreso) pari a 30 cm, mentre i divisorii interni sono realizzate con elementi forati in laterizio dello spessore di 12/15 cm.

Tutte le pareti, interne ed esterne sono intonacate con finitura a civile.

Le pareti esterne dell'edificio si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione, così come la pavimentazione delle superfici esterne comuni. Non sono emersi nel corso del sopralluogo indicatori di problematiche strutturali generali (fessurazioni, crepe, distacchi, cedimenti differenziali, ecc), né di problematiche igienico sanitarie quali, infiltrazioni, macchie di umidità, presenza di muffe.

L'interno della unità immobiliare in esame manifesta invece carenza di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, tali da ritenere che le finiture interne, gli impianti, siano riferibili alla data di costruzione dell'edificio. Fa eccezione il bagno che con buona probabilità è stato oggetto di rifacimento negli anni novanta, vista la tipologia dei rivestimenti e degli apparecchi sanitari e rubinetterie,

La descrizione a seguire riporta pertanto lo stato di fatto conseguente la visita effettuata.

Intonaci: finitura al civile per tutti i locali di civile abitazione non sempre in buono stato di conservazione. In particolare, la parete divisoria fra ingresso e locale soggiorno cucina risulta essere stata parzialmente demolita con carente ripresa degli spigoli e dell'impianto elettrico ivi contenuto.

Si segnala in particolare il pessimo stato di manutenzione del corpo strutturale e delle finiture (pavimento e bordi in pietra) del balcone della camera da letto.

#### Pavimentazioni:

- vano ingresso/soggiorno/cucina/disbrigo: marmette di cemento del tipo "seminato", formato 30x30 cm originali dell'epoca della costruzione;
- camere da letto: pavimento in listelli di parquet con riquadro e decoro, in buone condizioni, originale dell'epoca della costruzione;
- bagno: piastrelle monocottura tinta semi chiara da 10x30 cm, di più recente posa;

#### Rivestimenti:

- cucina: piastrelle monocottura bianche da 20x20 cm solo sui lati lavello e cottura;
- bagno: piastrelle monocottura tinta semi chiara da 10x30 cm, di più recente posa e uguali al pavimento;

#### Serramenti

- Scuri esterni: ad avvolgibile con doghe in legno in sufficienti condizioni, con cinghie e avvolgitori da manutenere;
- Serramenti esterni: telaio in legno verniciato spessore cm 4,00 con vetro semplice in cattive condizioni
- Porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro di tipo stampato, maniglie in alluminio naturale;

- Apparecchi sanitari e rubinetterie: apparecchi di colore bianco di modello più recente, rubinetterie lavabo e bidet del tipo a tre fori senza miscelatore, doccia con relativo box con gruppo miscelatore manuale, il tutto in discreto stato di manutenzione.
- Produzione acqua calda sanitaria: a mezzo di caldaia a gas.
- Impianto gas: impianto a gas metano con contatore autonomo per uso riscaldamento e cottura;
- Impianto di riscaldamento: La caldaia a gas a servizio dell'appartamento è collocata all'interno del vano caldaia condominiale posto al piano seminterrato in lato est dell'edificio. Si ipotizza che originariamente l'intero edificio fosse dotato di impianto di riscaldamento e che in epoca successiva i singoli appartamenti si siano dotati di impianto di riscaldamento di tipo autonomo. Al momento del sopralluogo l'accesso al vano caldaia non era disponibile. Come da fotografie allegate i nuovi collegamenti della modifica impiantistica sono stati realizzati in cucina sotto il lavello, mentre la distribuzione ai corpi scaldanti è stata fatta con tubazioni esterne a vista. I corpi scaldanti sono in acciaio a colonnine con valvole di regolazione non termostatiche. E' presente un termostato ambiente presumibilmente a servizio della caldaia. L'insieme impiantistico è di scarsa qualità.
- Impianto elettrico: l'unità residenziale è dotata di propria linea di alimentazione elettrica (utenza autonoma). I frutti di comando e le prese distribuite nelle varie stanze sono di varia tipologia e di età diverse, comunque tutte riferibili alla data di costruzione dell'edificio e comunque in cattive condizioni.
- L'appartamento è dotato di impianto di chiamata a campanello, citofono e apertura elettrica degli ingressi condominiali;

- Per gli impianti in genere non sono stati reperite le rispettive certificazioni di conformità.

