

TRIBUNALE DI BRESCIA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE
N. 204/2024
- OMISSIS C/ OMISSIS-

Il CTU

Ing. Carlogiorgio Pedercini
(documento firmato digitalmente)

Brescia 06.12.2024



TRIBUNALE DI BRESCIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 60/2024

promosso da **OMISSIS** società - con sede in -, Via -, iscritta al registro delle imprese di - al n. -, CF. - P.IVA. -, in persona del Legale Rappresentante pro tempore -, nella sua qualità di procuratrice di OMISSIS, con sede in - Via -, C.F. e R.I. -, iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex. art. 106 D.Lgs. 385/93 - in virtù di procura speciale a rogito Notaio - del -, rep. n. -, racc. n. -, rappresentata e difesa dall' Avv. - in forza di procura in calce al presente atto ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio in - Via -

Premesso che

1. *con effetti giuridici a far data del -, la Banca -. C.F. e R.I- si è scissa in -, trasferendo a quest'ultima un compendio di attività e passività, come meglio descritto e dettagliato nel progetto di scissione approvato dalle rispettive assemblee straordinarie delle due società in data - e composto, in sintesi;*
 - *All'attivo da crediti deteriorati unitamente ai relativi accessori e rapporti giuridici, titoli obbligazioni e azionari, contratti derivati e attività fiscali differite e,*
 - *Al passivo da debito finanziario contratti derivati e patrimonio netto**Il tutto come da atto di scissione parziale ai sensi dell'art. 2506 cod. civ. del - per atto notaio - rep. n. -, racc. n. -, iscritto nel Registro delle Imprese di - e di - in data -.*
2. *Nel Compendio Scisso sono altresì ricompresi gli elementi dell'attivo e del passivo rinvenenti a - dalla propedeutica scissione infragruppo di - -. CF, RI, -, interamente partecipata da -, a favore della stessa - con effetti a far data dal -*
3. *Del trasferimento del Compendio Scisso è stata data pubblicità mediante avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del -*
4. *In conseguenza dell'operazione di scissione di cui al punto 1 che precede, - è divenuta esecutiva titolare dei crediti e dei rapporti inclusi nel Compendio Scisso, ivi incluso del credito già vantato da - nei confronti dei Sig.ri OMISSIS e OMISSIS*
5. *Ai sensi dell'art. 58 del TUB, i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore della Società Scissa, conservano la loro validità ed il loro grado a favore della Società Beneficiaria, senza necessità di alcuna formalità o annotazione.*
6. *Non sono incluse nel Compendio Scisso le passività derivanti da pretese restitutorie o risarcitorie connesse e ai rapporti e beni compresi del Compendio Scisso, da chiunque fatte valere, ed originate da fatti occorsi o comportamenti omissivi o commissivi posti in essere da - anteriormente alla scissione.*
7. *Per effetto di quanto precisato al punto che precede, - non è quindi legittimata passiva in ordine ad eventuali domande restitutorie o risarcitorie per le causali sopra descritte, che restano di*



competenza di -

8. In data - , ha conferito procura speciale per il recupero di crediti di cui è titolare a OMISSIS

Premesso ulteriormente che

9. Con atto a rogito Notaio -, stipulato in data - rep. - racc. -, la - (oggi -) ha concesso finanziamento mediante mutuo fondiario ai Sig.ri OMISSIS CF.-, residente in -, Via - e OMISSIS CF. -, residente a -, Via -, per l'importo di 100.000€

10. A garanzia della puntuale restituzione della somma mutuata di cui alla premessa che precede alle scadenze e con le modalità indicate nell'atto di cui sopra, della corresponsione degli interessi nella misura pattuita, delle eventuali spese, accessori e tasse, compresi eventuali premi assicurativi, di eventuali spese giudiziali e stragiudiziali, di eventuali interessi di mora, i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS hanno concesso a favore dell'istante ipoteca volontaria per l'importo di 200.000 € iscritta in data -, presso l'Ufficio provinciale di Brescia, Servizio di pubblicità Immobiliare, al n. presentazione -reg. gen. - – n.reg. part. -, sugli immobili qui di seguito descritti, nulla escluso e tutto ivi compreso.

La Società OMISSIS nella persona del legale rappresentante pro tempore

il **Dott. -**, delega e conferisce procura all' **Avv. -** CF. - del Foro di - a rappresentare e difendere la Società OMISSIS

CONTRO

il Sig. **OMISSIS**, nato in - il giorno -, domiciliato e residente in -, Via -, codice fiscale -

e la Sig.ra OMISSIS nata in - il giorno -, residente a -, Via -, codice fiscale. -



PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 03.10.2024
- che in data 16.09.2024 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

- A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc*
- B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI*
- C- STATO DI POSSESSO*
- D- ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE*
- E- REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA*
- F- FORMAZIONE DEI LOTTI*
- G- VALORE DEL BENE E COSTI*

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

Il sottoscritto C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Quinzano d'Oglio;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Quinzano d'Oglio;
- d) Effettuate le verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia;
- e) Effettuati i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto;

Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:



A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto, si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:

A.1 – RELAZIONE VENTENNALE

È stata depositata la **Certificazione Notarile Ventennale**, a firma del Notaio Dr. -, a tutto il 28.06.2024. Ciò in ottemperanza all' *art. 567 del c.p.c.* che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Risulta che i suddetti immobili alla data del 28.06.2024 sono di piena ed intera proprietà dei nominativi citati ed in data 04.07.2024 è stata effettuata la visura catastale.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio - del - rep. n. - ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data - al n. gen. - ed al n. part. - a favore di - CF. -, domicilio ipotecario eletto in -, per capitale di 100.000€ oltre interessi e spese per una somma complessiva di 200.000€, durata 30 anni, a carico del Sig. OMISSIS, nato in - il giorno -, domiciliato e residente in - via -, codice fiscale - I per i diritti pari a ½ di piena proprietà ed a carico della Sig.ra OMISSIS nata in - il giorno -, residente a -, Via -, CF. - per i diritti pari a ½ di piena proprietà.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** atto Uff. Giudice Corte d'Appello di Brescia il - repertorio. - e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia il - n.gen. - e al numero particolare - a favore di OMISSIS. con sede in -, C.F. e R.I. -, a carico di OMISSIS nata in - il - CF. - per diritti pari a ½ di piena proprietà, e di OMISSIS nato in - il - CF. - per i diritti pari a ½ di piena proprietà su riportato in NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 141, sub. 10, riportato NCEU a sezione NCT Foglio 11, particella 233, sito nel Comune di Quinzano d'Oglio (BS) .

A.2 – TITOLO DI ACQUISTO

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a OMISSIS ed a OMISSIS in forza di atto di compravendita a Rogito del Notaio Dott. - del -, rep. -, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il - al n. reg. gen. - e n. reg. part. -, da - nato a - il -C.F. - PER I DIRITTI PARI A ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e - nata a - in data - C.F. - per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Quinzano d'Oglio (Bs)



B – IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

B1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia si trovano ubicati in Via Ciocca Luigi 38, nel Comune di Quinzano d'Oglio, censiti nel catasto fabbricati come segue:

- NCEU a sez. urbana NCT - Foglio 11, particella 141, sub. 10, cat. A/2, classe 1, vani 6, superficie catastale tot. 113 m² - tot. escluse aree scoperte 113 m² - rendita 223.11€;
- NCEU a sez. urbana NCT - Foglio 11, particella 233, cat. C/6, classe 4 - 15 m², rendita 24.79€

B2- CONFINI

Gli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si dispongono come evidenziato nell'ortofoto e negli estratti catastali qui riportati:



Il Condominio, attualmente con ingresso principale da Via Ciocca, è ubicato nel terreno catastalmente identificato al Foglio 11, mapp. 141, che confina con:

- NORD: Foglio 11, mapp. 768 e 753
- EST: Foglio 11 mapp. 290 e 261
- SUD: Via Ciocca
- OVEST: Foglio 11 mapp. 225, 226, 227, 228 e 230





Facciata ovest – ingresso vano scala comune

B3- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile, inserito nel Catasto Fabbricati del Comune di Quinzano d'Oglio – così come descritto in precedenza - ha accesso da Via Ciocca n° 38.

L' unità oggetto della valutazione fa parte di un complesso condominiale realizzato dal 10.09.1968 al 07.07.1969, come rilevato dalla licenza di costruzione del comune di Quinzano d'Oglio n.17 del 10.05.1968 e dall'autorizzazione all'agibilità rilasciata il 17.02.1970.

