

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 101/2025

Giudice delegato:

**Dott. Alessandro Pernigotto**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Rappresentato dall'Avvocato

Esperto incaricato

Geom. Alessio Francesco Albini  
con Studio in Via XXV Aprile n. 24 – 25020 S. Paolo (BS)  
CF: LBNLSF67H17G407M  
Tel. 338-2225071  
Mail: [alessioalbini@tiscali.it](mailto:alessioalbini@tiscali.it)  
Pec: [alessio.francesco.albini@geopec.it](mailto:alessio.francesco.albini@geopec.it)  
Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 4585  
Iscritto all'Albo C.T.U. Tribunale di Brescia nr. 263



Timbro e firma



**Date**

Nomina dell'esperto

15/05/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

20/05/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione

14/07/2025



**Identificazione dei lotti**



**cfr quesito F.1**

**LOTTO NR. 1**

**Descrizione sintetica**

Unità immobiliare sita al piano seminterrato facente parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale composto da 4 unità abitative, 2 autorimesse ed un magazzino, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'unità immobiliare dispone di un accesso pedonale e carraio su Via G. Fornasini (lato Ovest) comune alle altre unità residenziali.

L'unità immobiliare è impropriamente censita come categoria A/2 (abitazione civile), essendo di fatto un accessorio dell'unità immobiliare posta al piano rialzato appartenente ad altro soggetto, ed alla quale è collegata da scala interna. E' composta da cantina, wc, lavanderia e taverna. L'accesso dall'esterno avviene dal cortile per tramite del locale cantina.

**Ubicazione**

Brescia (BS) – Via Gaetano Fornasini n. 18

**Identificativi catastali**

Sez. NCT Fg 40, mapp. 207, sub. 13, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 4,0, Rendita Catastale €. 330,53, piano S1;

**cfr quesito F.2**

**Quota di proprietà**

La quota di proprietà è pari al 100% in capo all'esecutato  
I beni sono ignorati per la quota complessiva del 100%

**cfr quesito F.3**

Il lotto è formato da immobili aventi medesima natura (immobili urbani).

**cfr quesito F.4**

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare posta al piano seminterrato. Benchè sia accatastata autonomamente come Cat. A/2 (civile abitazione), di fatto costituisce pertinenza di altra unità residenziale posta al piano rialzato appartenente ad altro soggetto estraneo alla presente procedura. Le suddette unità sono tra loro collegate mediante scala interna. Non esiste vincolo di pertinenzialità tra i suddetti immobili, tuttavia gli stessi risultano condividere la dotazione impiantistica.

**Diritto di proprietà**

L'esecutato è divenuto proprietario degli immobili pignorati in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 19.12.1994 – Rep. n. 78283 e Racc. n. 14349 a firma Notaio Dott. Dario Ambrosini, registrato





Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria € 36.000,00

### "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

In considerazione dell'attuale andamento del mercato immobiliare che vede una cospicua offerta di immobili simili immessi sul mercato aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima riscontrate nel Comune ove hanno sede e tenuto inoltre conto del contesto in cui l'immobile è inserito nonché della particolare condizione "promisqua" in cui si trova il bene, si ritiene di attribuire un grado di commerciabilità **BASSO**.

### Audit documentale e Due Diligence

- |                       |  |  |                      |
|-----------------------|--|--|----------------------|
| Conformità edilizia   | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 17 |
| Conformità catastale  | <input type="checkbox"/> Si            | <input checked="" type="checkbox"/> No | se No vedi pagina 18 |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> Si | <input type="checkbox"/> No            | se No vedi pagina 18 |

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- |  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 19   |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> No            | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 20   |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            | se Si vedi pagina ____ |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input checked="" type="checkbox"/> No | <input type="checkbox"/> Si            | se Si vedi pagina ____ |

### Limitazioni

- |                       |                             |  |                      |
|-----------------------|-----------------------------|--|----------------------|
| Assunzioni limitative | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 21 |
| Condizioni limitative | <input type="checkbox"/> No | <input checked="" type="checkbox"/> Si | se Si vedi pagina 21 |



## Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	6
2.	Inquadramento dell'immobile	7
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
4.	Audit documentale e Due Diligence	15
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	15
4.2	Rispondenza catastale	17
4.3	Verifica della titolarità	18
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	20
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	20
7.	Analisi estimativa	20
8.	Riepilogo dei valori di stima	22
9.	Dichiarazione di rispondenza	23
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	24



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Al fine dell'espletamento dell'incarico si procedeva preliminarmente ad accedere al fascicolo verificandone i contenuti, ad effettuare le opportune indagini catastali ed ipocatastali, a operare le ricerche urbanistiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia (BS) ove hanno sede gli immobili oggetto di stima, ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili pignorati ed a compiere ricerche di mercato riguardanti la negoziazione di immobili similari per caratteristiche e destinazioni d'uso.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/06/2025 unitamente al custode giudiziario, Avv. Daniela Caccia; al sopralluogo era presente l'esecutata.

Si procedeva quindi alla verifica dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi e alle risultanze catastali, e si provvedeva ad effettuare alcune riprese fotografiche per documentare le caratteristiche del bene oggetto di stima.

In data 20.05.2025 è stata acquisita la documentazione catastale presso il sito dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio di Brescia;

In data 21.05.2025 è stata formulata richiesta presso l'Archivio Notarile di Brescia per ottenere copia dell'atto di provenienza;

In data 26.05.2025 si è ottenuto copia dell'atto di provenienza da parte dell'Archivio Notarile di Brescia;

In data 06.06.2025 è stata formulata richiesta di accesso agli atti all'ufficio tecnico del Comune di Brescia (BS);

In data 03.07.2025 è stata ottenuta, dall'ufficio tecnico del Comune di Brescia, copia dei provvedimenti edilizi riguardanti l'immobile;

In data 05.06.2025 è stato effettuato il sopralluogo dal sottoscritto presso l'immobile oggetto di perizia;

In data 21.05.2025 sono state espletate le ispezioni ipocatastali presso il sito dell'Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Brescia;

Con specifico riferimento ai quesiti posti dal Giudice nell'ordinanza di nomina si espone quanto segue:

### cfr quesito A.1

La documentazione depositata e riscontrata nel fascicolo costituita da:

- 1) certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari resa dal Notaio Dott. Francesco Ambrosini;
- 2) nota di trascrizione atto di pignoramento;

risulta completa secondo quanto disposto dall'art. 567 comma 2 c.p.c.

### cfr quesito A.2

E' stato acquisito il titolo di acquisto dell'immobile:

Atto di compravendita stipulato in data 19.12.1994 – Rep. n. 78283 e Racc. n. 14349 a firma Notaio Dott. Dario Ambrosini, registrato presso l'Ufficio Registro di Brescia il 05.01.1995 al n. 143 Serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Brescia il 10.01.1995 ai n.ri Reg. Gen. 653 Reg. Part. 508.

cf. quesito A.3

Lo stato patrimoniale dell'esecutato alla data dell'acquisto risulta correttamente indicato nei titoli di provenienza.

## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

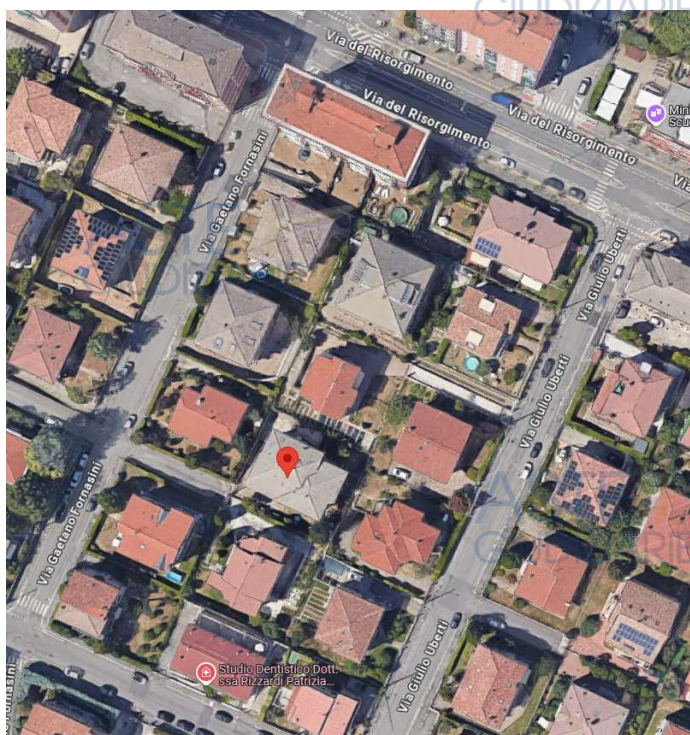
- |              |                       |
|--------------|-----------------------|
| ■ Provincia  | Brescia               |
| ■ Comune     | Brescia (BS)          |
| ■ Via/Piazza | Via Gaetani Fornasini |
| ■ Civico n.  | 18                    |

