

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 414/2023

Giudice delegato: DOTT. GIANLUIGI CANALI

Creditore procedente

**CHEBANCAI S.P.A.**con sede in Viale Blodio n. 37 - Palazzo 4 – 20158 Milano  
C.F. 10359360152 – P.IVA 10536040966

Rappresentato dall'Avvocato:

**AVV. DANTE DE BENEDETTI** - C.F. DBN DNT 62C07 F205C

con studio in Piazza Castello n. 2 – 20121 Milano

pec: [dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it](mailto:dante.debenedetti@milano.pecavvocati.it)

Tel. 02/878891 – Fax 02/865877

Esecutati:

**OMISSIS 1****OMISSIS 2**

residenti a Longhena (BS) – 25030 - in Via Don Dabeni n. 9

Esperto incaricato:

**ING. PAOLO FILIPPINI** - C.F. FLP PLA 82R02 B157Z

con studio in Via Trento n° 2 – 25128 Brescia

Tel: 030 391044 - e-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia n. 5154 - A

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

n. 775 Cat. II Industriale

Custode Giudiziario:

**NOTAIO DOTT.SA MARGHERITA VANOLI (C/O ANPE)**

con studio in Via Ferramola n. 1 – 25121 Brescia

mail: [mvanoli@notariato.it](mailto:mvanoli@notariato.it)

Tel. 030/9686462 – Fax 030/9962463

**Date:**

Nomina dell'esperto:	05/10/2023
Giuramento dell'esperto:	03/11/2023
Data del rapporto di valutazione:	02/03/2024
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:	03/04/2024 ore 12.00

**Ing. Paolo Filippini**

Via Pasubio n°7 – 25128 Brescia

Tel: 030 391044 - Fax: 030 391044

E-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it)Pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)

**Identificazione dell'unico lotto di vendita****LOTTO**

Descrizione sintetica	Unità abitativa in villetta a schiera con accessori diretti e Indiretti, distribuita al piano interrato, terra e primo
Ubicazione	Longhena (BS) - Via Don Dabeni n. 9 (ingresso pedonale e carraio)
Identificativi catastali	<b><u>Comune di Longhena (BS)</u></b> 1. NCT Foglio 1 Mappale 202 Subalterno 5 (abitazione in villetta a schiera con accessori, S1-PT-P1) 2. NCT Foglio 1 Mappale 202 Subalterno 11 (garage S1)
Quota di proprietà	<b>Proprietà (1/2)</b> intestata al Signor OMISSIS 1 <b>Proprietà (1/2)</b> intestata alla Signora OMISSIS 2 <b>entrambi in regime di separazione dei beni</b>
Diritti di proprietà	Su tutti gli immobili
Divisibilità dell'immobile	Non ulteriormente divisibili

**LOTTO 1 – Abitazione in villino a schiera distribuita al piano interrato, terra e primo con accessori diretti e indiretti e garage esclusivo al piano interrato**

Più probabile <b>valore degli immobili in libero mercato (non considerando i gravami)</b> <b>€ 108.000,00 (diritto di piena proprietà)</b> <b>(euro centoottomila/00)</b>
---

Più probabile <b>valore dell'immobile in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)</b> <b>€ 97.000,00 (diritto di piena proprietà)</b> <b>(euro novantasettimila/00)</b>
---

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili LOTTO 1: **SCARSA**

Gli immobili staggiti sono ubicati all'interno di un complesso di villini a schiera ubicato in una zona semicentrale del comune di Longhena, comune poco servito e piuttosto isolato della prima bassa bresciana; lo stato di fatto degli immobili è contraddistinto da notevole incuria. I beni immobili necessitano di una notevole manutenzione ordinaria con generale pulizia degli ambienti e delle relative pertinenze.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1 – Abitazione in villino a schiera unifamiliare distribuita al piano interrato, terra e primo con accessori diretti e indiretti e garage al piano interrato**

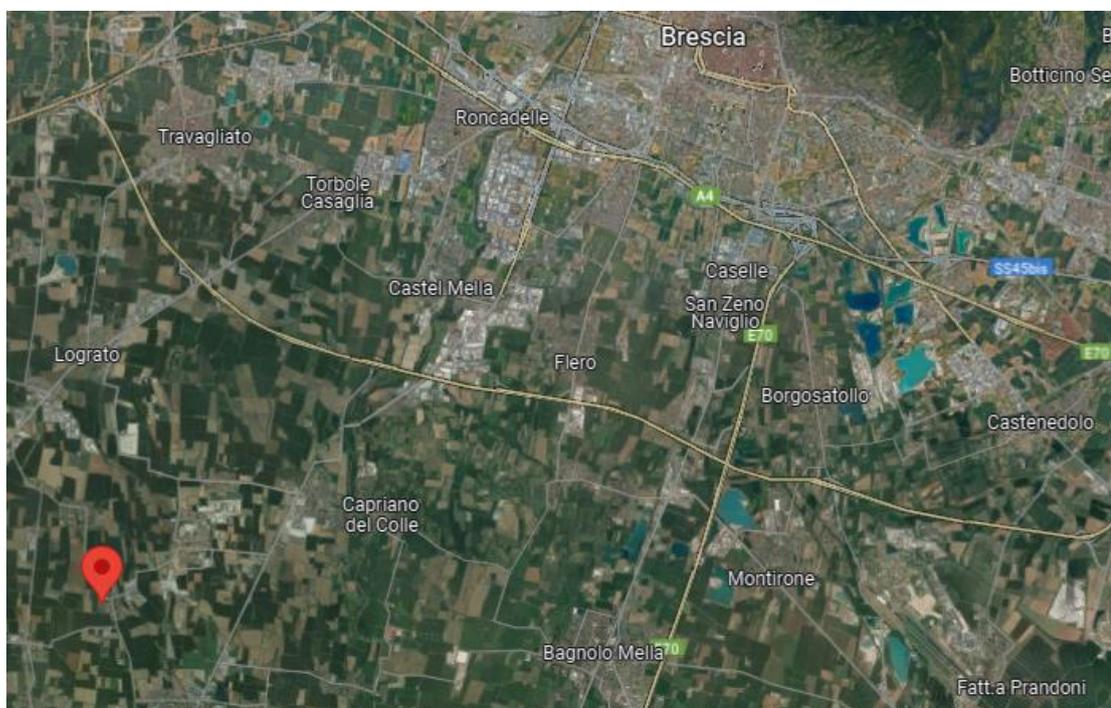
**A - Verifica della completezza dei documenti di cui all'Art. 567 C.P.C.**