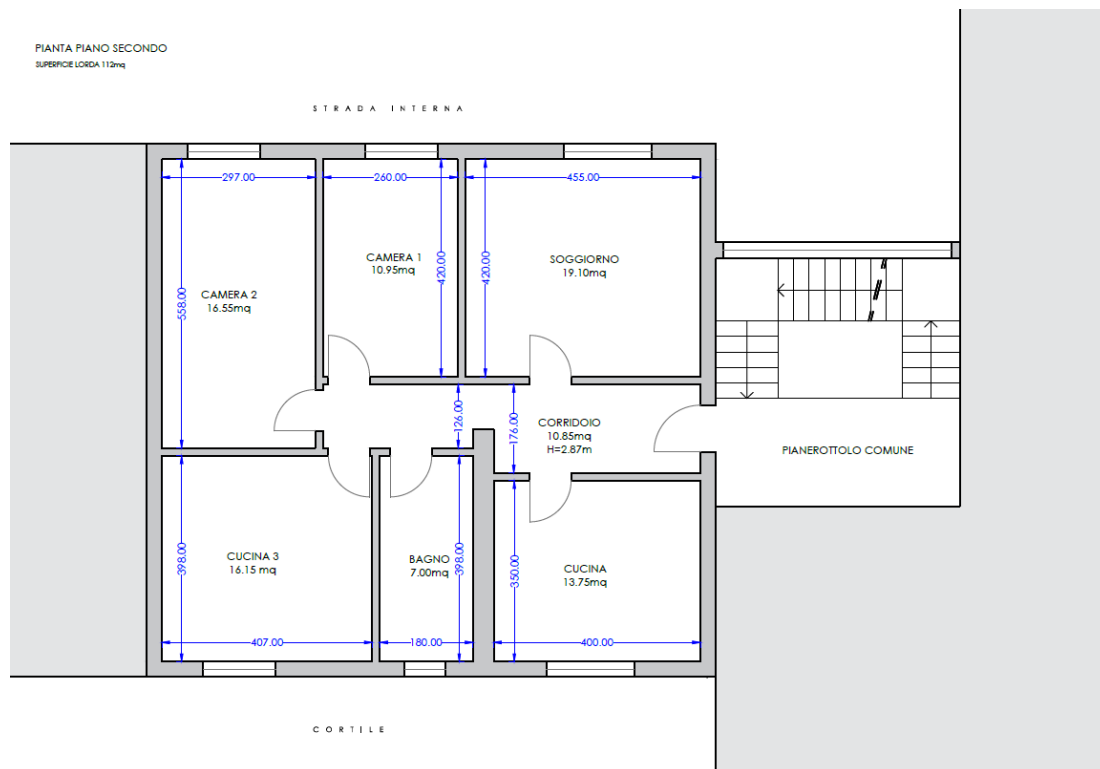


B4- SOPRALLUOGO

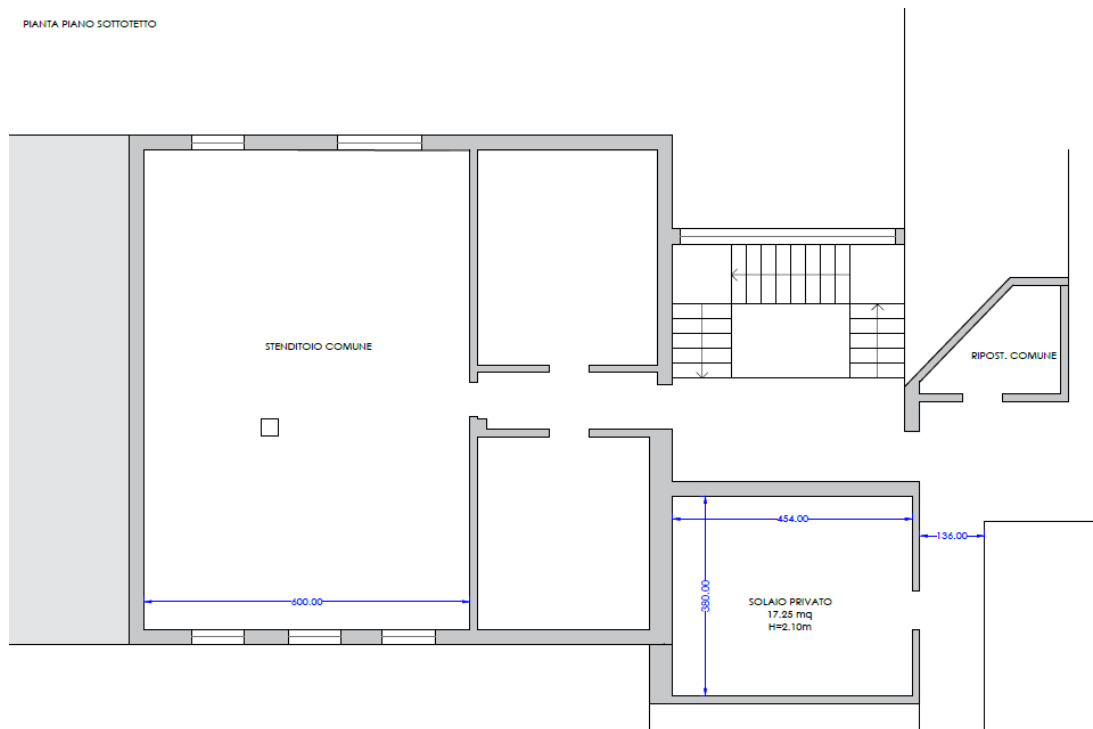
In data 03.10.2024 è stato effettuato dal CTU, in presenza del custode del compendio immobiliare pignorato, Avv. Sabatti Claudio, il sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

È stato possibile accedere agli immobili e verificare lo stato dei luoghi.