Per quanto attiene la cantina, si rinvia alla relativa fotografia: è dotata di porta in acciaio ed è presente impianto di illuminazione

Non erano disponibili all'atto del sopralluogo le chiavi del garage e non è stato possibile visionarlo. Il serramento di chiusura del garage è del tipo a doppia anta metallica comprensiva di una porzione di vetro di tipo non trasparente. Vedi fotografia.

#### **Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto fra l'immobile visionato in sede di sopralluogo ed i relativi elementi documentali acquisiti in corso di indagine non sono emerse difformità rispetto alla documentazione prodotta in atti dal creditore, sia ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, sia di eventuali intervenute modificazioni urbanistiche, sia al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto divista catastale, amministrativo ed ipotecario.

Si è accertata la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie catastali, e la rispondenza ai dati dei registri immobiliari.

**“C”**

#### **Stato di possesso**

- 1) I beni oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo risultano liberi e non occupati da alcuno.
- 2) Non risultano esistenti contratti di locazione di alcun tipo.
- 3) Determinazione del valore locativo. Si premette che l'immobile ad oggi è locabile solo a condizione di effettuare interventi minimi riguardanti la verifica della funzionalità degli impianti, la tinteggiatura delle pareti, la messa a norma dell'impianto elettrico (installazione di protezioni differenziali), acquisizione delle certificazioni di conformità, interventi manutentivi di ripristino degli oscuranti esterni e delle finestre. Sulla scorta

dei dati acquisiti a seguito di indagine presso operatori del settore e dei dati disponibili presso l'OMI (**Allegato 6**) si ritiene che il valore locativo dell'immobile (appartenente alla categoria abitazione civile) avente una superficie netta di calpestio pari a circa 42,00 mq, accatastato in categoria A3, di non recente costruzione ma in normale stato di conservazione, oltre al box auto di 10 mq, debba essere stimato pari a:

- Appartamento: 170,00 €/mese (4,04 €/mq\*mese).
- Box auto: 25,00 €/mese (2,50 €/mq\*mese)
- Totale complessivo: 195,00 €/mese

## “D”

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

1) A seguito delle indagini svolte l'immobile di cui trattasi risulta libero da formalità, vincoli ed oneri di ogni natura, all'infuori delle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di pubblicità immobiliare in data 01 ottobre 2010 al Reg. Gen. n. 40661 Reg. Part. N. 23512  
*a favore* di El Ashmawy Abdelkerim, nato in Egitto il giorno 4 dicembre 1968, Codice Fiscale LSH SMW 68T04 Z336L;  
*contro Omissis*, nato a Napoli il giorno 22 luglio 1977, codice fiscale DZF FNC 77L22 F839P e **Omissis**, nata a Napoli il 17 febbraio 1977, codice fiscale TRM MNL 77B57 F839E;
- titolo*: atto giudiziario Ufficiali Giudiziari di Brescia in data 22 luglio 2010 Rep. n. 12008/2010;
- grava*: tra gli altri la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di pubblicità immobiliare in data 14 settembre 2018 al Reg. Gen. n. 40114 Reg. Part. N. 25861;  
*a favore*: “Banca CARIGE S.P.A. – Cassa di Risparmio di Genova ed Imperia, con sede in Genova, codice fiscale e partita IVA 03285880104; *contro* **Omissis**, nato a Napoli il giorno 22 luglio 1977, codice fiscale DZF FNC 77L22 F839P e **Omissis**, nata a Napoli il 17 febbraio 1977, codice fiscale TRM MNL 77B57 F839E;  
*titolo*: atto giudiziario Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 31 luglio 2018 Rep. n. 9279;  
*grava*: la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;
  - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 ottobre 2003 Reg. Gen. 49127 Reg. Part. 12022, per la somma di euro 111.600,00 (centoundicimilaseicento) di cui euro 55.800,00 (cinquantacinquemilaottocento) di capitale della durata di anni 30;  
*a favore*: “Banca CARIGE S.P.A. – Cassa di Risparmio di Genova e Imperia, con sede in Genova, codice fiscale e partita IVA 03285880104 – con domicilio ipotecario eletto in Genova alla via Cassa di Risparmio n. 15; *contro*: **Omissis**, nato a Napoli il giorno 22 luglio 1977, codice fiscale DZF FNC 77L22 F839P e **Omissis**, nata a Napoli il 17 febbraio 1977, codice fiscale TRM MNL 77B57 F839E;  
*titolo*: atto a ministero Notaio in Chiari dott. Luigi Malerba in data 25 settembre 2003 Rep. n. 700514;  
*grava*: la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione;
- 2) L’esperto, ha acquisito (**Allegato 7.1**) presso l’amministratore del condominio copia del regolamento di condominio per verificare la

