

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. 182/2024

Giudice delegato:

DOTTORESSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:



Rappresentato dall' Avvocato



Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato



Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

BONATO DOTT. ARCH. MICHELE

Via F. Franchi, 134 – 25045 Castegnato (BS)

CF: BNT MHL 66P30 B1570

Tel. 0302140773

Fax. 0302140773

E-Mail: michbon@alice.it

Pec: michele.bonato@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1663



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto: 27 novembre 2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 10 dicembre 2024

Data della consegna del rapporto di valutazione : 1 marzo 2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 1 aprile 2025

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)

TEL. 0302140773 Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Identificazione dei lotti

LOTTO N. 01/04

Descrizione sintetica: ABITAZIONE

Ubicazione: Via Val di Sole, 27 - BRESCIA

Identificativi catastali: Catasto fabbricati - Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 101 - Categoria A/3 - Classe 2 - Sub 301 - Consistenza 7 vani - Rendita Catastale €. 488,05 - Sup. Catastale totale 126,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 110,00 mq.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 269.433,36 = diconsi Euro duecentosessantannovemilaquattrocentotrentatre/36.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 242.490,02 = diconsi Euro duecentoquarantaduemilaquattrocentonovanta/02.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 270.022,50 = diconsi Euro duecentosettantamilaventidue/50.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 36

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 46

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 51

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 56

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____



Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/2024

GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 03/05/2024 Numero di repertorio 4105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente NOTAIO _____

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

IMMOBILI:

UNITÀ NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72 Particella 101 Subalterno 301 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano T

Immobile n. 2



Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 16 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
6 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 3

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 6 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 36 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 4

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 27 metri quadri
Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 94 Piano T

Immobile n. 5

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 40 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
37 metri quadri Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 74 Piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/202

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN DATA 17.06.2014 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO HA EMESSO IL
DECRETO INGIUNTIVO N. 21247/2014 - R.G. N. 16307/2014, CON CUI SI E' INGIUNTO
AL SIGNOR [REDACTED] IL

PAGAMENTO, IN FAVORE DELLA CEDENTE, DELLA SOMMA DI EURO 34.263,89,

OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI, COMPENSI PROFESSIONALI, ONERI ED
ACCESSORI DI LEGGE; IL RICORSO PER IL DECRETO INGIUNTIVO, UNITAMENTE
ALL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO, VENIVANO NOTIFICATI AL SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] IN DATA 4 LUGLIO 2014 E, STANTE LA MANCATA OPPOSIZIONE
NEI TERMINI DI LEGGE, IL DECRETO IN PAROLA DIVENIVA DEFINITIVAMENTE
ESECUTIVO EX ART. 647 C.P.C. CON DECRETO DI ESECUTORIETA' N. 37239/2017
DEL 19.10.2017; SUCCESSIVAMENTE, CON ATTO DEL 03.05.2022, A MINISTERO

DELLA DOTT.SSA [REDACTED], NOTAIO IN MILANO, (REP. 33473 RACC. 14724), LA SOCIETA' [REDACTED], CONFERIVA A [REDACTED] (ORA [REDACTED], PROCURA SPECIALE PER IL RECUPERO GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE DEI CREDITI DEI QUALI E' TITOLARE, CON OGNI PIU' AMPIA FACOLTA' DI PORRE IN ESSERE OGNI ATTO E/O ATTIVITA' RITENUTA NECESSARIA, UTILE OD OPPORTUA AI FINI DEL RECUPERO; STANTI I PRECEDENTI TENTATIVI, ANCHE BONARI, DI RECUPERO DEL CREDITO VANTATO, RISULTATI VANI, IN DATA 12.3.2024, L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO PROVVEDEVA ALLA NOTIFICA DI ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER L'IMPORTO DI EURO 36.793,58; AD OGGI IL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED], NON HA PROVVEDUTO ALLA CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DOVUTA E, PERTANTO [REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA (BS), VIA VAL DI SOLE N. 27, MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

LOTTO N. 02/04

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA CON CANTINA

Ubicazione: Via Val di Sole, 27 - BRESCIA

Identificativi catastali autorimessa: Catasto fabbricati - Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 - Categoria C/6 - Classe 2 - Sub 6 - Rendita Catastale €. 87,38 Sup, Catastale 45,00 mq, piano S1.

Identificativi catastali cantina: Catasto fabbricati - Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 - Categoria C/2 - Classe 3 - Sub 16 - Rendita Catastale €. 10,54 Sup, Catastale 8,00 mq, piano S1.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 56.944,86 = diciassette Euro cinquantaseimilanovecentoquarantaquattro/86.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 51.250,37 = diciassette Euro cinquantomiladuecentocinquanta/37.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 58.470,17 = diciassette Euro cinquantottomilaquattrocentosettanta/17.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina 39

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Si No se Si vedi pagina 52

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina 56

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/2024

GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 03/05/2024 Numero di repertorio 4105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente NOTAIO [REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

IMMOBILI:

UNITÀ NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 101 Subalterno 301 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza
7 vani Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano T

Immobile n. 2

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 16 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
6 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 3

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 6 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 36 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 4

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 27 metri quadri
Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 94 Piano T

Immobile n. 5

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 40 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
37 metri quadri Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 74 Piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/202

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
IN DATA 17.06.2014 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO HA EMESSO IL
DECRETO INGIUNTIVO N. 21247/2014 - R.G. N. 16307/2014, CON CUI SI E' INGIUNTO
AL SIGNOR [REDACTED] IL
PAGAMENTO, IN FAVORE DELLA CEDENTE, DELLA SOMMA DI EURO 34.263,89,
OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI, COMPENSI PROFESSIONALI, ONERI ED
ACCESSORI DI LEGGE; IL RICORSO PER IL DECRETO INGIUNTIVO, UNITAMENTE
ALL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO, VENIVANO NOTIFICATI AL SIGNOR [REDACTED]
[REDACTED] IN DATA 4 LUGLIO 2014 E, STANTE LA MANCATA OPPOSIZIONE
NEI TERMINI DI LEGGE, IL DECRETO IN PAROLA DIVENIVA DEFINITIVAMENTE
ESECUTIVO EX ART. 647 C.P.C. CON DECRETO DI ESECUTORIETA' N. 37239/2017
DEL 19.10.2017; SUCCESSIVAMENTE, CON ATTO DEL 03.05.2022, A MINISTERO
DELLA DOTT.SSA [REDACTED], NOTAIO IN MILANO, (REP. 33473 RACC.
14724), LA SOCIETA' [REDACTED]
[REDACTED], PROCURA SPECIALE PER IL RECUPERO GIUDIZIALE
E STRAGIUDIZIALE DEI CREDITI DEI QUALI E' TITOLARE, CON OGNI PIU' AMPIA
FACOLTA' DI PORRE IN ESSERE OGNI ATTO E/O ATTIVITA' RITENUTA
NECESSARIA, UTILE OD OPPORTUA AI FINI DEL RECUPERO; STANTI I PRECEDENTI
TENTATIVI, ANCHE BONARI, DI RECUPERO DEL CREDITO VANTATO, RISULTATI
VANI, IN DATA 12.3.2024, L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO PROVVEDEVA
ALLA NOTIFICA DI ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER L'IMPORTO DI
EURO 36.793,58; AD OGGI IL SIGNOR [REDACTED]
[REDACTED], NON HA PROVVEDUTO ALLA CORRESPONSIONE DELLA
SOMMA DOVUTA E, PERTANTO [REDACTED]
[REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD
ESECUZIONE FORZATA LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED]
[REDACTED] DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA (BS), VIA VAL DI
SOLE N. 27, MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