Di seguito la documentazione fotografica e la descrizione sommaria degli immobili:

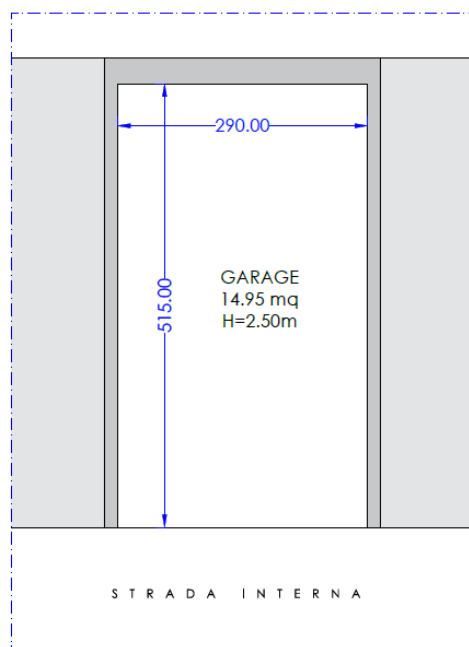


Planimetria quotata di rilievo dell'unità immobiliare al piano secondo



Planimetria quotata di rilievo del piano sottotetto

PIANTA PIANO TERRA - garage



Planimetria quotata di rilievo del garage a piano terra



DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

VANO SCALA ED AREE DI PERTINENZA COMUNI

Le unità immobiliari che compongono il Condominio denominato “Buongiardino I” sono servite dalla scala in un vano scala comune, senza ascensore. La scala collega i piani dal piano terra al piano sottotetto (5°) fuori terra.



Ingresso del condominio in via Ciocca Luigi, 36 – Quinzano d'Oglio

Si precisa che all'interno dell'atrio d'ingresso del civico 38 è presente una bacheca con affissi gli estremi del Condominio e dell'Amministratore condominiale. A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il codice fiscale è risultato non corretto ed i “dati non validi”.



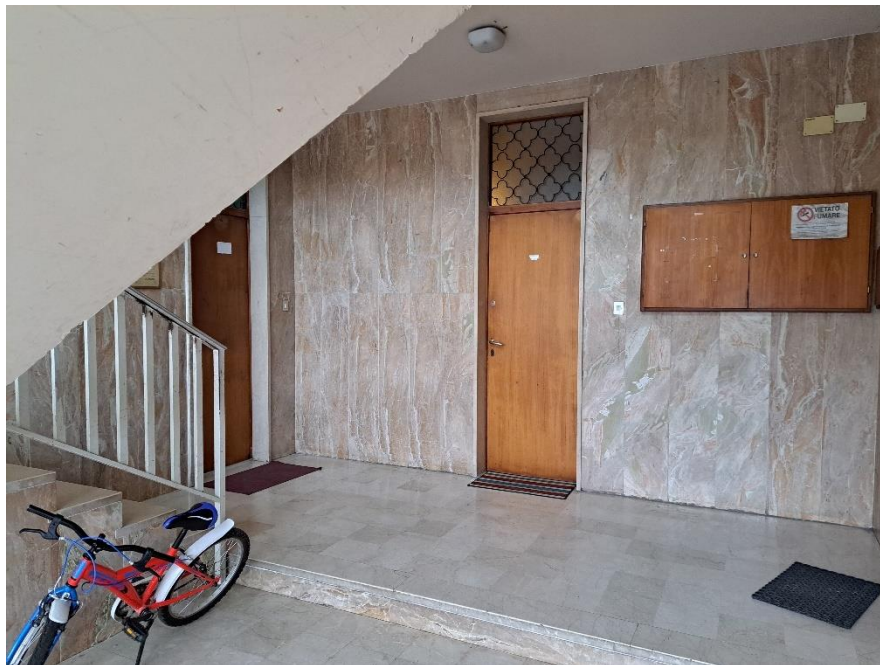
SCALA CONDOMINIALE

La scala comune è realizzata con:

- pedata ed alzata e pianerottoli in marmo;
- rivestimento a listoni di marmo, su tutti i lati, per un'altezza
 - a tutt'altezza al piano terra
 - di 1,00 metro ai piani