consistenza degli spazi comuni, non esistono vincoli di natura condominiale e non esistono specifiche proprietà condominiali.

3) L'esperto ha acquisito (**Allegato 7.2**) presso l'amministratore del condominio che.

- L'ammontare medio delle spese condominiali è di €anno 5.000,00/5.500,00 oltre ai fondi per le spese legali e sostegno delle morosità per un importo straordinario pari a €8.500,00. La quota di competenza delle spese ordinarie (€anno 5.000,00/5.500,00) dei sig. **Omissis - Omissis**, in funzione dei vari millesimi di proprietà e ripartizione spese (es.millesimi scala), è di €anno 310,00/350,00. I sigg. **Omissis-Omissis** sono naturalmente esclusi dai fondi di accantonamento per morosità. Si precisa inoltre che le spese ordinarie del condominio sono state ridotte ai minimi termini per vie della presenza delle innumerevoli situazioni di morosità. Dalle spese ordinarie mancano infatti i costi necessari per la manutenzione del giardino (€anno 1.200,00/1.500,00) e quelli per le pulizie condominiali (€anni 1.400,00/2.000,00) che farebbero lievitare le spese condominiali a €anno 7.600,00/9.000,00;
- L'importo annuo per la gestione ordinaria in quota di competenza ai sigg. **omissis-omissis** è pari a €anno 470,00-570,00;
- I sigg. **Omissis e Omissis** hanno insolute tutte le spese relative al periodo 01/06/2017-31/05/2018 per complessivi €880,41, oltre, ovviamente a €800,00 su base preventiva per il periodo 01/06/2018-30/05/2019;
- L'assemblea non ha deliberato alcuna spesa straordinaria se non i fondi per sostegno delle morosità;
- Non vi sono cause attive o passive in capo al condominio se non le azioni legali portate aventi nei confronti dei condomini morosi, tra cui quella nei confronti del sig. **Omissis e Omissis**.

## “E”

### Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito di accesso presso il Comune di Coccaglio, sono stati reperiti i seguenti documenti (**Allegato 8**)

- Licenza di costruzione Comune di Coccaglio prot. n. 358 del 16 febbraio 1965 (**allegato 8.1**);
- Richiesta di variante protocollata presso il comune di Coccaglio al n. 981 in data 24.03.1965 (**allegato 8.2**);
- Tavola di progetto riferita alla sopra citata richiesta di variante (**allegato 8.3**);
- Comunicazione del Comune di Coccaglio prot. 1770 del 07 giugno 1965 con approvazione della variante proposta (**allegato 8.4**);
- Certificato di collaudo statico in data 05 novembre 1965 (**allegato 8.5**);
- Certificato di abitabilità rilasciata dal Sindaco in data 18 gennaio 1966 (**allegato 8.6**);

Il confronto fra i documenti acquisiti presso il comune, i dati e le planimetrie catastali e quanto verificato in sede di sopralluogo permette di accertare che quanto descritto nelle planimetrie catastali è del tutto congruente con lo stato di fatto dell’immobile. Risultano invece diversi gli elaborati grafici presentati in sede di richiesta di variante edilizia che individuano una distribuzione interna dei locali diversa dallo stato di fatto riscontrato.