- 1) Il sottoscritto recuperava all'interno del fascicolo la seguente documentazione:
  - relazione notarile, atto di precetto, atto di pignoramento, istanza di vendita.
- 2) Il sottoscritto acquisiva copia dell'atto di provenienza dell'immobile

**B' - Identificazione e descrizione attuale dei beni – LOTTO 1**

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>Localizzazione</b>	Provincia	Brescia
	Comune	Longhena (BS) Via Don Dabeni n. 9
<b>Zona</b>	Urbana	
<b>Destinazione urbanistica degli immobili</b>	Residenziale	
<b>Tipologia edilizia del fabbricato</b>	Complesso residenziale di villini a schiera	
<b>Dimensioni unità immobiliari staggate</b>	Medie	
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	Lato acquirente:	Privato - Società
	Lato venditore:	Asta giudiziaria
<b>Forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica	
<b>Filtering</b>	Down	
<b>Mappa geografica 1 – LOTTO 1</b>		



*Indicata in rosso l'ubicazione dell'immobile staggate in Longhena Via Don Dabeni n. 9*

## Mappa geografica 2 – LOTTO 1



*Indicati con freccia rossa gli immobili staggiti in Via don Dabeni n. 9 a Longhena (BS)*



*Vista da Via Don Dabeni (alla data del sopralluogo) dell'abitazione con accessori staggita*

**DATO IMMOBILIARE****Descrizione sintetica degli immobili pignorati – LOTTO 1****Confini**

Indicato in rosso su stralcio di estratto mappa il villino a schiera con accessori pignorato

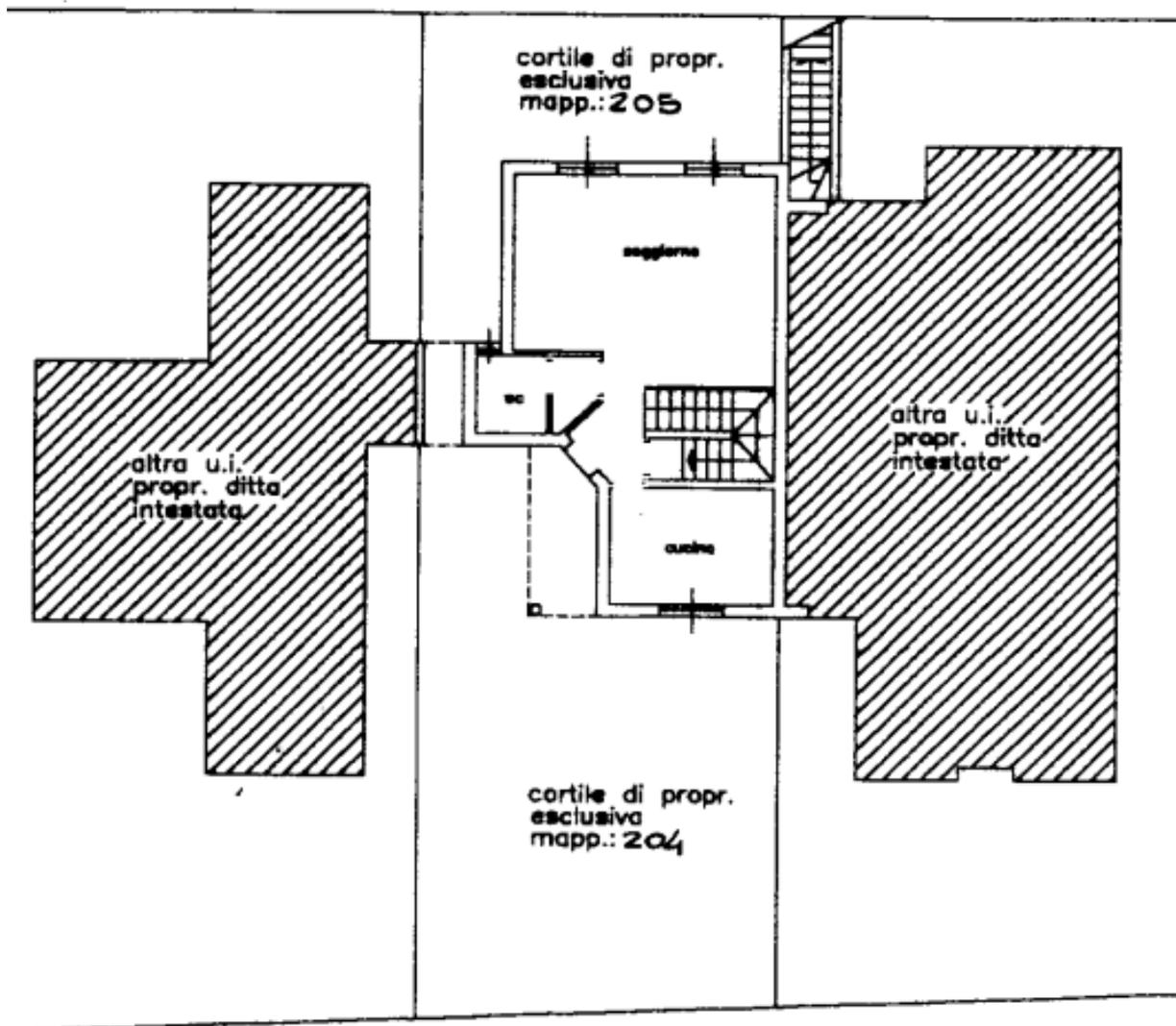
Le unità immobiliari oggetto di stima, censite rispettivamente al **subalterno 5 (abitazione al piano interrato, terra e prima con accessori diretti e indiretti)** e al **subalterno 11 (garage al piano interrato, accessorio diretto dell'unità abitativa censita al sub 5)** della **particella 202 foglio NCT/1**, sono parte di un complesso di villette a schiera ubicato in un contesto a destinazione residenziale. Esse sorgono in una zona semicentrale e tranquilla del Comune di Longhena. L'abitazione in villetta a schiera unifamiliare, con i suoi accessori, si affaccia in lato ovest su Via Don Dabeni, ove si trovano ingresso pedonale e carraio, è costruita in lato nord e sud in aderenza ad altri fabbricati a schiera residenziali e si affaccia a est, oltre il proprio giardinetto esclusivo, alla roggia Ognata. Non è disponibile, nella banca dati catastale "Sister" dell'Agenzia delle Entrate, l'elaborato planimetrico del complesso residenziale di villette a schiera di cui gli immobili staggiti sono parte.