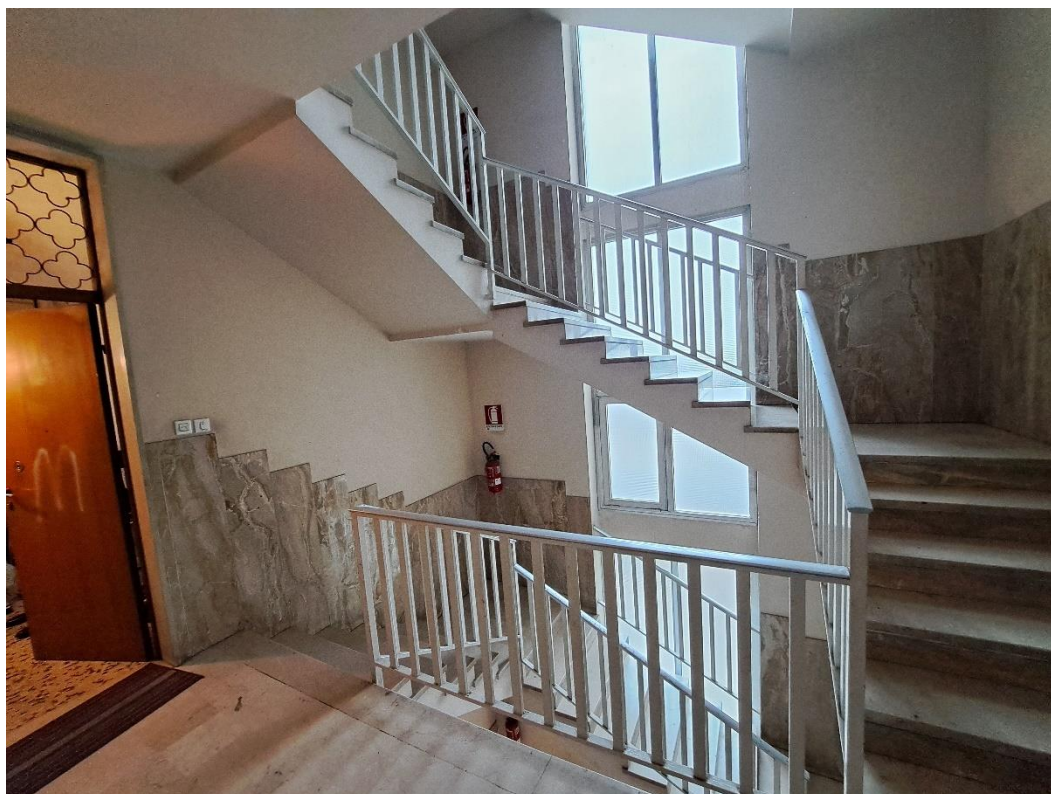
SOTTOTETTO

Al quinto ed ultimo piano si trova il sottotetto composto da spazi privati (denominati solai/ripostigli) , da uno stenditoio ed un ripostiglio comune.



Vista atrio ingresso condominiale – piano terra
Pavimento e rivestimento delle pareti in pietra naturale





Vista del vano scala comune, del rivestimento del pavimento e delle pareti – porta ingresso appartamento



Vista del vano scala comune – porta ingresso appartamento



ATRIO D'INGRESSO DELL'APPARTAMENTO e CORRIDOIO

Dal vano scala si accede all'appartamento mediante una porta blindata in pessimo stato di conservazione.

Il corridoio dall'atrio si sviluppa lungo l'intera profondità dell'appartamento. L'ingresso ai vari locali avviene dallo stesso corridoio, interrotto da una porta d'ingresso alla zona notte, divisa dalla zona giorno.

Il pavimento del corridoio è stato realizzato con piastrelle in graniglia di marmo levigate, tipo pavimento alla "veneziana".

Le pareti ed il soffitto sono finite con intonaco al civile e tinteggiate con idropittura.



Vista corridoio ingresso e porta di separazione tra la zona giorno e la zona notte.

CUCINA

Superficie utile = ~ m² 13.75

Alla cucina si accede dal corridoio d'ingresso tramite una porta in legno con vetro a tutta altezza.

Il pavimento è in graniglia levigata, di vecchia fattura, analogo al corridoio

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura a tinte chiare.

Su entrambi i lati lunghi è stato realizzato un rivestimento di piastrelle in ceramica smaltata.

Il serramento finestra, a tre ante, con vetro singolo è completo di tapparella in plastica contenuta in un cassonetto in legno.



Nella stessa cucina si trova la caldaia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda.

Stato di conservazione del locale cucina:

il soffitto e le pareti presentano evidenti segni di umidità per condensa;

gli infissi per la finestra e la porta sono in pessimo stato di conservazione;

non è stato possibile prendere visione del libretto di caldaia e verificare la regolare manutenzione.



Vista cucina - finestra e rivestimenti





Vista cucina- rivestimento delle pareti e pavimento



Serramento finestra in legno con applicato vetro singolo





Porte vetrate di ingresso dei vari locali

SOGGIORNO

Superficie utile = ~ m² 19.10

Si accede al locale soggiorno percorrendo il corridoio d'ingresso.

La porta d'accesso è a battente, in legno, a vetro intero, di tipo economico ed in pessimo stato di conservazione.

Il pavimento è in graniglia levigata, di vecchia fattura, analogo a quello del corridoio

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con tinte chiare.

La finestra è in legno, con vetro singolo e tapparella in pessimo stato di conservazione.





Vista soggiorno- finestra in legno con tapparella in plastica e cassonetto in legno.



Vista soggiorno verso corridoio – porta in legno con vetro a tutta altezza e sopra luce.

CAMERA 1

Superficie utile = ~ m² 10.95

Il pavimento è in graniglia levigata, di vecchia fattura, analogo quello già descritto del corridoio.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera con tinte chiare.

La finestra è in legno, a tre ante, con vetro singolo e tapparella, in pessimo stato di manutenzione.





Vista camera 1 – finestra in legno con vetro singolo, tapparella e cassonetto, in pessimo stato di conservazione.





Vista camera 1 – porta d'ingresso dal corridoio

CAMERA 2

Superficie utile = ~ m² 16.55

Il pavimento è in graniglia levigata, di vecchia fattura, analogo a quello già descritto del corridoio.

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con tinte chiare.