#### Zona

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

#### Mappa geografica

[Google maps 45.56184, 10.20255](#)





■ Destinazione Urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico-ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo



■ Tipologia immobiliare

- Terreno

■ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo

■ usato

- rudere

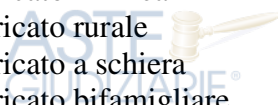
Indicare se l'immobile è:

- indipendente
- in condominio



■ Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato multipiano



■ 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:   | struttura con pilastri e travi in cemento armato  |
| <input type="checkbox"/> Solai:                     | laterocemento   |
| <input type="checkbox"/> Copertura:                 | gronde in c.a., muricci e tavelloni, tegole in cemento  |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali:      | muratura il laterizio   |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/isolamenti:  | non rilevabili  |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità:        | muratura in laterizio   |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni:           | serramenti in ferro con vetro semplice  |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni:           | inferriate e cancello in ferro  |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti:  | battuto di cemento, ceramica, laminato in pvc   |
| <input type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento: | termoautonomo con caldaia a tenuta stagna alimentata a gas metano e termosifoni in alluminio  |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario:        | l'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto pubblico e dispone di un bagno dotato di sanitari in ceramica bianca (wc, lavabo,) e rubinetteria |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas:              | l'unità immobiliare è allacciata alla rete del gas per uso cottura  |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico:        | l'appartamento è allacciato alla rete elettrica pubblica il quadro elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale                |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione:  | non presente  |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti:            | -----   |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura:        | l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura   |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili:         | non presenti  |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne:          | intonaco al civile, tinteggiatura su tutti i fronti, gronde in c.a. e lattoneria in lamiera preverniciata   |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani:           | unità immobiliare al piano seminterrato interrato   |

## ■ Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande



■ **Caratteri domanda e offerta**

Lato acquirente

Lato venditore

■ **Forma di mercato**

■ **Filtering**

■ **Fase del mercato immobiliare**



■ **Privato**

- Società
- Cooperativa
- Ente

- Privato
- **Società /Bene Staggito**
- Cooperativa
- Ente

■ **Concorrenza monopolistica**

- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

■ **Assente**

- Up
- Down

■ **Recupero**

- Espansione
- Contrazione
- Recessione



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Unità immobiliare sita al piano seminterrato (mapp. 207 sub. 13) facente parte di un edificio a destinazione residenziale composto da 4 unità abitative 2 autorimesse ed un magazzino, sviluppato su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'unità immobiliare dispone di un accesso pedonale e carraio su Via G. Fornasini (lato Ovest) comune alle altre unità residenziali.

L'unità immobiliare è composta da taverna, ripostiglio, lavanderia, cantina e wc.

Anche se censita autonomamente come categoria A/2 (civile abitazione) è di fatto una pertinenza di altra unità immobiliare appartenente ad altro soggetto estraneo alla presente procedura, collegata mediante scala interna e con la quale condivide l'impiantistica. Di fatto l'accesso può avvenire tramite l'abitazione posta al piano rialzato, alla quale è collegata mediante scala a giorno, ed esternamente tramite l'accesso con apertura carrabile che immette al vano cantina.

Lo stato di conservazione della porzione adibita a cantina e wc è scarso, mentre la parte adibita a taverna e ripostiglio è discreto.