Il perito, anche in considerazione che trattasi di un immobile realizzato antecedentemente alla data del 01 settembre 1967, è dell’opinione che il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Coccaglio in data 18.01.1966 e le relative congruenti planimetrie catastali debbano essere considerati documenti che certificano la conformità edilizia dell’unità

immobiliare in esame in quanto, a seguito di sopralluogo da parte dell’Ufficio Tecnico comunale, ne confermano lo stato di fatto dell’immobile anche se difforme (per diversa suddivisione interna) dalla tavola grafica allegata alla licenza di costruzione.

La destinazione d’uso è “residenziale” ed è compatibile con lo strumento urbanistico comunale, con il titolo di abitabilità rilasciato e con quanto censito in catasto.

Non sono state reperite certificazioni di conformità relative agli impianti in quanto la costruzione degli stessi è avvenuta in tempi antecedenti l’entrata in vigore delle normative di riferimento.

Per quanto riguarda il garage (mappale 108 – sub 19) si osserva che lo stesso è facente parte di un corpo di fabbrica che si sviluppa fra il piano seminterrato e rialzato antistante il prospetto ovest del condominio. Di detto edificio non è stata reperita presso il comune di Coccaglio alcuna documentazione progettuale che ne attesti la regolarità edilizia ed urbanistica mentre i documenti catastali sono congruenti con lo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo.

Anche in questo caso, in tema di conformità edilizia, valgono le medesime considerazioni sopra esposte per quanto riguarda l’appartamento.

## “F”

### **Formazione dei lotti**

I beni pignorati oggetto della presente relazione di stima sebbene individuati con autonome classificazioni catastali (residenza e garage) sono di fatto facenti parte di un unico organismo edilizio.

L’esperto ritiene che la vendita degli immobili è da svolgere in un unico lotto in quanto la presenza del garage non può che migliorare le possibilità commerciali di vendere l’immobile pur in assenza di vincolo di pertinenzialità.

## “G”

### Valore del bene e costi

Per la stima del bene, oggetto della presente relazione, si è proceduto preliminarmente al calcolo della superficie commerciale dell’immobile, secondo i parametri usuali e l’utilizzo dei coefficienti di ragguaglio, ricavando la seguente tabella:

Descrizione	Superficie londa reale	coefficiente	Superficie ragguagliata
<b>particella 108 sub. 4</b>			
Piano rialzato residenza.	mq 48,00	1,00	mq 48,00
Piano rialzato balcone	mq 2,50	0,50	mq 1,25
Piano seminterrato cantina	mq 2,50	0,50	mq 1,25
<b>particella 108 sub. 19</b>			
Box auto	mq 10,00	0,80	mq 8,00
<b>Totale superficie commerciale ragguagliata</b>			Mq 58,50

La stima secondo l’aspetto economico del valore di mercato, sia con procedimento sintetico sia analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza. La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. La conoscenza del mercato si concretizza tramite la raccolta di informazioni presso gli operatori immobiliari, i dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate con l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (**Allegato 6**) e dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa immobiliare (**Allegato 09**).

L’immobile in esame è considerato in piena proprietà e commerciabile ai sensi di legge.

Non si procede invece ad una decurtazione sul prezzo di stima in quanto:

- Non sono presenti diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione).

- L'immobile non è in stato di occupazione per locazione;
- Non sono emerse in sede di indagine situazioni particolari e gravose circa lo stato di conservazione dell'immobile
- Non sono emersi nel corso dell'indagine oneri di qualsiasi natura che l'aggiudicatario dovrà sostenere;
- L'immobile non è stato pignorato pro quota, ma nella sua interezza.