La finestra è in legno, con vetro singolo e tapparella, di tipo e fattura analoghi a quelli degli altri locali





Vista camera 2 - finestra



Vista camera 2 – porta verso corridoio

CAMERA 3

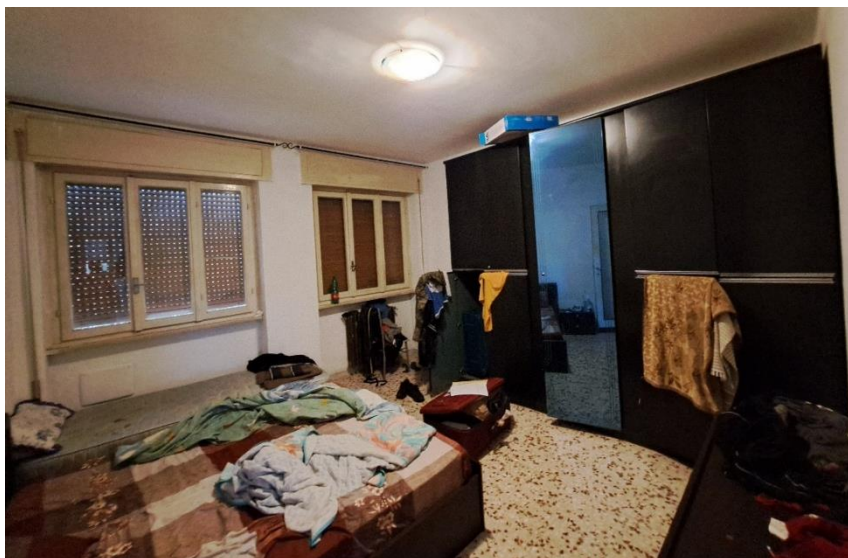
Superficie utile = ~ m² 16.15

Il pavimento è in graniglia levigata, di vecchia fattura, analogo a quello già descritto del corridoio. ,

Le pareti ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con tinte chiare.

Le finestre sono in legno, con vetro singolo e tapparella, di tipo e fattura analoghi a quelli degli altri locali e pessimo stato di manutenzione.





Vista camera 3 - finestre e pavimento



Vista camera 3 – particolare finestre a tre ante.



BAGNO

Superficie utile = ~ m² 7.00

La porta di accesso dal corridoio è in legno con anta vetrata analoga a quella di accesso alle camere.

Il pavimento è in graniglia di marmo, come il pavimento di tutto l'appartamento.

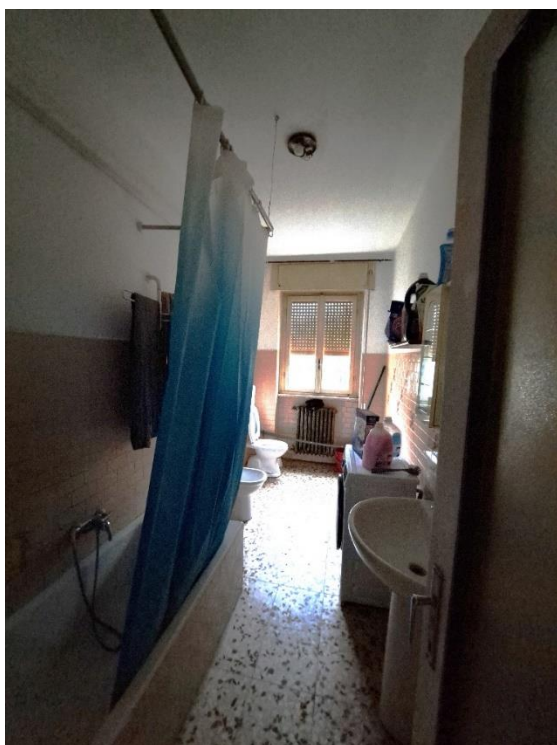
Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 1.60 m.

Apparecchiature sanitarie - lavabo, vasca da bagno, wc, bidet - e rubinetteria sono di scarsissima qualità ed in pessimo stato di conservazione.

La cassetta di lavaggio del wc è esterna, in sostituzione di quella originaria incassata, con la tubazione esterna per l'allaccio all'acqua.

La tubazione di scarico dell'acqua della lavatrice è esterna, fissata alle pareti, fino al bidet.

La finestra è in legno con vetro semplice e tapparella nello stesso pessimo stato di conservazione di tutti i serramenti dell'unità abitativa.