##### Identificazione catastale

Comune censuario

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Brescia (codice B157)

**ASTE GIUDIZIARIE®**

Tipologia catasto

Terreni

■ **Fabbricati**

Identificativo

■ Sezione NCT

■ Foglio 40

■ Mappale 207

■ Subalterni 13

##### Confini

■ Nord mappale 202

■ Sud mappale 210

■ Est mappale 208

■ Ovest mappale 204

##### Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

■ Solo interno

Diretto in loco

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

■ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

##### Criterio di misurazione

■ SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SEL - Superficie Esterna Lorda

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®** 11

## Calcolo superfici di proprietà

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Taverna seminterrata	56,95	60%	34,17
Ripostiglio	20,70	60%	12,42
Lavanderia	14,35	35%	5,02
Cantina	38,35	35%	13,42
Wc	3,75	35%	1,31
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>66,34</b>

## Caratteristiche qualitative

La determinazione del valore di mercato relativo alla presente perizia è effettuato in osservanza degli Standards Internazionali con l'utilizzo del "metodo del confronto di mercato" (market comparison approach). E' un procedimento che consente di valutare il valore di immobili tramite il confronto con altri immobili "simili" per caratteristiche.

La comparazione di queste caratteristiche tecnico-economiche permette di determinare i "prezzi marginali", cioè le variazioni del prezzo totale dell'immobile al variare di ogni singola caratteristica presa in esame.

Le caratteristiche prese in esame per redigere la presente perizia sono:

- Superficie principale
- Livello di piano
- Stato di manutenzione
- Efficienza energetica

Si espongono a seguire le caratteristiche del bene staggito, che consentono di definire il segmento di mercato di riferimento per il metodo del confronto impiegato.

## Caratteristiche dell'unità immobiliare staggita

Manutenzione fabbricato

**Minimo**

Medio

Massimo

Manutenzione unità immobiliare (sub. 6)

**Minimo**

Medio

Massimo

Classe energetica

Desunta da APE

A4

A3

A2

A1

B

C

D

E

F

G



- Non desumibile / immobile sprovvisto
- Immobile non dotato di impianto di riscaldamento e/o di uno dei suoi sottosistemi necessari al riscaldamento e/o climatizzazione invernale

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico      | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                       |   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                       | <input type="checkbox"/> Acustico         | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                       |   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                       | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                       |   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
|                                       | <input type="checkbox"/> Ambientale       | <input type="checkbox"/> Presente           |
|                                       |   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile             | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|   | <input type="checkbox"/> Medio             |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo           |
| <input type="checkbox"/> Esposizione prevalente dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Nord   |
|   | <input type="checkbox"/> Sud               |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Est    |
|   | <input type="checkbox"/> Ovest             |

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Panoramicità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|   | <input type="checkbox"/> Medio             |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo           |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|   | <input type="checkbox"/> Medio             |
|   | <input type="checkbox"/> Massimo           |

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Finiture del fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
|  | <input type="checkbox"/> Medio             |
|  | <input type="checkbox"/> Massimo           |

- |   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Livello di piano | <input checked="" type="checkbox"/> Seminterrato |                 |
| <input type="checkbox"/> Ascensore        | <input type="checkbox"/> Presente                | vetustà (anni ) |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Assente      |                 |

**Dotazione Impianti**

- |  |  |                 |
|--|--|-----------------|
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | vetustà (anni): |
|  | <input type="checkbox"/> Assente             |                 |
|  | Tipologia                                    |                 |
|  | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo |                 |
|  | <input type="checkbox"/> Centralizzato       |                 |





Alimentazione

- Metano
- Pompa di calore
- Teleriscaldamento

Elementi radianti



- Termosifoni (alluminio)
- Pavimento/soffitto
- Aria



Condizionamento:

- Presente vetustà (anni)
- Assente

Copertura



- Parziale
- Totale



Solare termico

- Presente vetustà (anni):
- Assente

Solare fotovoltaico

- Presente vetustà (anni):
- Assente

Elettrico



- Presente vetustà (anni):
- Assente



Idraulico

- Presente vetustà (anni):
- Assente



N. servizi

- 1
- Wc
- Lavabo
- Bidet
- Vasca
- Doccia con idromassaggio
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico



Antifurto

- Presente vetustà (anni):
- Assente

Geotermico

- Presente vetustà (anni):
- Assente



Domotico

- Presente vetustà (anni):
- Assente



Irrigazione

- Presente vetustà (anni):
- Assente



**cfr quesito B.2**

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di soli fabbricati.