**LOTTO 1 – NCT FOGLIO 1 PARTICELLA 202 SUBALTERNO 5 (abitazione con accessori) e SUBALTERNO 11 (garage con accessori)**

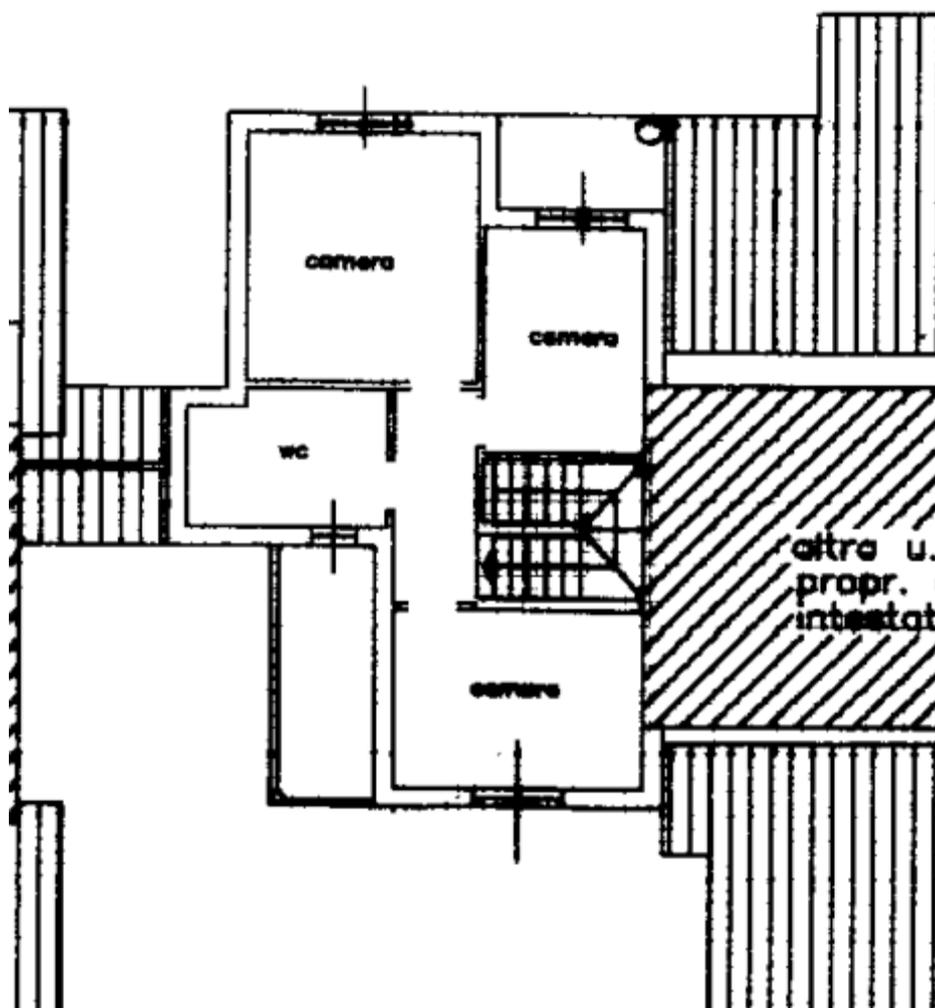
Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione abitativa con accessori diretti e indiretti distribuita al piano interrato, terra e primo, in villino a schiera unifamiliare; il tutto è ubicato in Via Don Dabeni n. 9 in Longhena (BS), un comune della bassa bresciana situato a circa venti