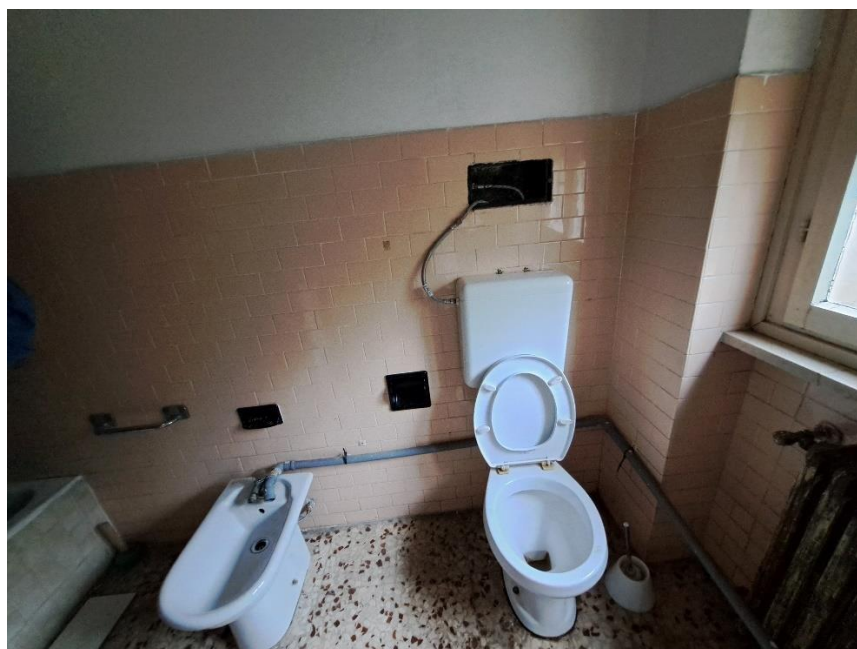


Vista bagno – porta d'accesso dal corridoio, vasca da bagno, lavabo e lavabiancheria





*Vista del bagno: wc, cassetta di lavaggio wc, tubazione esterna di scarico
dell'acqua della lavabiancheria*



Vista bagno: pessimo stato di conservazione



IMPIANTI

Descrizione sommaria degli impianti dell'appartamento:

- **RISCALDAMENTO:** di tipo autonomo con caldaia pensile ubicata in cucina e caloriferi in ghisa. Non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della caldaia, in mancanza del libretto con le relative specifiche di manutenzione.

Non esistono apparecchiature per il controllo e la gestione della temperatura dei caloriferi e degli ambienti.

I corpi scaldanti in ghisa presenti in tutti i locali, privi di alcuna manutenzione, da una valutazione sommaria, sembrano essere sottodimensionati in relazione alla cubatura degli ambienti.



Caldaia pensile per riscaldamento e produzione d'acqua calda



- **ELETTRICO:** l'impianto elettrico è sottotraccia, di vecchia fattura, con guaine rigide e caveria in rame, di antica realizzazione e non conforme alla normativa vigente.

STENDITOIO COMUNE

Lo stenditoio è ubicato al piano 5° nel sottotetto.

Si accede dal vano scala e da un atrio/corridoio comune ai ripostigli privati.

Consiste in un ampio locale con finiture al "rustico" con una serie di finestre apribili a vasistas per l'ereazione ed illuminazione.



Vista stenditoio con finestre per illuminazione naturale ed areazione.



Vista stenditoio con finiture al rustico



RIPOSTIGLIO nel SOTTOTETTO

Superficie utile = ~ m² 17.25

Il ripostiglio, privato, è ubicato al piano sottotetto ed è raggiungibile percorrendo il corridoio collegato con l'atrio comune al locale stenditoio.

Al ripostiglio si accede da una porta in legno simile ad una chiusura di tipo provvisorio o di cantiere.

Tutte le finiture sono al rustico.



Vista corridoio e porta accesso al ripostiglio



Vista interna del ripostiglio.



AUTORIMESSA

L'autorimessa si trova in un corpo di fabbrica esterno, di fronte al condominio, con accesso dalla strada d'accesso allo stesso condominio.

Superficie utile = ~ m² 14,95 – Altezza m. 2,50

In testa al locale e per tutta la larghezza è stato ricavato, sotto la quota del pavimento, un ripostiglio di circa 0,80 m di larghezza e 1,00 m di profondità.

Le finiture sono al rustico e la chiusura è con basculante in lamiera.



Vista esterna del garage a piano terra



Ripostiglio sotto la quota del pavimento



Strada di accesso all'autorimessa ed al condominio



C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Quinzano d'Oglio, in Via Ciocca 38, di cui alla presente stima risultano di proprietà del Sig. OMISSIS (1/2) e della Sig.ra OMISSIS.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. OMISSIS ed alla Sig.ra OMISSIS in forza di atto di compravendita a Rogito del Notaio Dott. -, del -, rep. -, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il - al n. reg.gen. - e n. reg. part. -.

STATO D'OCCUPAZIONE

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal Sig. - ed altri non identificabili, e senza un regolare contratto d'affitto.

Il Sig. - afferma di essere stato autorizzato verbalmente dal proprietario, Sig. -, ad abitare l'immobile.

D – ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI anche di NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà esclusiva del Sig. OMISSIS e della Sig.ra OMISSIS .

Consultando il P.G.T. del Comune di Quinzano d'Oglio è risultato che:

- L'immobile ricade in zona con classe di sensibilità paesistica molto tav.A2.2;
- L'immobile ricade in zona ad alta vulnerabilità idrogeologica TAV.All.2 sintesi
- area B1 - ambito del tessuto residenziale ad edificazione compatta (art. 15 NTA) TAV. C2b

Si conferma che lo stato di fatto dell'immobile è conforme alle prescrizioni del P.G.T. comunale e non esistono particolari vincoli ed oneri.

Si dichiara, inoltre, che è risultata l'inesistenza di alcun vincolo od onere di natura condominiale. Non è stato possibile verificare il regolare pagamento delle spese condominiali per l'impossibilità di avere contatto con l'amministratore condominiale (EL.DA.CON.S.A.S.).