LOTTO N. 03/04

Descrizione sintetica: LOCALE COMMERCIALE

Ubicazione: Via Bartolomeo Gualla, 94 – BRESCIA

Identificativi catastali: Catasto fabbricati – Fg. 91 - Sezione NCT - Particella 241 – Categoria C/1 – Classe 10
- Sub 1 – Rendita Catastale €. 974,71 Sup, Catastale 42,00 mq, piano T.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 74.423,34 = diciassette Euro settantaquattromilaquattrocentoventitre/34.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 66.981,00 = diciassette Euro sessantaseimilanovecentottantuno/00.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 73.163,48 = diciassette Euro settantatremilacentosessantatre/48.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 41

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 49

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato Si No se Si vedi pagina 53

Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 56

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

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

1. ISCRIZIONE del 04/06/2024 - Registro Particolare 3966 Registro Generale 24499 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MILANO Repertorio 18273/2017 del 19/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 17936 Registro Generale 25595 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Repertorio 4105 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/2024

GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 03/05/2024 Numero di repertorio 4105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente NOTAIO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

IMMOBILI:

UNITÀ NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72 Particella 101 Subalterno 301 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 7 vani Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano T

Immobile n. 2

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72 Particella 102 Subalterno 16 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 6 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 3

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72 Particella 102 Subalterno 6 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 36 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 4

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 27 metri quadri
Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 94 Piano T

Immobile n. 5

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 40 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
37 metri quadri Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 74 Piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED]
[REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/202

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IN DATA 17.06.2014 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO HA EMESSO IL
DECRETO INGIUNTIVO N. 21247/2014 - R.G. N. 16307/2014, CON CUI SI E' INGIUNTO
AL SIGNOR [REDACTED] IL
PAGAMENTO, IN FAVORE DELLA CEDENTE, DELLA SOMMA DI EURO 34.263,89,
OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI, COMPENSI PROFESSIONALI, ONERI ED
ACCESSORI DI LEGGE; IL RICORSO PER IL DECRETO INGIUNTIVO, UNITAMENTE
ALL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO, VENIVANO NOTIFICATI AL SIGNOR [REDACTED]
[REDACTED] IN DATA 4 LUGLIO 2014 E, STANTE LA MANCATA OPPOSIZIONE
NEI TERMINI DI LEGGE, IL DECRETO IN PAROLA DIVENIVA DEFINITIVAMENTE
ESECUTIVO EX ART. 647 C.P.C. CON DECRETO DI ESECUTORIETA' N. 37239/2017
DEL 19.10.2017; SUCCESSIVAMENTE, CON ATTO DEL 03.05.2022, A MINISTERO
DELLA DOTT.SSA [REDACTED], NOTAIO IN MILANO, (REP. 33473 RACC.
14724), LA SOCIETA'

[REDACTED], PROCURA SPECIALE PER IL RECUPERO GIUDIZIALE
E STRAGIUDIZIALE DEI CREDITI DEI QUALI E' TITOLARE, CON OGNI PIU' AMPIA
FACOLTA' DI PORRE IN ESSERE OGNI ATTO E/O ATTIVITA' RITENUTA
NECESSARIA, UTILE OD OPPORTUA AI FINI DEL RECUPERO; STANTI I PRECEDENTI
TENTATIVI, ANCHE BONARI, DI RECUPERO DEL CREDITO VANTATO, RISULTATI
VANI, IN DATA 12.3.2024, L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO PROVVEDEVA



ALLA NOTIFICA DI ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER L'IMPORTO DI EURO 36.793,58; AD OGGI IL SIGNOR [REDACTED], NON HA PROVVEDUTO ALLA CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DOVUTA E, PERTANTO [REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA (BS), VIA VAL DI SOLE N. 27, MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

LOTTO N. 04/04

Descrizione sintetica: MAGAZZINO

Ubicazione: Via Bartolomeo Gualla, 74 – BRESCIA

Identificativi catastali: Catasto fabbricati – Fg. 91 - Sezione NCT – Particella 241 – Categoria C/2 – Classe 8 - Sub 40 – Rendita Catastale €. 143,32 Sup, Catastale 40,00 mq, piano S1.

Quota di proprietà: Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile: Unità immobiliare la cui conformazione non consente un'ulteriore divisibilità in altre unità immobiliari

Più probabile valore in libero mercato:

€ 33.545,40 = diconsì Euro trentatremilacinquecentoquarantacinque/40.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):

€ 30.190,86 = diconsì Euro trentamilacentonovanta/86.

Più probabile valore in base all'analisi dei costi:

€ 34.790,49 = diconsì Euro trentaquattromilasettecentonovanta/49.

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Buona

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina 44

Conformità catastale Si No se No vedi pagina 50

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Immobile occupato

Si No se Si vedi pagina 55

Spese condominiali arretrate

No Si se Si vedi pagina 56

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Limitazioni

Assunzioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

No Si se Si vedi pagina _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/2024

GENERALITÀ

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 03/05/2024 Numero di repertorio 4105 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA Codice fiscale 800 527 30175 Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente NOTAIO _____

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

IMMOBILI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



UNITÀ NEGOZIALE N.1

Immobile n. 1

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 101 Subalterno 301 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza
7 vani Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano T

Immobile n. 2

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 16 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
6 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 3

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 72
Particella 102 Subalterno 6 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
Consistenza 36 metri quadri Indirizzo VIA VAL DI SOLE N. civico 27 Piano S1

Immobile n. 4

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 1 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 27 metri quadri
Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 94 Piano T

Immobile n. 5

Comune B157 - BRESCIA (BS) Catasto FABBRICATI Sezione urbana NCT Foglio 91
Particella 241 Subalterno 40 Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza
37 metri quadri Indirizzo VIA BARTOLOMEO GUALLA N. civico 74 Piano S1

SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il
diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 25595 Registro particolare n. 17936 Presentazione n. 6 del 10/06/202

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

ULTERIORI INFORMAZIONI

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
IN DATA 17.06.2014 IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO HA EMESSO IL
DECRETO INGIUNTIVO N. 21247/2014 - R.G. N. 16307/2014, CON CUI SI E' INGIUNTO
AL SIGNOR [REDACTED] IL