chilometri da Brescia. L'unità abitativa con accessori e pertinenze è accessibile dall'ingresso pedonale e carraio (quest'ultimo con rampa di discesa al piano interrato) di Via Don Dabeni n. 9. Dal cancellino di ingresso pedonale si accede, percorso un camminamento totalmente ammalorato e rimaneggiato della pavimentazione, all'interno dell'abitazione il cui ingresso è riparato da un porticato. L'unità abitativa, censita al subalterno 5 foglio NCT/1 particella 202, è costituita al piano terra da un atrio di ingresso che si collega alla cucina, al soggiorno, a un bagno con antibagno e al vano scala che consente l'accesso diretto sia al piano interrato che al piano primo. Il soggiorno del piano terra, e il cortile dell'abitazione fronte Via Dabeni, sono direttamente collegati a un giardino esclusivo posto in lato est, affacciato alla Roggia Ognata. Al piano primo dell'unità abitativa subalterno 5 trovano invece ubicazione tre camere da letto, una con accesso ad una loggia esclusiva, e un bagno con balcone, mentre, al piano interrato, si trovano una cantina, un ripostiglio, una lavanderia, un disbrigo e un bagno. Il disimpegno del piano interrato si collega direttamente al garage, censito al subalterno 11 foglio NCT/1 particella 202. Completano la descrizione del lotto 1 dei cavedi/bocche di lupo al piano interrato che servono cantina e lavanderia, accessori diretti dell'abitazione, e una rampa carraia che collega il garage del piano interrato a Via Don Dabeni.

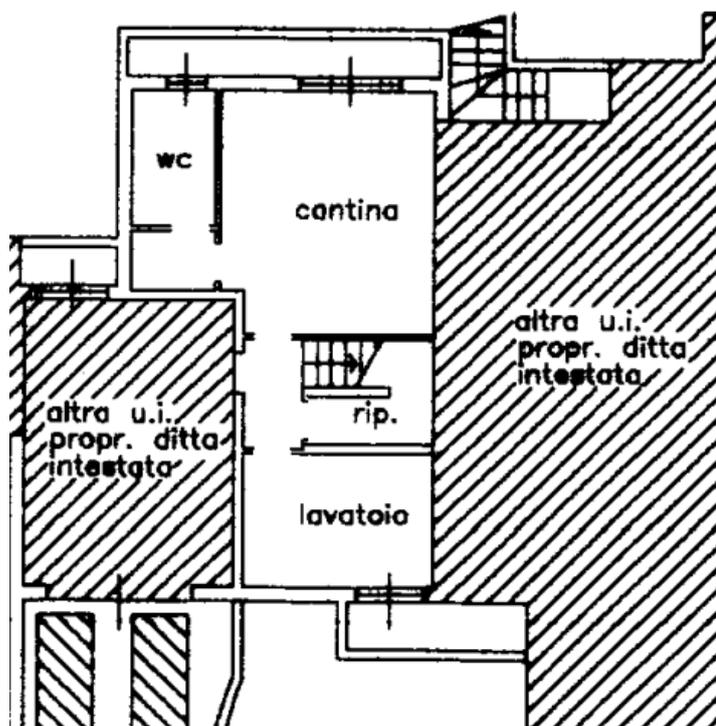
**roggia ognata**



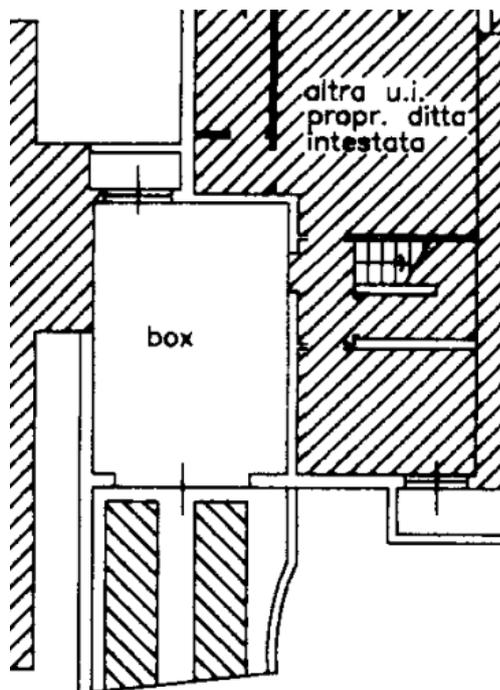
Stralcio dalla planimetria catastale in atti del piano terra dell'abitazione censita al subalterno 5



Stralcio dalla planimetria catastale in atti del piano primo dell'abitazione censita al subalterno 5



Stralcio dalla planimetria catastale in atti del piano interrato dell'abitazione censita al subalterno 5



Stralcio dalla planimetria catastale in atti del garage subalterno 11 del piano interrato

Le unità immobiliari staggite hanno le seguenti superfici lorde di pavimento SLP (o SEL, superfici esterne lorde) e/o relative superfici accessorie non residenziali (SNR):

- locali abitativi al piano terra SLP mq 63,00 circa con un'altezza interna pari a m 2,70;
- locali abitativi al piano primo SLP mq 57,00 circa con altezza interna pari a m 2,70;
- locali accessori al piano interrato SNR (superficie non residenziale) mq 90,00 circa con altezza pari a m 2,40;
- giardino esclusivo al piano terra in lato est e ovest S mq 95,00 circa;
- portico e passaggio coperto al piano terra S mq 9,00 circa;
- loggia camera e balcone bagno al piano primo SNR mq 11,00 circa;
- garage con disbrigo al piano interrato SNR mq 28,00 circa e altezza interna pari a m 2,40.