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il codice fiscale del Condominio è risultato non corretto ed i "dati non validi".



E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Previo richiesta d'accesso agli atti, dall'ufficio tecnico del Comune di Quinzano d'Oglio, in data 18/09//2024, ed avvenuta visura della documentazione in data 02/12/2024 si è constatato che:

- Le opere sono state autorizzate dalla Licenza di Costruzione N. 17 , rilasciata il 10.05.1968;
- I lavori di costruzione si sono svolti dal 10.09.1968 al 07.07.1969;
- Il collaudo è stato rilasciato il – 16.02.1970 ;
- In data 27/01/1970 è stato rilasciato il verbale tecnico-sanitario ed in data 17 febbraio 1970 è stata rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità.

F – FORMAZIONE dei LOTTI

L'intera proprietà oggetto della presente valutazione immobiliare, censita al catasto:

- NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 141, sub. 10, A/2, vani 6, rendita 223.11€
- NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 233, C/6, 15mq, rendita 24.79

Non può essere frazionata in lotti.

G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto, secondo l'età, lo stato di manutenzione, l'usura, l'obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano. In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio. La valutazione dell'immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l'età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca. Dopo un'attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari compravendute, le valutazioni attuali di mercato e le quotazioni immobiliari O.M.I. si è proceduto alla stima dell'immobile con riferimento temporale alla data: dicembre 2024.

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico. Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.



La valutazione viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.

L'immobile è individuato nel catasto fabbricati del Comune censuario di Quinzano D'Oglio (codice : H140)

- NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 141, sub. 10, A/2, classe 1, vani 6, rendita 223.11€
- NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 233, C/6, classe 4, 15mq, rendita 24.79

Abitazione

Superficie commerciale:

Appartamento: ~ 112,00 m²

Ripostiglio: ~ m² 17,25 x 0.30= ~m² 5,17

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~117,17 m²

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura, l'isolamento dei pavimenti, delle pareti interne ed esterne e delle aree comuni di pertinenza.

Coefficienti di merito :

- | | |
|--|------|
| 1. VETUSTA' : (oltre 50 anni) - coefficiente d'applicazione: | 0,70 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : scadenti - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: media - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): | |
| media - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici - impianti) | |
| scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (2° piano fuori terra) - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |

Coefficiente di merito K= 0.559

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito.

Il probabile valore di mercato (valore medio per abitazioni di tipo economico, normali, riferite alla zona circostante ed ad altre zone similari) è di 1250,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 117,17



VALORE DI MERCATO : $m^2 117,17 \times 0,559 \times € 1250,00 = € 81.872,54$

Autorimessa

Superficie utile commerciale ~ 16.20 m²

Coefficiente di vetustà: 0,70

Coefficiente di conservazione medio: 0,95

Coefficiente di caratteristiche proprie mediocri: 0,98

Coefficiente di merito: K= 0,652

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Il probabile valore di mercato (valore medio per autorimesse di tipo economico, normali, riferite alla zona) è di € 650 al m²

VALORE DI MERCATO : $m^2 16,20 \times 0,652 \times € 650,00 = € 6.865,56$

VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI (arrotondato) € 88.500,00

APPETIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è buona. L'edificio, pur presentandosi nel contesto come struttura condominiale di media fattura, risente della vetustà e dell'inadeguatezza, in particolare, degli impianti tecnologici, dell'uso di materiali e finiture ormai obsoleti e, soprattutto, risente della inadeguatezza degli infissi, della mancanza di isolamenti sia termici che acustici.

La sua posizione, nel Comune di Quinzano d'Oglio, in Via Ciocca 38, è un valido elemento per valutarne la appetibilità.

Gli elementi determinanti, assunti nella perizia, per individuare il valore di realizzo sono quindi: la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale, le caratteristiche di prospetto ed affaccio, la qualità delle finiture dell'edificio condominiale e dell'appartamento, nonché i servizi della zona.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo, considerata la superficie dell'immobile particolarmente richiesta dal mercato immobiliare, corrisponda allo stesso valore stimato.



CONCLUSIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.648, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

che il valore di realizzo degli immobili, pignorati nel Comune di Quinzano d'Oglio, Via Ciocca 38 - censiti nel catasto fabbricati del Comune censuario di Quinzano D'Oglio (codice : H140) con:

- **NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 141, sub. 10, A/2, vani 6, rendita 223.11€**
- **NCEU a sez. NCT Foglio 11, particella 233, C/6, 15mq, rendita 24.79**

Sia, come in precedenza indicato, **di € 88.500,00; (ottantottomila cinquecento euro)**

Brescia, 06.12.2024

CTU Ing. Carlogiorgio Pedercini
documento firmato digitalmente

Allegati:

- Atto di compravendita;
- Atti depositati presso il Comune di Quinzano d'Oglio;
- Certificato di matrimonio;
- Rilievo da sopralluogo;
- Estratto catastale.