PAGAMENTO, IN FAVORE DELLA CEDENTE, DELLA SOMMA DI EURO 34.263,89, OLTRE INTERESSI COME RICHIESTI, COMPENSI PROFESSIONALI, ONERI ED ACCESSORI DI LEGGE; IL RICORSO PER IL DECRETO INGIUNTIVO, UNITAMENTE ALL'INGIUNZIONE DI PAGAMENTO, VENIVANO NOTIFICATI AL SIGNOR [REDACTED] IN DATA 4 LUGLIO 2014 E, STANTE LA MANCATA OPPOSIZIONE NEI TERMINI DI LEGGE, IL DECRETO IN PAROLA DIVENIVA DEFINITIVAMENTE ESECUTIVO EX ART. 647 C.P.C. CON DECRETO DI ESECUTORIETA' N. 37239/2017 DEL 19.10.2017; SUCCESSIVAMENTE, CON ATTO DEL 03.05.2022, A MINISTERO DELLA DOTT.SSA [REDACTED], NOTAIO IN MILANO, (REP. 33473 RACC. 14724), LA SOCIETA' [REDACTED], PROCURA SPECIALE PER IL RECUPERO GIUDIZIALE E STRAGIUDIZIALE DEI CREDITI DEI QUALI E' TITOLARE, CON OGNI PIU' AMPIA FACOLTA' DI PORRE IN ESSERE OGNI ATTO E/O ATTIVITA' RITENUTA NECESSARIA, UTILE OD OPPORTUA AI FINI DEL RECUPERO; STANTI I PRECEDENTI TENTATIVI, ANCHE BONARI, DI RECUPERO DEL CREDITO VANTATO, RISULTATI VANI, IN DATA 12.3.2024, L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO PROVVEDEVA ALLA NOTIFICA DI ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER L'IMPORTO DI EURO 36.793,58; AD OGGI IL SIGNOR [REDACTED], NON HA PROVVEDUTO ALLA CORRESPONSIONE DELLA SOMMA DOVUTA E, PERTANTO [REDACTED] INTENDE SOTTOPORRE AD ESECUZIONE FORZATA LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' DEL SIGNOR [REDACTED] DI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA (BS), VIA VAL DI SOLE N. 27, MEGLIO DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	18
2.	Inquadramento degli immobili.....	21
3.	Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.....	27
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	35
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	35
4.2	Rispondenza catastale.....	45
4.3	Verifica della titolarità.....	50
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	55
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	56
7.	Analisi estimativa.....	57
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	59
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	62
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	664
11.	Bibliografia.....	65



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accertamenti peritali espletati:

- In data 11 dicembre 2024 veniva effettuata per via telematica la Visura Storica per Immobile (n. T106568/2024, T108299/2024, T108547/2024, T109452/2024, T110576/2024).
- In data 11 dicembre 2024 veniva effettuata per via telematica Ispezione Ipotecaria (n. T116324 e T116324).
- In data 11 dicembre 2024 veniva effettuata per via telematica l'acquisizione delle Planimetrie Catastali n. T157657, T157659, T157661, T157662, T157664), dell'Estratto mappa e degli Elaborati planimetrici (n. T112197/2024 e T112849/2024).
- In data 16 dicembre 2024 veniva effettuato il sopralluogo agli immobili con rilievo geometrico e fotografico, con il Custode Giudiziario e alla presenza dell'esecutato.
- In data 28 dicembre 2024 sono stati richiesti all'Archivio Notarile una copia degli atti di provenienza dei Notai [REDACTED].
- In data 28 dicembre 2024 veniva effettuata richiesta tramite PEC all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Brescia, per la verifica dei contratti di locazione in essere per gli immobili di Via Gualla n. 94/74 oggetto dell'esecuzione immobiliare.
- In data 8 gennaio 2025 ricevuta copia Atti dall'Archivio Notarile.
- In data 9 gennaio 2025 veniva inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune Brescia, tramite portale SUAP, la richiesta di accesso agli atti per poter visionare le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della stima intestati all'esecutato
- In data 16 gennaio 2025 ricevuta risposta dall'Agenzia delle Entrate per verifica esistenza contratti di locazione per gli immobili.
- In data 11 febbraio 2025 richiesta situazione contabile degli immobili all'amministratore condominiale.
- In data 11 febbraio 2025 ricevuta risposta della situazione contabile amministrativa degli immobili.
- In data 13 febbraio 2025 accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del comune di Brescia per verifica irregolarità edilizie.

Dall'analisi della documentazione reperita risulta che:

LOTTO N. 01/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole, 27: ABITAZIONE

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Concessione Municipale rilasciata dal Comune di Brescia n. 13178 -3074/6, ante 1967.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Brescia in data 24 febbraio 1967.

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2024, si è rilevato che l'immobile non è distribuito come rappresentato nella planimetria della scheda catastale e diversamente anche rispetto agli elaborati grafici del progetto di costruzione del 1966 visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

- Nel progetto depositato e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto autorizzato.
- L'immobile non è composto come rappresentato graficamente nella planimetria catastale.
- L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, sala, studio, disbrigo, due camere, un bagno, e due balconi.

LOTTO N. 02/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole, 27: AUTORIMESSA CON CANTINA

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Concessione Municipale rilasciata dal Comune di Brescia n. 13178 -3074/6.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Brescia in data 24 febbraio 1967.

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541, e per la sola cantina con Atto di permuta dal Notaio [REDACTED] di Brescia in data 14 marzo 2006 Rep. N. 117972/26316.

Dal sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2024, si è rilevato che l'immobile è distribuito come rappresentato nella planimetria della scheda catastale, è difforme rispetto agli elaborati grafici del progetto di costruzione visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nel quale l'autorimessa e la cantina erano un unico locale senza pareti divisorie.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto depositato.

LOTTO N. 03/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla, 94: LOCALE COMMERCIALE

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Licenza per opere Edilizie rilasciata dal Comune di Brescia n. 7375 del prot. generale al n.295/62 del prot. Il.pp.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Brescia in data 13 febbraio 1963.

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Dal sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2024, si è rilevato che l'immobile non è diviso come rappresentato nella planimetria della scheda catastale, poiché non è presente la parete divisoria indicata a metà del locale, mentre sulla planimetria non è indicata graficamente la scala a chiocciola che collega l'immobile al magazzino del piano interrato.

L'immobile è difforme rispetto agli elaborati grafici del progetto di costruzione visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, nei quali come nella scheda catastale è indicata la parete divisoria a metà locale e non è presente la scala a chiocciola che collega l'immobile al magazzino del piano interrato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto depositato.

LOTTO N. 04/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla, 74: MAGAZZINO

Dall'esame dei documenti messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune si evince che l'edificio in cui è ubicato l'immobile, è stato costruito in forza della Licenza per opere Edilizie rilasciata dal Comune di Brescia n. 7375 del prot. generale al n.29/62 del prot. Il.pp.

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili – agibili con certificato rilasciato dal comune di Brescia in data 13 febbraio 1963.

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Dal sopralluogo effettuato in data 16 dicembre 2024, si è rilevato che l'immobile non è distribuito né come rappresentato nella planimetria della scheda catastale, né come negli elaborati grafici del progetto di costruzione visionato presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dai quali l'immobile risulta vuoto con un unico portone di accesso. Nello stato di attuale l'immobile ha due porte di accesso e al suo interno vi sono delle pareti divisorie che suddividono lo spazio in due vani, inoltre è presente una piccola scala a chiocciola in legno che lo collega all'immobile posto al piano superiore.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano varianti eseguite in corso d'opera e nemmeno successivamente al progetto depositato.

2. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

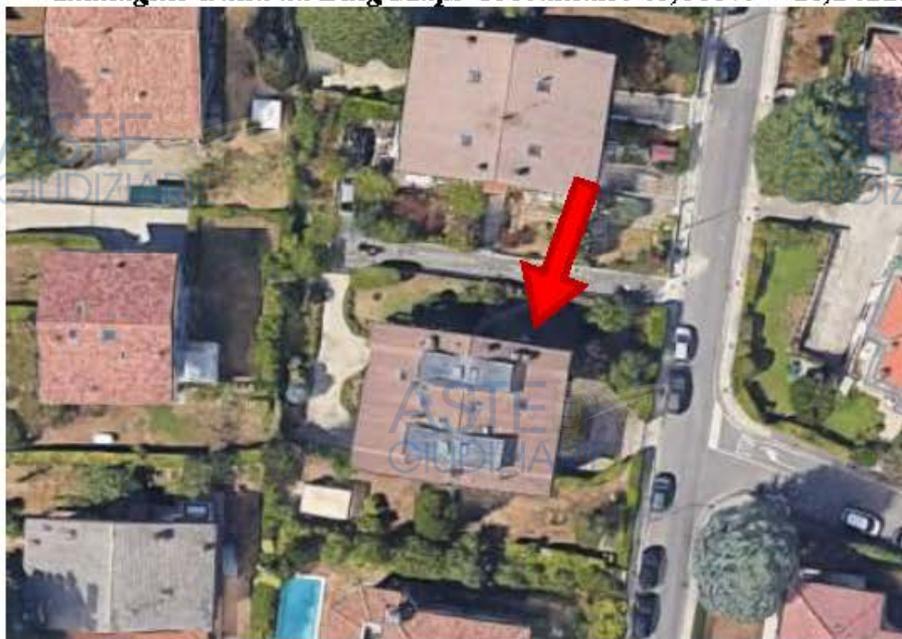
Localizzazione: LOTTO N. 01/04

- Provincia: Brescia
- Comune: Brescia
- Via/Piazza: Via Val di Sole
- Civico n. 27

- Zona: **TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R04b)**

Mappa geografica

Immagine tratta da Bing Maps Coordinate: 45,55679 – 10,24110



- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** residenziale
- ☒ **Tipologia immobiliare:** complesso residenziale
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso abitazione
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano rialzato con accesso da Via Val di Sole, 27
- ☒ **Dimensione:** la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al: Catasto fabbricati – Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 101 – Categoria A/3 – Classe 2 - Sub 301 – Consistenza 7 vani - Sup. Catastale totale 126,00 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 110,00 mq.
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** normali.
- ☒ **Forma di mercato:** libero mercato
- ☒ **Filtering:** In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state



calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.

Fase del mercato immobiliare: il mercato immobiliare a Brescia ha subito una generale variazione in crescita.

Altro

Localizzazione: LOTTO N. 02/04

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

Via/Piazza: Via Val di Sole

Civico n. 27

Zona: TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R04b).

Mappa geografica

Immagine tratta da Bing Maps Coordinate: 45,55679 – 10,24110



Destinazione urbanistica dell'immobile: autorimessa con cantina

Tipologia immobiliare: complesso residenziale

Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio pluri piano

- Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso abitazione
- Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano seminterrato.
- Dimensione:** la superficie commerciale delle unità immobiliari individuate:
 - Catasto fabbricati – Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 – Categoria C/6 – Classe 2 - Sub 6 – Sup, Catastale 45,00 mq, piano S1.
 - Catasto fabbricati – Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 – Categoria C/2 – Classe 3 - Sub 16 – Sup, Catastale 8,00 mq, piano S1

Caratteri domanda e offerta: normali.

Forma di mercato: libero mercato

Filtering: In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.

Fase del mercato immobiliare: il mercato immobiliare a Brescia ha subito una generale variazione in crescita.

Altro

Localizzazione: LOTTO N. 03/04

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

Via/Piazza: Via Bartolomeo Gualla

Civico n. 94

Zona: TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R1).

Mappa geografica

Immagine tratta da Bing Maps Coordinate: 45,55506 – 10,22767



- ☒ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** commerciale
- ☒ **Tipologia immobiliare:** complesso residenziale/commerciale
- ☒ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** edificio pluripiano
- ☒ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso magazzino/commerciale/abitazione
- ☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano terra con accesso da Via Bartolomeo Gualla, 54
- ☒ **Dimensione:** la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al: Catasto fabbricati – Fg. 91 - Sezione NCT - Particella 241 – Categoria C/1 – Classe 10 - Sub 1 – Sup, Catastale 42,00 mq, piano T.
- ☒ **Caratteri domanda e offerta:** normali.
- ☒ **Forma di mercato:** libero mercato
- ☒ **Filtering:** In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.

Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.



Fase del mercato immobiliare: il mercato immobiliare a Brescia ha subito una generale variazione in crescita.

Altro

Localizzazione: LOTTO N. 04/04

Provincia: Brescia

Comune: Brescia

Via/Piazza: Via Bartolomeo Guala

Civico n. 74

Zona: TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R1).

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: magazzino

Tipologia immobiliare: complesso residenziale/commerciale

Tipologia edilizia dei fabbricati: edificio pluri piano

- Tipologia edilizia unità immobiliari:** locali ad uso magazzino/commerciale/abitazione
- Caratteristiche generali dell'immobile:** immobile sito al piano interrato con accesso da Via Bartolomeo Gualla, 74
- Dimensione:** la superficie commerciale dell'unità immobiliare individuata al: Catasto fabbricati – Fg. 91 - Sezione NCT – Particella 241 – Categoria C/2 – Classe 8 - Sub 40 – Sup, Catastale 40,00 mq, piano S1.
- Caratteri domanda e offerta:** normali.
- Forma di mercato:** libero mercato
- Filtering:** In seguito al sopralluogo eseguito, da cui si è potuto constatare lo stato di conservazione esterno, ed interno dell'immobile, alle informazioni raccolte da professionisti e operatori immobiliari qualificati operanti nella zona, consultando il sito dell'Agenzia delle Entrate e la Banca dati della Camera Di Commercio di Brescia e il Borsino immobiliare, si è giunti alla qualificazione del probabile valore di mercato dell'unità immobiliare.
Il criterio usato per la valutazione dei fabbricati è quello sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti di mercato, considerando i fabbricati liberi da vincoli di qualsiasi genere. Le superfici sono state calcolate sulle planimetrie catastali e le dimensioni sono state verificate in sito a campione durante il sopralluogo eseguito.
- Fase del mercato immobiliare:** il mercato immobiliare a Brescia ha subito una generale variazione in crescita.