La villetta a schiera, così come quelle attigue e costruite in aderenza, è stata edificata tra il 1998 e il 1998 pertanto ha una vetustà più che trentennale. Gli immobili staggiti, nel loro complesso, si presentano in uno stato conservativo pessimo. In alcuni locali, specialmente del piano interrato, giacciono cumuli di mobilio, suppellettili e materiale di scarto che li rendono di fatto ora inutilizzabili. Le finiture sono di livello medio-basso con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato in ogni locale, ad eccezione delle camere del piano primo, con pavimento in parquet; infissi e serramenti sono in legno, le porte sono tamburate cieche in legno. La pavimentazione esterna del balcone e della loggia del piano primo e del portico al piano terra è in piastrelle di gres porcellanato, la pavimentazione del vialetto di ingresso è distrutta e va totalmente ripristinata. I sanitari dei bagni sono in ceramica. Gli impianti elettrici, idrici (sottotraccia) e di illuminazione risultano attivi e funzionanti sebbene non siano state reperite le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto termico di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo; il sistema di emissione del calore è a radiatori in ghisa. L'appartamento risulta provvisto di split, sebbene vetusti, per il raffrescamento delle camere da letto. Il garage è attualmente inutilizzabile, essendo sia lo stesso box che la rampa carraia di accesso invasi da materiale di ogni tipo e rifiuti.

**Consistenze immobili staggiti:** verificate mediante rilievi interni ed esterni

**Data del sopralluogo:** 30/11/2023, eseguito insieme a un delegato del Custode Giudiziario e in presenza degli esecutati.

#### SINTESI CARATTERISTICHE FABBRICATO – IMMOBILI STAGGITI

Manutenzione fabbricato	Scarsa
Manutenzione unità immobiliari staggite	Pessima
APE IMMOBILE SUB 5 - ABITAZIONE	Assente
Inquinamento	Nella media della zona
Esposizione prevalente	Irrilevante
Luminosità	Sufficiente
Panoramicità	Irrilevante
Funzionalità	Sufficiente
Finiture	Sufficienti

#### B" - Identificazione pregressa dei beni – LOTTO 1

##### Provenienza

Come correttamente indicato nella certificazione notarile in atti, redatta in data 27/09/2023 dal Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) per conto del creditore procedente CHEBANCA! S.P.A. gli immobili staggiti risultano intestati agli esecutati per il diritto di proprietà di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita di seguito riportato:

\* A la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli  
 na Foglio 1 Particella 202 Subalterno 5 graffate Foglio 1 Particella 204 Foglio 1 Particella 205,  
 Longhena Foglio 1 Particella 202 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 04/10/2000 Numero di repertorio  
 98538 Notaio TRECCANI FRANCO Sede BRESCIA trascritto il 13/10/2000 nn. 39034/22859 da potere di  
 IMMOBILIARE S. MARINO S.N.C. DI MINELLI S. E C. Sede CASTELCOVATI (BS) Codice fiscale 01641830987

Il summenzionato atto di provenienza è integralmente riportato tra gli allegati del presente rapporto di stima.

##### Verifica della titolarità

Regolare

##### Verifica catastale

Conforme, piena corrispondenza tra planimetrie catastali in atti e stato di fatto dei luoghi così come visionati dallo scrivente in data 30/11/2023

Documentazione catastale scaricata tramite web

Elenco documentazione visionata visura catastale, estratto mappa catastale e planimetrie catastali