**Identificazione pregressa dei beni**

Dal confronto tra le indagini effettuate con la documentazione prodotta in atti dal creditore, nonché dalle risultanze della documentazione depositata presso il comune ed in catasto emerge quanto segue:

L'ultimo provvedimento dal quale è possibile evincere lo stato autorizzato è la Denuncia di Inizio Attività prot. 33462/2010 del 20/05/2010 e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 79360/2017 del 10/05/2017; dal confronto tra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto riscontrato in sito si rilevano le seguenti difformità:

- 1) Modifica della rampa scala che anziché avere forma a "T" ha forma ad "L";
- 2) Realizzazione di una parete divisoria in cartongesso per la formazione di un locale adibito a ripostiglio;
- 3) Mancata realizzazione della parte divisoria nel locale lavanderia;
- 4) Lieve spostamento della parete divisoria tra il locale taverna ed il locale cantina e collocazione diversa della porta;
- 5) Demolizione della parte divisoria nel locale wc.

Si vedano al riguardo le tavole grafiche allegare (autorizzato – rilievo – comparativo).

E' possibile sanare tali opere mediante la presentazione di una CILA a sensi dell'art. 6 bis DPR 380/01 pagando una sanzione al Comune di €. 1.000,00 oltre ad €. 1.500,00 per l'onorario del professionista.

A livello catastale la planimetria depositata presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, non risulta coerente con lo stato di fatto e pertanto si rende necessario il suo aggiornamento per una spesa complessiva di €. 500,00 per l'onorario del professionista ed i tributi catastali dovuti.

**1. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

**cfr quesito E.1**

**4.1 Legittimità edilizia - urbanistica**

**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- Fabbricato successivo al 01/09/1967
- Fabbricato anteriore al 01/09/1967
  - Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
  - Fabbricato anteriore al 31/10/1942

**Titoli autorizzativi esaminati**

- DIA prot. n. 33462 del 10/05/2010;
- CILA prot. 79360 del 20/05/2017

**■ Abitabilità/Agibilità**

- Presente  
 Assente

Estremi:

La suddetta documentazione è stata visionata ed estratta in copia presso l'ufficio tecnico comunale di Brescia dietro specifica richiesta di accesso atti.

**■ Data verifica urbanistica 03/07/2025**

### Situazione urbanistica

**■ Strumento urbanistico**

PGT APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 57/19378 P.G. DEL 19.03.2012 VIGENTE DAL 24.10.2012 PUBBLICATO SUL B.U.R.L. N. 43. IL PGT è VIGENTE IN FORZA DELLA PROROGA DEI TERMINI DI VALIDITA' ASSUNTI CON DELIBERA C.C. N. 35 DEL 24.05.2021 AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 5 DELLA L.R. 31 DEL 28/11/2014

### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- No  
 Si

Vincoli ambientali

- No  
 Si

Vincoli paesaggistici

- No  
 Si

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Prevalle, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le 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:

- 1) Modifica della rampa scala che anziché avere forma a "T" ha forma ad "L";
- 2) Realizzazione di una parete divisoria in cartongesso per la formazione di un locale adibito a ripostiglio;
- 3) Mancata realizzazione della parte divisoria nel locale lavanderia;
- 4) Lieve spostamento della parete divisoria tra il locale taverna ed il locale cantina e collocazione diversa della porta;
- 5) Demolizione della parte divisoria nel locale wc.

Si vedano al riguardo le tavole grafiche allegate (autorizzato – rilievo – comparativo).

### cfr quesito E.2

In base agli strumenti urbanistici comunali gli abusi risultano essere SANABILI.

### cfr quesito E.3

Il costo per la sanatoria prevede la sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del DPR 380/01 oltre all'onorario del professionista quantificabile in €. 1.500,00.