Sulla scorta di tutti gli elementi emersi in sede di indagine ed in particolare visti:

- a) i documenti in atti e quelli acquisiti nel corso dell'indagine
- b) l'ubicazione
- c) le caratteristiche architettoniche, edilizie e di finitura
- d) la consistenza degli immobili
- e) il listino dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Brescia
- f) i valori reperibili presso l'OMI
- f) i valori attribuiti da professionisti del settore operanti in zona

Considerato che:

- a) l'immobile è collocato in una zona centrale (vedi documento OMI), che l'immobile è collocato in una zona a prevalente utilizzo residenziale, è servito da una buona articolazione viaria che permette il parcheggio anche su suolo pubblico; edificio non è prospiciente strade ad alta percorrenza ed è pertanto protetto dal disturbo acustico generato dal traffico.
- b) il complesso edilizio di cui fa parte l'unità in esame è stato realizzato a partire nell'anno 1965 e, nel suo aspetto complessivo attuale, manifesta all'esterno un sufficiente standard manutentivo;
- c) L'interno dell'appartamento, come specificato nella valutazione del valore locativo, necessita di un cospicuo intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) assenza di garanzia sui beni venduti;

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile, sia quantificabile come segue in relazione alle più sopra definite superfici commerciali ragguagliate.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Riconciliazione dei valori di stima: nella stima sono stati presi in considerazione due valori commerciali che devono essere riconciliati:

- Il primo (**Allegato 6**) desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Coccaglio (BS), per la fascia / zona Centrale/Residenziale, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, attribuisce per abitazioni civili di stato conservativo “normale” valori minimi e massimi variabili da 1.150,00 €/mq a 1.400,00 €/mq. Mancano valori per stato conservativo inferiore a “normale”. Inoltre, non viene tenuto in considerazione il grado di vetustà dell'immobile.
- Il Listino Immobiliare 2/2018 (**Allegato 09**) riporta per immobili residenziali in Comune di Coccaglio per edifici “agibile 2” (vetustà 50/60 anni) valori di riferimento compresi fra 650,00 €/mq e 600,00 €/mq; invece, per edifici “agibile 1” (vetustà 30/40 anni) valori di riferimento compresi fra 965,00 €/mq e 705,00 €/mq.
- Il dato da “fonti fiduciarie” per destinazione residenziale di analoga tipologia, caratteristiche di vetustà, stato manutentivo e di dimensioni indica un valore compreso fra da 600,00 €/mq a 700,00 €/mq.

## Conclusioni

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate si ritiene che i più probabili valori unitari di stima possano essere determinati dai valori sopra esposti dato che possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui si esprime il parere che all'immobile possa essere attribuito il valore pari alla media dei valori scaturiti dall'analisi dei listini utilizzando un moltiplicatore 0,85 per tenere conto della vetustà dell'edificio e del non buono stato di manutenzione. Dalle risultanze ottenute con le fonti sopra indicate si ottiene un valore di:

$$\text{€/mq} (1.275,00 + 625,00 + 835,00 + 650,00) / 4 * 0,85 = \text{€/mq} 719,31$$

Il valore di mercato complessivo dell'immobile risulta essere stimato pari a:

$$719,31 \text{ €/mq} * 58,50 \text{ mq} = 42.079,63 \text{ €}$$

**Valore complessivo arrotondato: €42.000,00**

**(quarantaduemila/zerozero)**

Tanto l'esperto ha rilevato ed accertato, dando qui ogni indicazione in risposta al quesito postogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Alessandro Pernigotto, fiducioso di aver in tutto assolto all'incarico affidatogli.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale delucidazione o chiarimento.

Brescia, 10 aprile 2019



### **Elenco allegati:**

- Allegato n° 01** nomina esperto e quesito
- Allegato n° 02** certificazione notarile
- Allegato n° 03** Documentazione catastale: estratto mappa, visure storiche, planimetrie
- Allegato n° 04** Vista satellitare (google map)
- Allegato n° 05** Fotografie
- Allegato n° 06** Listino OMI – Agenzia Entrate
- Allegato n° 07** Amministrazione condominiale
- Allegato n° 08** Documenti congruità urbanistico/edilizia
- Allegato n° 09** ProBrixia - Listino dei valori degli immobili 2/2018