Data verifica catastale durante il sopralluogo del 30/11/2023

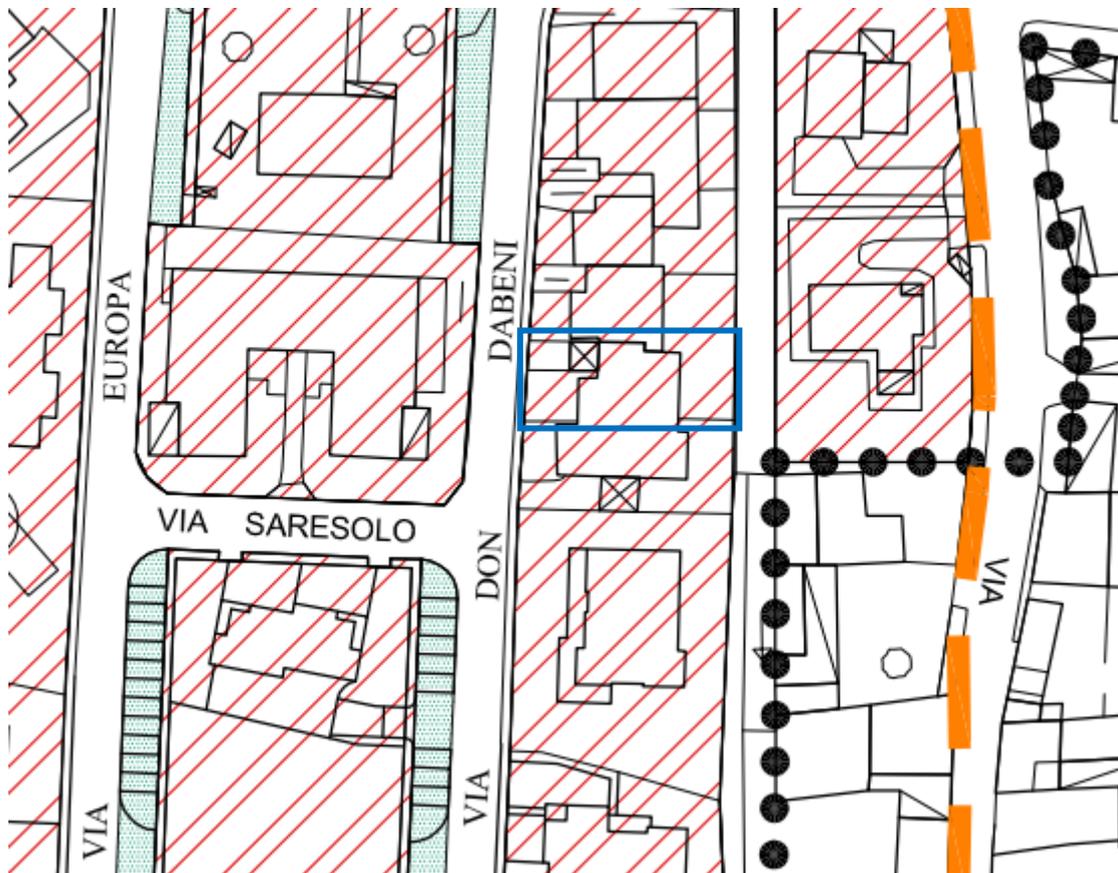
### C – Stato di possesso – LOTTO 1

#### Stato di occupazione dei beni immobili alla data della valutazione

Gli immobili pignorati del lotto 1 risultano intestati agli esecutati in forza dei rispettivi diritti reali di proprietà. Gli stessi hanno ivi residenza e domicilio. Non risultano presenti contratti di locazione in essere relativamente ai beni immobili staggiti.

### D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale – LOTTO 1

**1a)** Si riporta un estratto dalla tavola di azionamento del Piano delle Regole del vigente strumento urbanistico nel comune di Longhena (BS). Lo stralcio dal PdR del PGT vigente classifica la destinazione d'uso urbanistica del tessuto in cui ricade il villino a schiera (con accessori) staggito in **Ambito residenziale di completamento**.



Indicato in blu il sedime dove insistono gli immobili pignorati



Ambito residenziale di completamento

Segue stralcio dalle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del vigente PGT del Comune di Longhena circa l'ambito residenziale di completamento:

**ART. 72 - AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO;**

Investe le aree urbanizzate nel corso del presente secolo a ridosso dei nuclei antichi del centro storico e dei borghi. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali, sorti in epoche diverse investe anche le aree urbanizzate a partire dagli anni '70 o in fase di urbanizzazione, in attuazione del P. di F. o del PRG vigente, 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.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

*in caso di ampliamento:*

**If** 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,67 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 7,50 m<sup>1</sup>

**De** 10 m<sup>1</sup>;

nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10 m<sup>1</sup>**, e mai inferiore a **6 m<sup>1</sup>**;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m<sup>1</sup>**;

*in caso di nuova costruzione:*

**If** 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

**Uf** 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Rc** 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ro** 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**H** 7,50 m<sup>1</sup>

**De** 10 m<sup>1</sup>;

**Dpf** nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m<sup>1</sup>**;

sia nel caso di ampliamento che di nuova costruzione valgono le seguenti prescrizioni:

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6 m<sup>1</sup>**, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

**Dc** a) **5 m<sup>1</sup>** per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m<sup>1</sup>**, con il minimo assoluto di **3 m<sup>1</sup>**, nelle ricostruzioni e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti, fino ad una altezza di **7,50 m<sup>1</sup>**; per le porzioni di edificio eccedenti tale quota si applica il precedente punto **a**);

**DS** a) **5 m<sup>1</sup>** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);

**b**) quelle preesistenti, quando inferiori a **5 m<sup>1</sup>**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

**B2c, B3, C6, D2, E1, E2, E3, E4, E6, F1, F2, F3**, e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

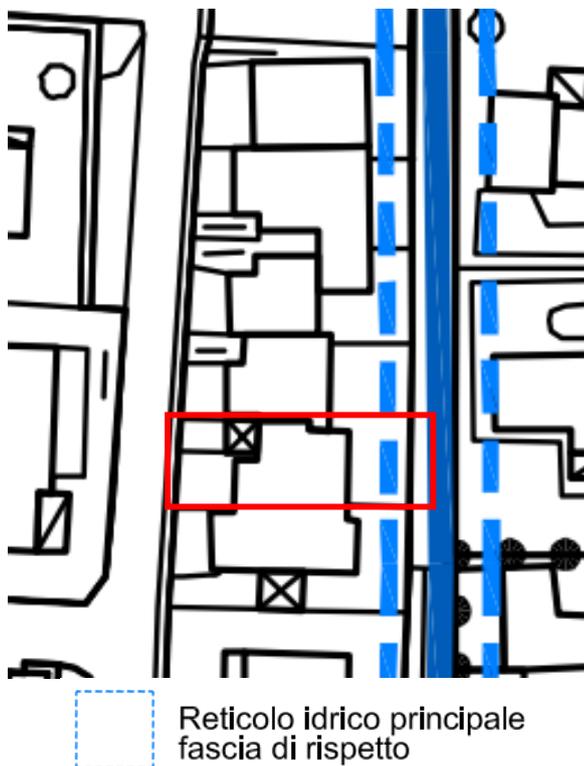
**A, B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5, B6, B7, C1, C2, C3, C4, C5, D1, D3, D4, E5, G1**.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse prevalentemente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative e con il reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 15.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro, Ds**).