Altro

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

LOTTO N. 01/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole, 27: ABITAZIONE

Descrizione sintetica: ABITAZIONE (Catasto fabbricati – Fg. 72 - Sezione NCT – Particella 101 – Categoria A/3 – Classe 2 – Sub 301 - Consistenza 7 vani).

- L'immobile fa parte di un edificio con due piani fuori terra ed uno seminterrato composto da 4 alloggi, autorimesse e cantine nel seminterrato, costruito ante 1967 dalla Cooperativa La Famiglia, nella zona di Costalunga.
- L'appartamento è situato a Est del piano rialzato del condominio. A Ovest confina con altra unità immobiliare, a Est affaccia sulla corte privata comune con l'appartamento al primo piano, a Sud affaccia sul giardino di altra proprietà, a Nord affaccia sul giardino di proprietà.
- L'accesso al condominio avviene dal vialetto laterale di via Val di Sole; tramite il portone condominiale si accede alla scala che porta al piano rialzato dove è presente la porta d'ingresso dell'immobile.
- All'immobile si accede nell'ingresso che a sua volta conduce: alla cucina che ha una finestra che affaccia sul lato Nord, alla sala/soggiorno che ha due portefinestre che affacciano sul balcone ad angolo nel lato Nord Est; allo studio con finestra che affaccia sul lato Est, al ripostiglio che è vicino alla porta d'ingresso e al disbrigo del reparto notte. Dal corridoio del reparto notte si accede: alla camera matrimoniale con finestra che affaccia sul lato Est del condominio, al bagno con finestra che affaccia sul lato Sud e alla cameretta con portafinestra che affaccia sul balcone posto a Sud.
- L'immobile risulta in discreto stato di conservazione, necessita sia di ritinteggiatura interna che di riverniciatura degli infissi.
- Il pavimento dell'abitazione è in breccia di marmo nell'ingresso e nel salone, in ceramica in cucina e nel bagno, in marmettoni tipo palladiana in marmo nella cameretta e nello studio, in parquet nella camera matrimoniale.
- Il bagno ha un pavimento di ceramica con il rivestimento delle pareti coordinato fino a circa due metri di altezza, i sanitari sono di colore bianco con ampia doccia, attacco per lavatrice e un termo-arredo.
- La porta d'ingresso è un portoncino di sicurezza rivestito in legno; le porte interne sono in legno color noce; i serramenti sono in legno color bianco con vetro semplice, con tapparelle in plastica.
- L'impianto di riscaldamento è centralizzato con termosifoni in ghisa, l'impianto idraulico ed elettrico sembrano in buono stato di conservazione.
- La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia a gas murale, posta in alto sulla parete sul balcone a Sud all'esterno del bagno.
- L'unità immobiliare ha accesso al giardino esclusivo privato posto nel lato Nord-Est della palazzina tramite un cancellino posto a sinistra del portone di accesso al condominio, inoltre è ammessa alla sua proprietà anche l'aiuola posta sul lato Est tra le due autorimesse.
- L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.
- Attraverso la scala condominiale si raggiunge il piano seminterrato dove sono ubicate le autorimesse con annesso cantine.
- L'immobile nel complesso è in discreto stato di conservazione.

- L'immobile deve essere venduto unitamente alla cantina e all'autorimessa (Lotto 02/04).

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Strada comune
- Sud: Proprietà condominiale
- Est: Corte privata
- Ovest: Altra Unità Immobiliare

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

16 dicembre 2024

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Somma mq.
Appartamento	rialzato	112,26	100%	112,26
Balconi	rialzato	14,11	30%	4,23
Corte privata	terra	144,39	10%	14,43
Totale sup. com.:				130,92

Superficie commerciale

m² 130,92



LOTTO N. 02/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole, 27: AUTORIMESSA CON CANTINA

Descrizione sintetica: AUTORIMESSA (Catasto fabbricati - Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 - Categoria C/6 - Classe 2 - Sub 6):

Descrizione sintetica: CANTINA (Catasto fabbricati - Fg. 72 - Sezione NCT - Particella 102 - Categoria C/2 - Classe 3 - Sub 16):

- L'immobile fa parte di un edificio con due piani fuori terra ed uno seminterrato composto da 4 alloggi, autorimesse e cantine nel seminterrato, costruito ante 1967 dalla Cooperativa La Famiglia, nella zona di Costalunga
- L'autorimessa è situata al piano seminterrato del condominio nel lato Est.
- L'accesso all'autorimessa dall'esterno avviene tramite un cancello in via Val di Sole, dal quale si accede alla corte comune con l'immobile posto al piano primo. Nella corte comune vi sono due scivoli separati dall'aiuola esclusiva della proprietà che danno accesso alle singole autorimesse.
- Dal condominio si accede all'autorimessa con una porta tramite la scala condominiale interna che conduce al piano seminterrato.
- L'ingresso all'immobile avviene tramite serranda basculante in lamiera verniciata.
- L'immobile ha una forma rettangolare e nel suo interno, nell'angolo posto a Sud vi è una porta che separa l'autorimessa dalla cantina, la pavimentazione è in piastrelle di klinker, tra la serranda e la cantina vi è presente una vasca lavatoio in graniglia di cemento.
- L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.
- L'autorimessa non è conforme al progetto depositato in Comune, poiché vi è una parete divisoria con porta che separa l'autorimessa dalla cantina, mentre nel progetto era un unico locale.
- L'immobile nel complesso è in discreto stato di conservazione.
- L'immobile deve essere venduto unitamente all'appartamento (Lotto 1/04).

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Strada comune.
- Sud: Proprietà condominiale
- Est: Corte Privata
- Ovest: Altra Unità Immobiliare

Consistenza

- Rilievo
- Interno

Solo esterno

Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

16 dicembre 2024

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL- Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Somma mq.
Autoimmessa	Seminterrato	47,34	50%	23,67
Cantina	Seminterrato	8,00	50%	4,00
Totale sup. com.:				27,67

Superficie commerciale

m² 27,67



Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione.



LOTTO N. 03/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla, 94: LOCALE COMMERCIALE

Descrizione sintetica: LOCALE COMMERCIALE (Catasto fabbricati - Fg. 91 - Sezione NCT - Particella 241 - Categoria C/1 - Classe 10 - Sub 1):

L'immobile fa parte di un edificio con autorimesse e magazzini al piano interrato, locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

- Il locale commerciale è situato al piano terra del Condominio nel lato Ovest.
- L'accesso al locale commerciale avviene da Via Bartolomeo Gualla tramite la porta inserita nella vetrata che chiude tutto il lato Ovest.
- L'immobile ha una forma rettangolare e nel suo interno, nell'angolo posto a Sud Est vi è un piccolo antibagno con servizio igienico dotato di finestra. A metà dell'immobile sul lato lungo vi è un salto di quota di circa 12 centimetri nella pavimentazione.
- In fondo al locale sul lato Nord Est vi è una scala a chiocciola a pianta rettangolare in legno molto stretta, priva di ringhiera e corrimano che collega il locale al magazzino sottostante (lotto n. 04/04).
- L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.
- L'immobile non è conforme al progetto autorizzato dal Comune, poiché nella tavola è indicata graficamente una parete divisoria posta a metà del locale con una porta, mentre nella realtà non è presente alcuna tramezza, inoltre sul lato Nord Est è presente una scala che collega il locale con il magazzino sottostante, nel progetto non esiste alcun collegamento con il locale sottostante al piano interrato.
- L'immobile nel complesso è in discreto stato di conservazione, gli impianti elettrici e sanitari andranno verificati e se necessario adeguati e/o rifatti a norma di legge.
- L'immobile come descritto comunica tramite scala interna con il magazzino al piano interrato, pertanto non può essere venduto separatamente dal lotto 04/04, a meno che non vengano fatti lavori di divisione degli stessi.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Altra Proprietà.
- Sud: Altra proprietà.
- Est: Corsello comune.
- Ovest: Marciapiede pubblico.