La destinazione d'uso degli immobili risulta compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, con il titolo abilitativo e con quella censita al catasto.

### cfr quesito E.4

Non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di soli fabbricati.

### cfr quesito E.5

Dalla documentazione depositata in comune non è stata rinvenuta la data di ultimazione dei lavori.

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

Sez. NCT Fg 40, mapp. 207, sub. 13, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 4,0, Rendita Catastale €. 330,53, piano S1;

La documentazione è stata acquisita mediante consultazione telematica effettuata presso il sito "SISTER" Servizi Catastali dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia.

### Elenco documentazione visionata - Data verifica catastale 20/05/2025

- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Visure storiche

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Alessio Francesco Albini, iscritto all' Albo Geometri della Provincia di Brescia al nr. 4585, 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.
- la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale depositata presso L' Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, non risulta coerente con lo stato di fatto e pertanto si rende necessario il suo aggiornamento per una spesa complessiva di €. 500,00 per l' onorario del professionista ed i tributi catastali dovuti.

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

- Atto notarile: Compravendita
- Quota di proprietà: 100%
- Notaio: Dario Ambrosini
- Data stipula: 19.12.1994
- Repertorio n: 78283
- Raccolta n: 14349
- Registrato a: Brescia il 05.01.1995 al n. 143 Serie 1V
- Trascritto a: Brescia il 10.01.1995 ai n.ri Reg. Gen. 653 Reg. Part. 508

##### Condizioni limitanti

- Servitù
  - Non sono presenti servitù
  - Sono presenti servitù:



Vincoli  No  
 Si

Oneri  No  
 Si

Pesi  No  
 Si

Gravami  No  
 Si



cf. quesito C.1

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Occupato dall'esecutato.

cf. quesito C.2

Non risultano in essere contratti di locazione in quanto l'immobile è occupato dall'esecutato.

cf. quesito C.3

### Determinazione del valore locativo

Premesso:

- che la Legge Finanziaria per il 2005 (n. 311 del 30 dicembre 2004) stabilisce che l'Amministrazione non può esercitare l'azione di accertamento, né ai fini dell'imposta di registro né ai fini delle imposte sui redditi, quando la base imponibile risultante dal contratto di locazione di una unità immobiliare è superiore a certe soglie, che nella fattispecie, per quanto attiene all'imposta di registro (art. 52 bis) è stabilita in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile;
- che il valore catastale degli immobili appartenenti al gruppo A/2 (nell'ipotesi siano destinati a prima casa) è calcolato moltiplicando la rendita catastale per il moltiplicatore 115,50;

Pertanto si ha:

**Valore catastale mapp. 207 sub. 13**

€. 330,53 x 115,50 = **€. 38.176,22**

**Valore locativo calcolato**

€. 38.176,22 x 10% = **€/anno 3.817,62**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e condotte indagini di mercato mediante la raccolta di informazioni presso operatori immobiliari presenti in zona, esaminati i dati pubblicati dall'osservatorio immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate ed i dati pubblicati da "borsinoimmobiliare.it", "requote.com" si determina il valore locativo dell'unità immobiliare, comprensivo dell'autorimessa in:



€/anno 4.200,00 > €/anno 3.817,62 (Valore locativo calcolato L. 311/2005)

[cfr quesito D.1](#)

**5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'aggiudicatario**

Nessuno

**6 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'aggiudicatario.**

Trascrizione contro del 31/03/2025 Reg. Part. 9574 Reg. Gen. 13834 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 1534 del 14/03/2025 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

[cfr quesito D.2](#)

Gli immobili sono assoggettati a vincolo condominiale per quanto attiene la gestione delle parti comuni.

[cfr quesito D.3](#)

Non esiste regolamento di condominio.

L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di €. 1.200,00 come da dichiarazione dell'Amministratore Condominiale.

Le spese insolute ammontano ad €. 4.838,41 per l'anno 2024, mentre le spese non ancora scadute per l'anno 2025, ammontano ad €. 2.394,02.

Non risultano spese straordinarie deliberate, tuttavia l'amministratore ha rappresentato la necessità di importanti opere di ristrutturazione delle parti comuni.

Cause in corso: causa per opposizione a decreto ingiuntivo

**7 Analisi estimativa**

[cfr quesito G.1](#)

**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.”*

### **Assunzioni limitative**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, allo stato di fatto in cui si trova (mancanza di regolarità edilizia e catastale) ed all’utilizzo a cui è destinato.

La presente Perizia di Stima si fonda sull’analisi dei dati rinvenuti presso i pubblici uffici.

### **Condizioni limitative**

Vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che hanno inciso sul risultato finale del rapporto di valutazione e che riguardano in primis la superficie che è stata espressa in superficie ragguagliata poiché l’unità immobiliare di fatto risulta essere una pertinenza di altra unità immobiliare, ancorchè accatastata autonomamente, oltre alla presenza di difformità, alla collocazione del piano ed alla efficienza energetica che non è stato possibile determinare per mancanza dell’attestato di prestazione energetica (APE).

### **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)

Si ritiene che la destinazione più adeguata e redditizia dell'immobile staggito sia quella attuale ovvero RESIDENZIALE.

### 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
- Comparazione con quotazioni OMI
- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Finanziario

Dei costi

## 8 Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1/1

Per quanto concerne l'immobile di seguito identificato:

Sez. NCT Fg 40, mapp. 207, sub. 13, Cat. A/2, Cl. 5, Vani 4,0, Rendita Catastale €. 330,53, piano S1;

Il più probabile **valore in libero mercato**, al netto delle decurtazioni, viene di fatto quantificato in € **56.000,00** diconsi Euro CINQUANTASEIMILA/00.

Nei valori di stima è compresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili.

#### Decurtazioni sul valore di stima

Decurtazione spese per sanatoria edilizia	€ 2.500,00
Decurtazione per aggiornamento atti catastali	€ 500,00
	-----
Sommano	€ 3.000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in €. **48.000,00** diconsi Euro **QUARANTOTTOMILA/00**

## 9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Brescia al n. 4585 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 263

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: 11/07/2025

## 10 Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

### A. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

A.1 - PIGNORAMENTO

### B. SITUAZIONE URBANISTICA

B.1 - Denuncia Inizio Attività n. 33462 del 20 maggio 2010

B.2 - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n. 79360 del 10 maggio 2017

B.3 - Estratto di PGT e NTA

### C. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

C.1 - ESTRATTO DI MAPPA FG 40 MAPPALE 207

C.2 - VISURA STORICAFG 40 MAPPALE 207 SUB. 13

C.3 - PLANIMETRIA CATASTALE FG40 MAPPALE 207 SUB 13

### D. ATTI DI PROVENIENZA

D.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio DARIO AMBROSINI di BRESCIA in data 19 dicembre 1994, repertorio 78283, raccolta 14349, registrato a BRESCIA in data 5 gennaio 1995 al n. 143, vol. 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BRESCIA in data 10 gennaio 1995 al n. 653/508

### E. ALTRA DOCUMENTAZIONE

E.1 - RICHIESTA ACCESSO ATTI

E.2 - ATTESTAZIONE ASSENZA PPRATICHE EDILIZIE ANTECEDENTI IL 1967

E.3 - TAVOLE DI RILIEVO E COMPARAZIONE STATO AUTORIZZATO E STATO DI FATTO

E.4 - FASCICOLO DEI COMPARABILI IMPIEGATI PER LA VALUTAZIONE

E.5 - SCHEDA DI VALUTAZIONE

### F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

F.1 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO GENERALE

F.2 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO PARTICOLARE

F.3 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO 3D

F.4 - VISTA 3D DA VIA G. FORNASINI - LATO SUD OVEST

F.5 - VISTA 3D DA VIA FORNASINI - LATO SUD

F.6 - VISTA 3D LATO SUD EST

F.7 - VISTA 3D LATO NORD EST

F.8 - VISTA INGRESSO DA VIA FORNASINI

F.9 - VISTA INGRESSO DALLA CORTE INTERNA

F.10 - VISTA DI ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

F.11 - PARTICOLARE ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE

F.12 - SI OMETTONO LE FOTOGRAFIE INTERNE DEI LOCALI PER RAGIONI DI PRIVACY IN QUANTO L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ABITATA