Per ulteriori dettagli circa le norme urbanistiche inerenti gli immobili oggetto di stima, ulteriori elaborati del Piano delle Regole del PGT del Comune di Longhena (BS) sono consultabili sul sito di pianificazione territoriale della Regione Lombardia - MULTIPLAN.

Per quanto concerne vincoli e limitazioni di natura urbanistica, la villetta a schiera – con accessori - staggita di Via Don Dabeni n. 9 in Longhena (BS), risulta gravata in lato est dal vincolo “Fascia di rispetto reticolo idrico principale” per il passaggio della Roggia Ognata. In tale fascia che grava il giardino della villetta pignorata non è consentita alcuna ulteriore costruzione.



1b) Per quanto concerne le formalità pregiudizievoli gravanti i beni immobili pignorati, anche in seguito a ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente, insistono quelle già riportate nella relazione notarile in atti inerente la procedura esecutiva n. 414/2023, ovvero:

**ISCRIZIONE NN. 33307/5873 del 17/09/2020 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 04/10/2000 Numero di repertorio 98541 Notaio TRECCANI FRANCO Sede BRESCIA**

A favore di CHEBANCA! S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: CHEBANCA! S.P.A. MILANO),

contro

Codice fiscale

Codice fiscale

capitale € 139.443,36 Totale € 418.330,09

Grava su Longhena Foglio 1 Particella 202 Subalterno 5 graffate Foglio 1 Particella 204 Foglio 1 Particella 205, Longhena Foglio 1 Particella 202 Sub. 11

e,

**TRASCRIZIONE NN. 41137/28527 del 22/09/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/09/2023 Numero di repertorio 7830 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA

A favore di CHEBANCA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 10359360152 (Richiedente: STUDIO LEGALE FOCUS PIAZZA CASTELLO, 2 MILANO),

contro Nato il

Nata il

Grava su Longhena Sezione Urbana NCT Foglio 1 Particella 202 Subalterno 5 graffate Foglio 1 Particella 204 Foglio 1 Particella 205, Longhena sezione Urbana NCT Foglio 1 Particella 202 Sub. 11

Infine, gli immobili staggiti non risultano gravati da regolamento condominiale e relative spese.

- Pesi di cui sopra che continueranno a gravare sui beni immobili, a carico dell'aggiudicatario  
A carico dell'aggiudicatario rimarranno i vincoli indicati al *Punto 1a)* del presente Capitolo.

- Pesi di cui sopra che verranno cancellati ex Art. 586 C.P.C.

Verrà cancellata l'iscrizione ipotecaria e susseguente trascrizione del verbale di pignoramento immobili così come indicate al *Punto 1b)* del presente Capitolo.

Il comune di Longhena, in occasione del sopralluogo per l'accesso atti volto alla verifica della regolarità edilizia degli immobili, ha segnalato allo scrivente che i proprietari degli immobili pignorati sono debitori del tributo TARI inerente gli immobili staggiti per gli anni 2018/2020/2021/2022/2023 e per un ammontare complessivo di € 978,00.

#### E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Anno di costruzione immobili 1998/1999

Vetustà complessiva fabbricato 35 anni circa

#### Titoli autorizzativi esaminati

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Longhena (BS) lo scrivente ha visionato (e reperito) le tavole allegate all'unica concessione edilizia in atti inerente gli immobili staggiti (e tutte le villette a schiera del relativo complesso) e ha reperito, oltre a quella, una DIA, tuttavia oggetto di diniego e, quindi, non valida, oltre che ininfluyente nel merito degli immobili staggiti. Si elencano di seguito i due provvedimenti edilizi succitati:

- Concessione Edilizia n. 11/98 prot. n. 1506 del 10/09/1998 per la realizzazione di n. 6 villette unifamiliari a schiera.
- DIA prot. n. 1784 del 29/06/2000 per opere di manutenzione straordinaria – modifica tavolati interni – presso alcune villette a schiera del complesso residenziale, pratica tuttavia diniegata con comunicazione del 07/07/2000 (e ininfluyente circa la regolarità edilizio-urbanistica degli immobili staggiti).

#### Esito verifica edilizia-urbanistica

**Gli immobili oggetto di stima risultano regolari dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

Date verifiche edilizie-urbanistiche durante il sopralluogo del 30/11/2023 e tramite accesso atti del 31/01/2024.

**F – Formazione dei lotti – LOTTO 1**

Come già accennato in premessa i beni immobili oggetto di stima sono vendibili in un unico lotto.

**G – Valore dei beni immobili – LOTTO 1**

**Assunzioni e condizioni limitative:** Nessuna

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

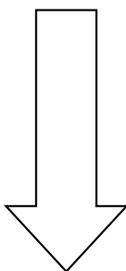
Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile staggito si sono presi in esame alcuni immobili comparabili a quelli oggetto di stima ed in seguito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto:  
**Stima del confronto mediante modalità expertise**

A seguito di indagini condotte presso varie agenzie immobiliari ubicate presso alcuni comuni confinanti con quello di Longhena alla ricerca di immobili comparabili aventi simili caratteristiche e destinazioni d'uso rispetto a quelli pignorati (villette a schiera unifamiliari), il sottoscritto ha poi provveduto a confrontare i valori immobiliari reperiti con i valori espressi dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio di Brescia, del Borsino Immobiliare per immobili ubicati nel Comune di Longhena e aventi caratteristiche tipologiche simili a quelle dei beni immobili staggiti. In base alle conoscenze acquisite dallo scrivente perito, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame e del loro stato di manutenzione complessivamente pessimo e, in parte, indecoroso limitatamente ad alcuni locali del piano interrato, il sottoscritto **quantifica:**

- **come valore unitario di stima per la destinazione residenziale relativa al subalterno 5, unità abitativa in villetta a schiera unifamiliare con accessori diretti e indiretti, il valore di €/mq 650,00 (seicentocinquanta/00);**

**Al fine poi di procedere alla quantificazione di un valore unitario di stima anche per gli accessori aventi destinazione non residenziale (ovvero giardino esclusivo, porticato, loggia, balcone, garage, cantina, etc.), lo scrivente utilizza opportuni rapporti mercantili/coefficienti di ragguaglio da applicare – tenendo anche conto del loro stato di fatto - alle varie superfici non abitative al fine di ottenere un congruo e prudentiale valore di stima anche per le succitate pertinenze, accessori degli immobili oggetto di valutazione.**



**STIMA IMMOBILI LOTTO 1**

Immobile e destinazione d'uso	Livello di piano	SEL / SNR / S (mq)	Coeff. di ragguglio / Rapporto mercantile	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di stima (€)
Locali abitativi (sub 5)	Terra e primo	120,00	100%	120,00	650,00	78.000,00
Locali accessori (sub 5)	Interrato	90,00	35%	31,50	650,00	20.475,00
Giardino (sub 5)	Terra	90,00	5%	4,50	650,00	2.925,00
Portico e passaggio coperto (sub 5)	Terra	9,00	15%	1,35	650,00	877,50
Balcone e loggia (sub 5)	Primo	11,00	15%	1,65	650,00	1.072,50
Garage con disimpegno (sub 11)	Interrato	28,00	25%	7,00	650,00	4.550,00
<b>TOTALE immobili oggetto di stima</b>						<b>107.900,00</b>

**Valore dei beni immobili in libero mercato  
(non considerando i gravami) per il diritto di piena proprietà  
€ 108.000,00  
(euro centoottomila/00)**

La quota di proprietà di un mezzo (1/2) ciascuno intestata ai due esecutati ammonta pertanto alla metà del valore di stima sopra indicato e, in condizioni di libero mercato, ed è quindi pari a € 54.000,00 cadauno.

Considerando infine i differenziali maturati nell'orizzonte temporale dalla data di valutazione alla data di disponibilità dell'immobile, le caratteristiche di una vendita all'asta rispetto ad una vendita in libero mercato, in questo caso:

- Svalutazione del prezzo di mercato - 5% = - € 5.400,00

- Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti nell'usato e opere di necessaria pulizia di alcuni locali del piano interrato praticamente inagibili - 5% = - € 5.400,00

Totale costo svalutazioni - € 10.800,00

otteniamo il:

**Valore del bene in condizioni di vendita forzata (valore a basa d'asta)**  
**€ 97.000,00**  
 (euro novantasettemila/00)  
 arrotondato in difetto, oltre accessori di legge

La quota di proprietà di un mezzo (1/2) ciascuno intestata ai due esecutati ammonta pertanto alla metà del valore di stima sopra indicato e, in condizioni di vendita forzata, è quindi pari a € 48.500,00 cadauno.

#### LOTTO 1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO ANNUALE DEI BENI IMMOBILI STAGGITI

Assunto come valore di stima immobiliare per la quantificazione del canone di locazione dei beni immobili pignorati l'importo (in libero mercato) di € 108.000,00, tenendo conto che un valore equo e prudentiale per un canone di affitto annuale inerente immobili analoghi a quelli pignorati è pari al 5% del loro valore, lo scrivente attribuisce come valore locativo annuale circa gli immobili staggiti l'importo di € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) oltre accessori di legge.

Brescia, lì 02/03/2024

Letto, confermato e sottoscritto.

IL TECNICO ESPERTO



#### **1 – Fasi, accertamenti e date delle indagini**

23/11/2023 - Prelievo estratti mappa catastali, visura e planimetrie catastali

30/11/2023 - Sopralluogo agli immobili dei vari lotti con proprietari e delegato del custode giudiziario

05/12/2023 – Reperimento atto di provenienza presso Notaio Dott. Franco Treccani

31/01/2024 - Accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longhena

Ing. Paolo Filippini

Via Trento n°2 – 25128 Brescia - Tel. 030 391044 - e-mail: [ing.paolofilippini@libero.it](mailto:ing.paolofilippini@libero.it) - pec: [paolo.filippini@ingpec.eu](mailto:paolo.filippini@ingpec.eu)

---

**2 - Allegati**

- 1) Atto di provenienza
- 2) Visure catastali immobili
- 3) Estratto mappa
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Rilievo fotografico
- 6) Provvedimenti edilizi reperiti