Consistenza

Rilievo

Interno

Solo esterno

Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

16 dicembre 2024

Desunto graficamente da:

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

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Somma mq.
Locale Commerciale	Terra	42,23	100%	42,23
Totale sup. com.:				42,23

m² 42,23

Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.



LOTTO N. 04/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla, 74: MAGAZZINO

Descrizione sintetica: MAGAZZINO (Catasto fabbricati - Fg. **91** - Sezione NCT - Particella **241** - Categoria C/2 - Classe **8** - Sub **40**):

L'immobile fa parte di un edificio con autorimesse e magazzini al piano interrato, locali commerciali al piano terra e abitazioni ai piani superiori.

- Il magazzino è situato al piano interrato del Condominio.
- L'accesso al magazzino avviene dall'esterno tramite uno scivolo carraio condominiale che porta al corsello comune del piano interrato. Tramite due porte in ferro verniciate di colore verde si accede al magazzino.
- L'immobile ha una forma rettangolare e nel suo interno, nella zona più a Est è stato ricavato un ulteriore vano con l'accesso anche dall'esterno. Sul lato Nord-Est è presente la scala a chiocciola a pianta rettangolare che lo mette in comunicazione con l'immobile commerciale posto nella medesima posizione al piano terra (lotto n. 03/04). La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.
- Nell'immobile sono presenti tubazioni idrauliche e impianti elettrici volanti che provengono dal locale del piano terra.
- L'immobile è inserito in un condominio e pertanto gode in maniera proporzionale delle parti condominiali, come da atto notarile di compravendita immobiliare allegato.
- L'immobile nel complesso è in discreto stato di conservazione, gli impianti elettrici e sanitari andranno verificati e se necessario adeguati e/o rifatti a norma di legge.
- L'immobile come descritto comunica tramite scala interna con il locale commerciale al piano primo, pertanto non può essere venduto separatamente dal lotto 03/04, a meno che non vengano fatti lavori di divisione degli stessi.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord: Altra proprietà.
- Sud: Altra proprietà.
- Est: Corsello comune.
- Ovest: Sottosuolo marciapiede pubblico.

Consistenza

- Rilievo
- Interno
- Solo esterno

Diretto in loco

PERSONALMENTE DEL PERITO

Data del sopralluogo

3 maggio 2023

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICI				
Descrizione-destinazione	piano	sup. lorda mq.	% indice mercantile	Somma mq.
Magazzino	Interrato	41,16	100%	41,16
			Totale sup. com.:	41,16

Superficie commerciale

m² 41,16



Caratteristiche qualitative

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

LOTTO N. 01/ 04

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
 Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)
 TEL. 0302140773

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 13178-3074/6
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Brescia
- Data verifica urbanistica: (13/02/2025)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Zona: **TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R04b)**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **MICHELE BONATO**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **BRESCIA** ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 01/04

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia ed in particolare la Concessione Edilizia N. 13178-3074/6 è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto i vani realizzati risultano parzialmente difformi nelle dimensioni e nella distribuzione interna, nello studio la finestra realizzata non è nella posizione indicata nel progetto. Il balcone posto a Sud è stato realizzato specchiato rispetto al progetto.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.



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

No, perché

Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

La sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, si quantifica un importo sommario ed indicativo e non probatorio di € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.



La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note

LOTTO N. 02/ 04

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 13178-3074/6
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune Brescia
- Data verifica urbanistica: (13/02/2025)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Zona: **TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R04b)**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 02/04

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia ed in particolare la Concessione Edilizia N. 13178-3074/6 è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto risulta essere difforme al progetto depositato, e nello specifico all'interno dell'autorimessa è stata ricavata la cantina non indicata graficamente nel progetto depositato in Comune.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.

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

No, perché

Si (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)



ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, andrà presentata una pratica, dato che vi è difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali depositati e quindi si potrebbe stimare un importo di € 800,00 (diconsi euro ottocento/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note

LOTTO N. 03/ 04

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 7375 prot. gen. 295/62 del prot. II.pp.
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune Brescia
- Data verifica urbanistica: (13/02/2025)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT



Zona: **TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R1)**

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **MICHELE BONATO**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 03/04

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia ed in particolare la Concessione Edilizia N. 7375 del prot. gen e al N. 295/62 del prot. ll.pp. del 05/11/1993 è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto risulta essere difforme al progetto depositato, e nello specifico nella tavola è indicata graficamente una parete divisoria posta a metà del locale con una porta, mentre nella realtà non è presente alcuna tramezza, inoltre sul lato Nord Est è presente una scala che

collega il locale con il magazzino sottostante, nel progetto non esiste alcun collegamento con il locale sottostante al piano interrato.

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.



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

- No, perché
- Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, andrà presentata una pratica, dato che vi è difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali depositati e quindi si potrebbe stimare di attribuire a questo immobile un importo da dividere al 50% con l'immobile posto al piano interrato per un totale di € 7.000,00 X 50% = 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note

LOTTO N. 04/ 04

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

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

Titoli autorizzativi esaminati

- Indicare la documentazione visionata: Pratica edilizia n. 7375 prot. gen. 295/62 del prot. II.pp.
- Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune Brescia
- Data verifica urbanistica: (13/02/2025)

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
- Zona: TESSUTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R1)

- Convenzione Urbanistica
- Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA



Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia nr. 1663, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BRESCIA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LOTTO N. 04/04

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Dagli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brescia ed in particolare la Concessione Edilizia N. 7375 prot. gen. 295/62 del prot. Il.pp. è emersa una difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

In particolare è emerso che:

- l'unità immobiliare staggita non rispecchia il progetto in quanto risulta essere difforme al progetto depositato, e nello specifico l'accesso al magazzino avviene tramite due porte invece che una grande come indicato nel progetto, e nel suo interno, nella zona più a Est è stato ricavato un ulteriore vano con l'accesso anche dall'esterno. Sul lato Nord-Est è presente la scala a chiocciola a pianta rettangolare che lo mette in comunicazione con l'immobile commerciale posto nella medesima posizione al piano terra (lotto n. 03/04).

Per quanto descritto e verificato NON risultano provvedimenti edilizi che possano garantire la regolarità edilizia del mappale.



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

No, perché

Sì (art. 46 comma 5 D.p.R. n. 380/2001 – Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.)

ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in:

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 – 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la sanatoria delle difformità rilevate sarà rilasciata previa verifica urbanistica con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Brescia.

Per l'espletamento della pratica edilizia ed il pagamento dell'oblazione per le irregolarità sopra illustrate, andrà presentata una pratica, dato che vi è difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali depositati e quindi si potrebbe stimare di attribuire a questo immobile un importo da dividere al 50% con l'immobile posto al piano terra per un totale di € 7.000,00 X 50% = 3.500,00 (diconsi euro tremilacinquecento/00).

Gli imponibili per la sistemazione delle opere difformi rilevate si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

La verifica urbanistica del bene oggetto di stima si è limitata esclusivamente ad un controllo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e NON comprende la verifica di vizi occulti, nonché il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica è stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune, ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al sottoscritto perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Note

4.2 Rispondenza catastale

LOTTO N. 01/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole n.27: ABITAZIONE

Immobile identificato in mappa al

Foglio 72 Sezione NCT Particella 101

Categoria A/3 Classe 2 Sub 301 Consistenza 7 vani

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 11/12/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, 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

LOTTO N. 01/04

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.
- la NON REGOLARITÀ poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 600/00 (diconsi euro seicento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.



Note

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 - 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 02/04

Comune di Brescia - Via Val di Sole n. 27: AUTORIMESSA CON CANTINA

Immobile autorimessa identificato in mappa al

Foglio 72 Sezione NCT Particella 102

Categoria C/6 Classe 2 Sub 6

Immobile cantina identificato in mappa al

Foglio 72 Sezione NCT Particella 102

Categoria C/2 Classe 3 Sub 16

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 11/12/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **MICHELE BONATO**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, 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

LOTTO N. 02/04

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

la **NON REGOLARITÀ** poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Note

LOTTO N. 03/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla n.94: LOCALE COMMERCIALE

Immobile identificato in mappa al

Foglio **91** Sezione **NCT** Particella **241**

Categoria **C/1** Classe **10** Sub **1**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 11/12/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **MICHELE BONATO**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, 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

LOTTO N. 03/04

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 - 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



la NON REGOLARITÀ poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi, non è indicata la scala che conduce al piano interrato mentre è indicata la parete divisoria a metà immobile che nella realtà non è presente.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 600/00 (diconsi euro seicento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.



Note

LOTTO N. 04/04

Comune di Brescia - Via Bartolomeo Gualla n.74: MAGAZZINO

Immobile identificato in mappa al

Foglio **91** Sezione **NCT** Particella **241**

Categoria **C/2** Classe **8** Sub **40**

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per immobile
- Elaborato planimetrico

Data verifiche catastali 11/12/2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 - 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773



Il sottoscritto MICHELE BONATO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1663, 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

LOTTO N. 04/04

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

la NON REGOLARITÀ poiché l'immobile identificato sulla scheda catastale rispetto allo stato attuale differisce per le seguenti motivazioni:

La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale dei luoghi, non è indicata la scala che conduce al piano terra, non sono indicate le pareti divisorie interne e nemmeno le due porte esterne di accesso all'immobile.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale

L'ammontare del costo di variazione delle schede catastali si quantifica in un importo sommario ed indicativo di € 600/00 (diconsi euro seicento/00), esclusi diritti catastali.

Tutti gli imponibili riportati per la sistemazione delle pratiche catastali si intendono orientativi e approssimativi, al netto di IVA ed eventuali oneri accessori.

Note

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 - 25045 CASTEGNATO (BS)
TEL. 0302140773



LOTTO N. 01/04

Titolo di provenienza

L'immobile è stato acquisito dal Signor ██████████ con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio ██████████ di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Immobile sito in Brescia

Quota di proprietà: 1/1

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

L'esecutato, risiede nell'immobile con due figli di cui uno minore.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione



Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO N. 02/04

Titolo di provenienza

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541, e per la sola cantina con Atto di permuta dal Notaio [REDACTED] di Brescia in data 14 marzo 2006 Rep. N. 117972/26316.

Immobile sito in Brescia

- Quota di proprietà: 1/1
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

L'esecutato, risiede nell'immobile con due figli di cui uno minore.

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto



- €/anno
- Rata
- Durata in anni
- Scadenza contratto
- Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

LOTTO N. 03/04

Titolo di provenienza

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Immobile sito in Brescia

- Quota di proprietà: 1/1
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesi
- Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato

Locazione finanziaria di immobile ad uso diverso dall'abitativo, Contratto serie 3T n. 3507 registrato presso la Direzione provinciale di Brescia. Inizio locazione 10/08/2020 data fine locazione 09/08/2026. CONTROPARTE [REDACTED]



Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto: Locazione finanziaria di immobile ad uso diverso dall'abitativo
- €/anno 3.000,00 (compreso il Lotto 04/04)
- Rata
- Durata in anni 6 (sei)
- Scadenza contratto 09/08/2026
- Estremi registrazione N. 3507

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il canone di locazione indicato nel contratto rispetto ai valori OMI per il locale commerciale risulta inferiore ai valori di mercato che dovrebbero essere compresi tra €/mq. x mese 8,7 - 12,3 quindi considerando il solo locale commerciale di mq. 42,23 x €8,7 x 12 mesi = € 4.408,00 annuali. Pertanto il canone trattandosi inoltre di due immobili risulta inadeguato.

LOTTO N. 04/04

Titolo di provenienza

L'immobile è stato acquisito dal Signor [REDACTED] con Atto di assegnazione a stralcio di immobili, in conto futura divisione del Notaio [REDACTED] di Brescia in data 13 luglio 2005 Rep. N. 84524/19541.

Immobile sito in Brescia

- Quota di proprietà: 1/1
- Usufrutto
- Nuda proprietà

Condizioni limitanti

- Servitù
- Vincoli
- Oneri
- Pesì



Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
 Occupato

Locazione finanziaria di immobile ad uso diverso dall'abitativo, Contratto serie 3T n. 3507 registrato presso la Direzione provinciale di Brescia. Inizio locazione 10/08/2020 data fine locazione 09/08/2026. CONTROPARTE

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

- Tipo di contratto: Locazione finanziaria di immobile ad uso diverso dall'abitativo
 €/anno 3.000,00 (compreso il Lotto 03/04)
 Rata
 Durata in anni 6 (sei)
 Scadenza contratto 09/08/2026
 Estremi registrazione N. 3507

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
 Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Il canone di locazione indicato nel contratto rispetto ai valori OMI per il magazzino risulta inferiore ai valori di mercato che dovrebbero essere compresi tra €/mq. x mese 6,4 – 7,5 quindi considerando il solo magazzino di mq. 41,16 x € 6,4 x 12 mesi = €. **3,161,00 annuali. Pertanto il canone trattandosi inoltre di due immobili risulta inadeguato.**

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico-artistico.

LOTTO N. 01/04 e LOTTO N. 02/04

Dalle informazioni assunte dall'esecutato, il condominio è amministrato dallo studio Tecnico

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del Condominio "Beta Beta" per gli immobili, sono emerse le seguenti spese:

- Le spese condominiali insolute relative all'esercizio passato relative al periodo dal 01/07/2023 al 30/06/2024 sono pari a **Euro 558,27**;
- Per l'esercizio corrente le spese insolute relative al periodo dal 01/07/2024 al 30/06/2025 sono pari a **Euro 2.926,97**.

LOTTO N. 03/04

Dalle informazioni assunte dall'esecutato, il condominio è amministrato dallo studio Tecnico [REDACTED].

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del Condominio "Gualla 1" per l'immobile, sono emerse le seguenti spese:

- Le spese condominiali insolute relative all'esercizio passato relative al periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024 sono pari a **Euro 1.127,20**;
- Per l'esercizio corrente le spese insolute relative al periodo dal 01/10/2024 al 30/09/2025 sono pari a **Euro 976,62**.

LOTTO N. 04/04

Dalle informazioni assunte dall'esecutato, il condominio è amministrato dallo studio Tecnico [REDACTED].

Dalle informazioni assunte dall'amministratore del Condominio "Gualla 1" per l'immobile, sono emerse le seguenti spese:

- Le spese condominiali insolute relative all'esercizio passato relative al periodo dal 01/10/2023 al 30/09/2024 sono pari a **Euro 170,64**;
- Per l'esercizio corrente le spese insolute relative al periodo dal 01/10/2024 al 30/09/2025 sono pari a **Euro 112,57**.

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

LOTTO N. 01/04

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

LOTTO N. 02/04

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

LOTTO N. 03/04

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

LOTTO N. 04/04

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o non opponibili all'acquirente oltre quanto precedentemente rilevato e riportato.

7. Analisi estimativa

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

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Non sono state rilevate particolari assunzioni limitative.

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.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- Metodo del confronto
- MCA con nr. ____ 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
- Altro

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

Metodo Statistico Matematico

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO N. 01/04

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 72, Sezione NCT, Mappale 101,

Categoria A/3 Classe 2, Sub. 301 Consistenza 7 vani, e Rendita Catastale €. 488,05.

Il più probabile valore della PROPRIETA' in libero mercato viene di fatto quantificato in € 269.433,36 =
diconsi Euro duecentosessantannovemilaquattrocentotrentatre/36 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in
€ 270.022,50= diconsi Euro duecentosettantamilaventidue/50 (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata o valore a base
d'asta, viene quantificato in € 242.490,02=diconsi Euro duecentoquarantaduemilaquattrocentonovanta/02.



Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practise è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

LOTTO N. 02/04

Per quanto concerne l'autorimessa identificata in mappa al Foglio 72, Sezione NCT, Mappale 102,

Categoria C/6, Classe 2 Sub.6 e Rendita Catastale € 87,38;

e la cantina identificata in mappa al Foglio 72, Sezione NCT, Mappale 102,

Categoria C/2, Classe 3 Sub. 16 e Rendita Catastale € 10,54.

Il più probabile valore della PROPRIETA' in libero mercato viene di fatto quantificato € 56.944,86 =diconsi Euro cinquantaseimilanovecentoquarantaquattro/86 (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi viene di fatto quantificato in € 58.470,17= diconsi Euro cinquantottomilaquattrocentosettanta/17 (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 51.250,37= diconsi Euro cinquantunmiladuecentocinquanta/37.

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practise è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

DOTT. ARCH. MICHELE BONATO
Via F. Franchi, 134 - 25045 CASTEGNATO (BS)

TEL. 0302140773  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO N. 03/04

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **91**, Sezione NCT, Mappale **241**,

Categoria **C/1** Classe **10**, Sub. **1** Rendita Catastale € **974,71**.

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **74.423,34** =diconsi Euro **settantaquattromilaquattrocentoventitre/34** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile **valore della PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **73.163,48** =diconsi Euro **settantatremilacentosessantatre/48** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile **valore di mercato della PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **66.981,00**= diconsi Euro **sessantaseimilanovecentoottantuno/00**.



Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



LOTTO N. 04/04

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **91**, Sezione NCT, Mappale **241**,

Categoria **C/2** Classe **8** Sub. **40**, Rendita Catastale € **143,32**;

Il più probabile valore della **PROPRIETA' in libero mercato** viene di fatto quantificato € **33.545,40** = diconsi Euro **trentatremilacinquecentoquarantacinque/40** (vedasi analisi estimativa allegato I).

Il più probabile valore della **PROPRIETA' in base all'analisi dei costi** viene di fatto quantificato in € **34.790,49** = diconsi Euro **trentaquattromilasettecentonovanta/49** (vedasi analisi estimativa allegato II).

Il più probabile valore di mercato della **PROPRIETA' in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **30.190,86** = diconsi Euro **trentamilacentonovanta/86**.



Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practise è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: MICHELE BONATO

Iscritto all'Ordine: ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA

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: 26/02/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato lotti 01/04 – 02/04 – 03/04 – 04/04 - (allegato I)
2. Analisi dei costi – Cost Approach lotti 01/04 – 02/04 – 03/04 – 04/04 - (allegato II)
3. Elaborati fotografici - lotto 01/04
 - 3.1 Elaborati fotografici - lotto 02/04
 - 3.2 Elaborati fotografici - lotto 03/04
 - 3.3 Elaborati fotografici - lotto 04/04
4. Copia Atto di Assegnazione a stralcio degli immobili in conto futura divisione - lotti 01/04 – 02/04 – 03/04 – 04/04
5. Copia Atto di Permuta degli immobili – lotto 02/04.
6. Accesso agli atti Comune di Brescia - lotti 01/04 – 02/04
 - 6.1 Rilievo di massima - lotti 01/04 – 02/04
 - 6.2 Accesso agli atti Comune di Brescia - lotti 03/04 – 04/04
7. Certificato all'abitabilità - lotti 01/04 – 02/04
 - 7.1 Certificato all'abitabilità - lotti 03/04 – 04/04
8. Estratti strumenti Urbanistici - lotti 01/04 – 02/04
 - 8.1 Estratti strumenti Urbanistici - lotti 03/04 – 04/04
9. Estratto mappa catastale - lotti 01/04 – 02/04
 - 9.1 Estratto mappa catastale - lotti 03/04 – 04/04
10. Schede catastali - lotti 01/04 – 02/04
 - 10.1 Schede catastali – lotti 03/04 – 04/04
11. Visure storiche catastali - lotto 01/04
 - 11.1 Visure storiche catastali - lotto 02/04
 - 11.2 Visure storiche catastali - lotto 03/04
 - 11.3 Visure storiche catastali - lotto 04/04
12. Ispezioni telematiche - lotti 01/04 - 02/04 - 03/04 – 04/04
13. Spese condominiali - lotti 01/04 – 02/04
 - 13.1 Spese condominiali - lotto 03/04
 - 13.2 Spese condominiali - lotto 04/04
14. Contratto di locazione - lotti 03/04 - 04/04
15. Valori locazione OMI Via Gualla - lotti 03/04 - 04/04

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti - Editore Utet Scienze tecniche La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima - Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti