

Relazione Accompagnatoria

La presente perizia di stima è stata redatta con metodo comparativo, secondo gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS). Si specificano le seguenti note riassuntive:

- Il fabbricato risulta edificato nel 1959, soggetto a lievi modifiche interne nel 1967 e successivamente interessato da vari interventi di manutenzione straordinaria, avvenuti nei primi dieci anni 2000, non interamente completati.

- **Attualmente il fabbricato è occupato dall'esecutato, che vi ha eletto la sua residenza.**

- L'edificio si trova in precarie condizioni di conservazione esterne, anche a causa dell'aggressione della vegetazione del giardino pertinenziale; internamente risulterebbe auspicabile un intervento generale di manutenzione e adeguamento.

- Sul fabbricato sono state rilevate lievi difformità edilizie e catastali sui vari piani (aperture interne ed esterne, distribuzione interna, aggiunta di piccolo balcone al piano secondo) presumibilmente sanabili, con un costo stimato di €. 5.000,00 c.a.

- Il valore degli immobili è stato stimato in €. 230.000,00; al netto dei costi previsti per la sanatoria delle difformità edilizie e le conseguenti rettifiche catastali (stimate in €. 5.000,00 circa), il valore complessivo netto del compendio immobiliare risulta pertanto pari a:

- **LOTTO 1** = Appartamento in villino ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), con autorimessa al piano terra, individuato al fg. 4, mapp. 8077 sub. 1 e 2.

VALORE STIMATO = €. 225.000,00.

Data della valutazione

mercoledì 24/12/2025

Data del rapporto

martedì 23/12/2025

Perizia di stima - OMISSIS Es. Im. 1365-2014 - Aggiornamento

Numero della pratica

502/bis

Richiedente valutazione

Spett. Tribunale Ordinario di Brescia
Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS

Valutatore

Arch. Giuliano Rossini
Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS
Tel. 036465224



Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Stato della pratica

Terminata

Oggetto

Abitazione in villino di vani 13,0 ai piani terra, primo e secondo, con box-auto al piano terra e pertinenze.

Valore


230.000,00 € Diconsi Euro duecentotrentamila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1 Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)	
Classificazione	Appartamento in villa
Comune	BRENO
Indirizzo	Via Montiglio , 7
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Utilizzo	In proprietà
Dati catastali	Fg. 4 Part. 8077 Sub. 1 Fg. 4 Part. 8077 Sub. 2
Superficie (m ²)	354,10
Valore unitario (€/m ²)	649,53
Valore di mercato (€)	230.000,00



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. **Compendio immobiliare e Valutazione richiesta**

1 Per l'immobile classificato come Appartamento in villa, sito in Via Montiglio , 7 - BRENO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 24/12/2025.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di BRENO Comune Catastale di BRENO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 8077 Sub. 1 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe U, 13,00 vani, Rendita 839,24 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di BRENO Comune Catastale di BRENO

Catasto Fabbricati

Fg. 4 Part. 8077 Sub. 2 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 50,00 m², Rendita 142,54 €

PREMESSA

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli originarie:

Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 13/03/2014 ai n.ri 1400/178 a favore della Banca Popolare di Sondrio S.C.R.L., con sede in Sondrio (SO) Piazza Garibaldi n. 16 contro l'Esecutato, per la somma di €. 595.000,00 e una durata di anni 12 (ipoteca gravante anche su altri beni).

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2015 - Registro Particolare 130 Registro Generale 162 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA-UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 17228/2014 del 01/12/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BRENO (BS) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 866 del 06/10/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) - 2 - Annotazione n. 1106 del 27/12/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2015 - Registro Particolare 804 Registro Generale 6895 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 8050/2015 del 03/12/2015 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BRENO (BS), EDOLO (BS), LOSINE (BS), PONTE DI LEGNO (BS) - Nota disponibile in formato elettronico - Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1 del 02/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI) - 2 - Annotazione n. 808 del 29/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili si rimanda ad una verifica puntuale dell'ispezione ipotecaria degli immobili di Breno (BS).

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

->1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.

->2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine il Ctu risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri,

indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c..

In ogni caso il Ctu allegnerà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ' (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

-->3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU :

-->1) se i beni siano affittati o locati;

-->2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;

-->3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

A tal fine il Ctu:

--->1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta esecutata;

--->2) in caso di riscontro positivo estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.

-->4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

-->5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione dei detti documenti.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

-->6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

-->7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

-->8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani...)

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, PER LA PUBBLICITÀ' STRAORDINARIA e per il Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett. Tribunale Ordinario di Brescia Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS CF: 80052730175
Valutatore	Arch. Giuliano Rossini Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS Tel. 036465224 Cel. 3474607814 Nato il 04/11/1968 a BRESCIA CF: RSSGLN68S04B157Y

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
21/11/2025	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
26/11/2025	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
17/12/2025	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
18/11/2025	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
23/12/2025	Sopralluogo al bene immobile Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 07.11.2025 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
23/12/2025	Ispezione interna al fabbricato Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 07.11.2025 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
24/12/2025	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
24/12/2025	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
31/01/2026	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Malonno, data rapporto martedì 23/12/2025

Pagina 7 di 59

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]
Procedimento	Descrizione
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach Market Comparison Approach Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Denominazione

Data inserimento	24/12/2025	Data ultima modifica	24/12/2025
Codice	850		
Classificazione	Appartamento in villa		
Denominazione			
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	Immobilie cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Usato in scadente stato di manutenzione		
Superficie	354,10 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Ubicazione

Via Montiglio , 7 -
25043 BRENO - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

Descrizione principale

Appartamento in villino di 13 vani, distribuito ai piani terra, primo, secondo.

Descrizione pertinenze

Autorimessa di mq. 46 e giardino pertinenziale al piano terra.

Provenienza e titolarità

La proprietà esclusiva degli immobili è pervenuta all'Esecutato, a seguito di:

Denuncia di successione legittima in morte della madre dell'Esecutato in data 21/01/1991 - Successione registrata a Breno (BS) in data 02/07/1991 al n. 25, vol. 113. Successiva nuova denuncia di successione, a rettifica della prima, registrata a Breno in data 13/09/2010 al n.ro 573, vol. 9990.

Denuncia di successione ereditaria, in morte del padre dell'Esecutato, in data 26/07/2003 - Successione registrata a Breno (BS) in data 26/01/2004 al n.ro 51, vol. 194, a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale in data 15/12/2003, nn 62316/10032 Notaio Paola Ghidoni di Darfo B.T.

Urbanistica e vincoli

Gli immobili risultano individuati nel vigente PGT del Comune di Breno (BS) in zona "Ambiti residenziali consolidati di classe 1".

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	BRENO		
Zona			
Indirizzo	Via Montiglio		
Civico	7	Cap	25043
Latitudine	45° 57' 24,3036"	Longitudine	10° 18' 19,8108"

Mappa



Confini

L'immobile si trova al civico n. 7 di via Montiglio, verso cui si aprono gli accessi pedonale e carraio. Si evidenzia che l'individuazione corretta del fabbricato non coincide con l'individuazione catastale del medesimo, (via Antonio Taglierini 11), presumibilmente per precedenti, storiche revisioni della viabilità urbana. Il mappale n. 8077 confina: a nord ed est con il mapp. 9520; a ovest con via Montiglio; a sud con mapp. 7626.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	<p>Superficie Lorda di Pavimento (SLP)</p> <p>Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo.</p> <p>Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP:</p> <p>1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;</p> <p>2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	--

Riassunto consistenza

Metodo di misura					
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)	
Superficie principale	SI	246,00	1,00	246,00	
Superficie balconi	SUB	17,00	0,30	5,10	
Superficie cantine	SUC	100,00	0,40	40,00	
Superficie soffitta	SOF	48,00	0,40	19,20	
Superficie garage autorimessa	SUG	50,00	0,50	25,00	
Superficie esterna esclusiva	Se	188,00	0,10	18,80	
Totale Superficie (m²)		649,00		354,10	
Totale Volume Commerciale (m³)				-	

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Si intende la somma di superficie dei locali cantina, centrale termica, lavanderia	100,00	SUC	0,40	40,00
Superficie sub. 2	50,00	SUG	0,50	25,00
Superficie corte pertinenziale esterna	188,00	Se	0,10	18,80
Totale per piano	338,00			83,80

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	150,00	S1	1,00	150,00
	15,00	SUB	0,30	4,50
Totale per piano	165,00			154,50

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	96,00	S1	1,00	96,00
	2,00	SUB	0,30	0,60
	48,00	SOF	0,40	19,20
Totale per piano	146,00			115,80

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	3	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-

Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	Residenzialr	(descrizione libera)	-

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato*	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 26.000,00
Epoca di costruzione*	ECT	1959	anno/i	-
Epoca di manutenzione straordinaria*	EAI	1967-2010	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	1	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di cortili	COR	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	1	n.	-
Numero di uffici	NUF	1	n.	-
Numero di bagni*	NBG	2	n.	-
Fonti di energia utilizzate dal fabbricato	FEA	2	1=min 2=med 3=max	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	2	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nulla (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)*	RIF	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Impianto elettrico fabbricato	ELT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto idrico sanitario del fabbricato	IIF	1	0=assente 1=presente	-
Impianto fognario fabbricato	IFF	1	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza interna prevalente	HIN	3,00	m	-
Numero di vani totali	VAT	13	n.	-
Numero di vani principali	VAN	8	n.	-
Vani accessori	LOC	5	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	2	n.	-
Numero di balconi	NBL	2	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	5,00	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare*	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 2 a 3 = 500,00 da 2 a 4 = 9.000,00 da 3 a 4 = 27,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	3	1=min 2=med 3=max	-
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=si	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-
Funzionalità, fruibilità e distribuzione degli spazi interni all'unità immobiliare	FUI	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Arredo cucina	ARC	1	0=assente 1=presente	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	da 1 a 2 = 13.000,00
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento*	IMR	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	246,0	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	17,0	m ²	0,30
Superficie cantine	SUC	100,0	m ²	0,40
Superficie soffitta	SOF	48,0	m ²	0,40
Superficie garage autorimessa	SUG	50,0	m ²	0,50
Superficie esterna esclusiva	Se	188,0	m ²	0,10
Superficie commerciale	SUP	354,1	m ²	1,00

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-
Numero di box o garage	BOX	1	n.	-
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Accessibilità	ACS	0	0=no 1=sì	-
Stato di utilizzo*	UTI	2	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	
Esposizione dell'immobile	ESU	2	1=min 2=med 3=max	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	3	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	24/12/2025	giorno/mese/anno	1,000

■ Descrizione Stato di manutenzione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare si presenta attualmente in mediocri condizioni di conservazione, con necessità di manutenzione straordinaria complessiva. Al piano terra si rilevano tinteggiature soggette a esfoliazione e degrado, porzioni di intonaco deteriorate; al primo piano alcune infiltrazioni di acqua piovana dalle finestre a tetto. Parecchie finiture interne (porzioni di pavimenti, porte interne, scala di accesso ai piani) risultano in precarie condizioni di conservazione. Ad esclusione di alcuni locali, soggetti a interventi manutentivi più recenti (locali bagni, porzione di sottotetto), in condizioni migliori, l'unità presenta inoltre impianti tecnici che necessitano di manutenzione e adeguamento.

■ Descrizione Impianto riscaldamento

Nel locale apposito al piano terra è presente una caldaia a gas modello "vaillant" risalente presumibilmente ai primi anni 2000; l'impianto di riscaldamento è poi costituito da classici termosifoni, alcuni dei quali in ghisa, altri in alluminio. Nel locale soggiorno al piano primo è inoltre presente una stufa a legna.

■ Descrizione Stato di manutenzione generale del fabbricato

Alla data del sopralluogo il fabbricato si presenta con varie porzioni di finitura esterna non completate, dopo i più recenti interventi di manutenzione straordinaria (in particolare quello autorizzato nel 2010). In particolare la facciata ovest risulta priva di tinteggiature, con alcune finiture soggette a deterioramento (serramenti, isolamento a "cappotto"); l'edificio è attualmente aggredito dalla vegetazione su tutti i lati, in particolari quelli meno esposti al soleggiamento.

■ Descrizione Epoca di costruzione

Il fabbricato originario risulta edificato in forza di licenza di costruzione n. 2892 del 04/06/1959.

■ Descrizione Epoca di manutenzione straordinaria

Il fabbricato è stato successivamente soggetto a vari interventi di manutenzione straordinaria, interna ed esterna, nello specifico:

Licenza edilizia n. 154 del 03/11/1967; Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 7680 del 10.09.1999; Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 8093 del 25.11.2002; Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n.963 del 24.02.2004; Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 7680 del 10.09.1999; Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. n. 5166 del 06.09.2010. Tutti questi interventi sono stati finalizzati ad opere di rinnovo e/o sostituzione di finiture interne(pavimenti, rivestimenti, serramenti, tinteggiature) ed esterno (rivestimenti, manto di copertura, intonaci), nonché degli impianti tecnici.

■ Descrizione Strutture portanti verticali

Calcestruzzo armato ordinario.

■ Descrizione Strutture portanti orizzontali

Solai e tetto in latero-cemento.

■ Descrizione Stato di utilizzo

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario, di cui rappresenta la residenza.

■ Descrizione Numero di bagni

I locali bagno sono situati al piano primo e secondo.

■ Descrizione Rivestimenti esterni (facciate fabbricato)

Le facciate esterne si presentano attualmente con intonaco al civile privo di tinteggiature, su alcune porzioni aggredite da vegetazione (in particolare sui lati meno esposti al soleggiamento).

■ Descrizione Serramenti esterni

I serramenti esterni sono in prevalenza in legno con doppio vetro, dotati di vecchie tapparelle in legno; il portoncino di ingresso al piano primo è blindato mentre l'ingresso al box al piano terra presenta una porta scorrevole metallica, con rivestimento in legno, di difficile apertura.

■ Descrizione Serramenti interni

I serramenti interni sono di vario genere e caratteristiche; alcuni in legno più recenti, altri in legno/vetro più datati. Al secondo piano è presente un portoncino blindato a chiusura di un locale adibito alla custodia di armi (secondo quanto dichiarato dal proprietario).

■ Descrizione Pavimenti

Anche i pavimenti sono di vario genere; alcuni locali presentano pavimenti in piastrelle di graniglia di vecchia data, altri in piastrelle di ceramica più recenti. Al Piano secondo due locali presentano pavimenti in legno discretamente conservati; in generale le migliori finiture interne sono presenti nei servizi igienici.



SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Denominazione

Classificazione	Appartamento in villa
Destinazione	Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune	BRENO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona			
Posizione	Centrale - centro città		

Tipologia immobiliare

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Usato in scadente stato di
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
Unità Immobiliare	Abitazione in villini	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	354,10/354,10	100,00
Superficie principale	S1/SUP	246,00/354,10	69,47
Superficie balconi	SUB/SUP	17,00/354,10	4,80
Superficie cantine	SUC/SUP	100,00/354,10	28,24
Superficie soffitta	SOF/SUP	48,00/354,10	13,56
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	50,00/354,10	14,12
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	188,00/354,10	53,09

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 Planimetria Comune di Breno - mapp. 8077 del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 Ortofoto mapp. 8077 del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ Elenco Estratti di mappa catastali

N. 3 Estratto mappa fg. 4 del 24/11/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ Elenco Planimetrie

N. 4 Estratto PGT Comune di Breno del 14/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 5 Pianta piano terra - progetto 1959 del 24/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 6 Pianta piano primo - progetto 1959 del 24/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 7 Pianta piano sottotetto - progetto 1959 del 24/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

N. 8 Pianta piano sottotetto - modifiche 1967 del 24/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie.

■ Elenco Planimetrie catastali

N. 9 Planimetria SUB. 2 - 25.01.1968 del 15/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 10 Planimetria SUB. 1 - 25.01.1968 del 15/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

■ Elenco Fotografie esterni

N. 11 Vista lato ovest, su via Montiglio. del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Zona ingresso, lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 Ingresso carraio sul lato ovest. del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Portoncino ingresso principale del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Dettaglio balcone lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Dettaglio balcone, con ingresso lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 Scala ingresso principale. lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 Vista lato nord. del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 Dettaglio lato nord del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 Dettaglio lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 21 Dettaglio lato sud del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 22 Ingresso secondario sul lato sud del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 23 Vista lato sud e scorcio lato ovest del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

Elenco Fotografie locali interni

N. 24 Cucina p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 Cucina p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 Soggiorno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Soggiorno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Soggiorno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 Soggiorno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 Guardaroba p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 Camera 1 p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 Camera 2 p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 Bagno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 Disimpegno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 Dettaglio pavimenti, disimpegno p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Camera 3 p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 atrio di ingresso p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 Atrio di ingresso p. primo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 Dettaglio scala interna del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 Dettaglio scala interna del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 41 Camera 4 p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 42 Camera 4 p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 43 Disimpegno p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 44 Camera 5 p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 45 Camera 5 p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 46 Bagno p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 47 Bagno p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 48 Disimpegno p. secondo del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 49 Dettaglio finestra a tetto del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 50 Scala interna verso p. terra del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 51 Autorimessa p. terra del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 52 Autorimessa p. terra del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 53 Locale lavanderia p. terra del 23/12/2025

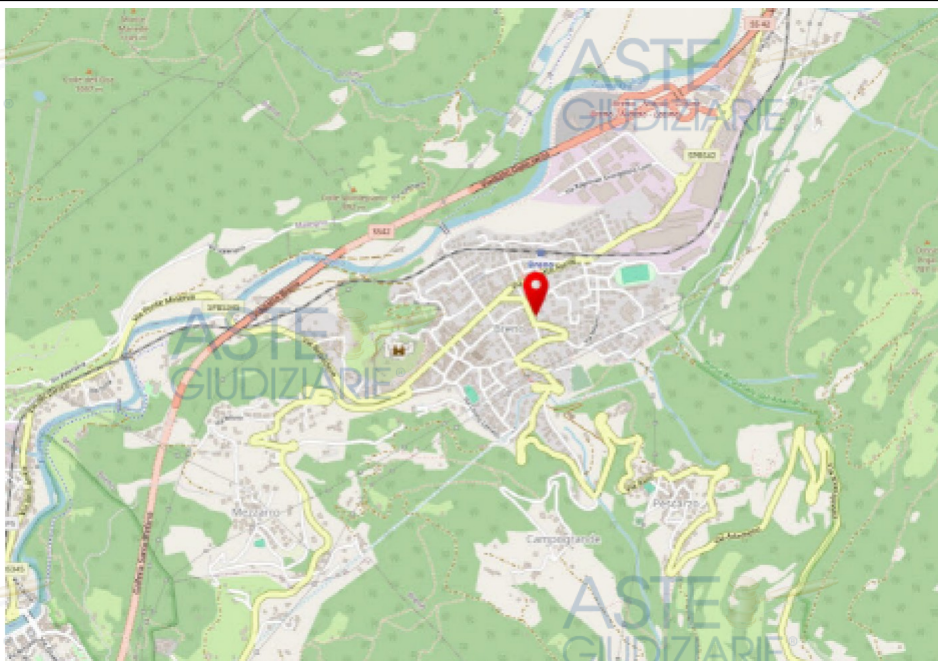
Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 54 Accessorio p. terra del 23/12/2025

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 - Planimetria Comune di Breno - mapp. 8077



■ **Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 2 - Ortofoto mapp. 8077



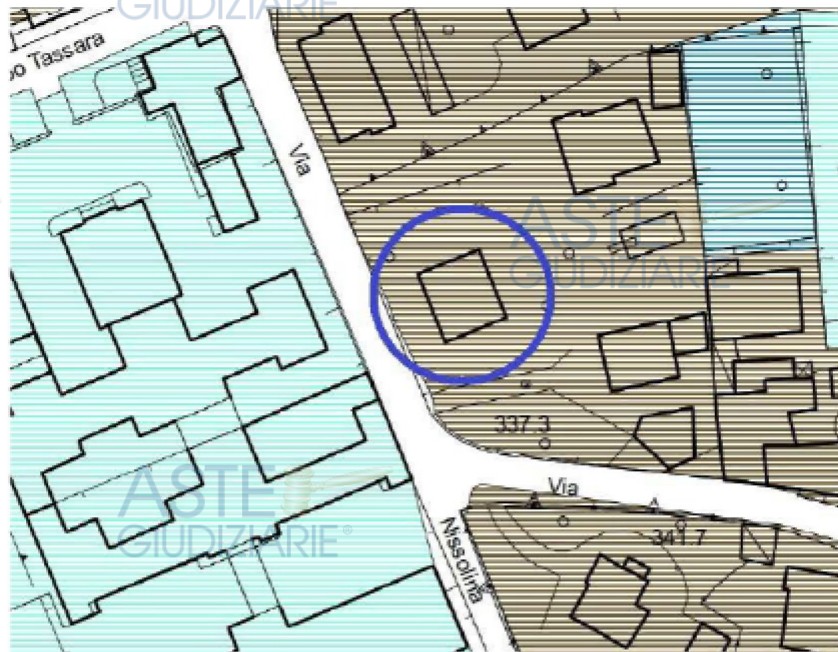
■ Estratti di mappa catastali

N. 3 - Estratto mappa fg. 4













■ **Planimetrie**

N. 4 - Estratto PGT Comune di Breno



LEGENDA

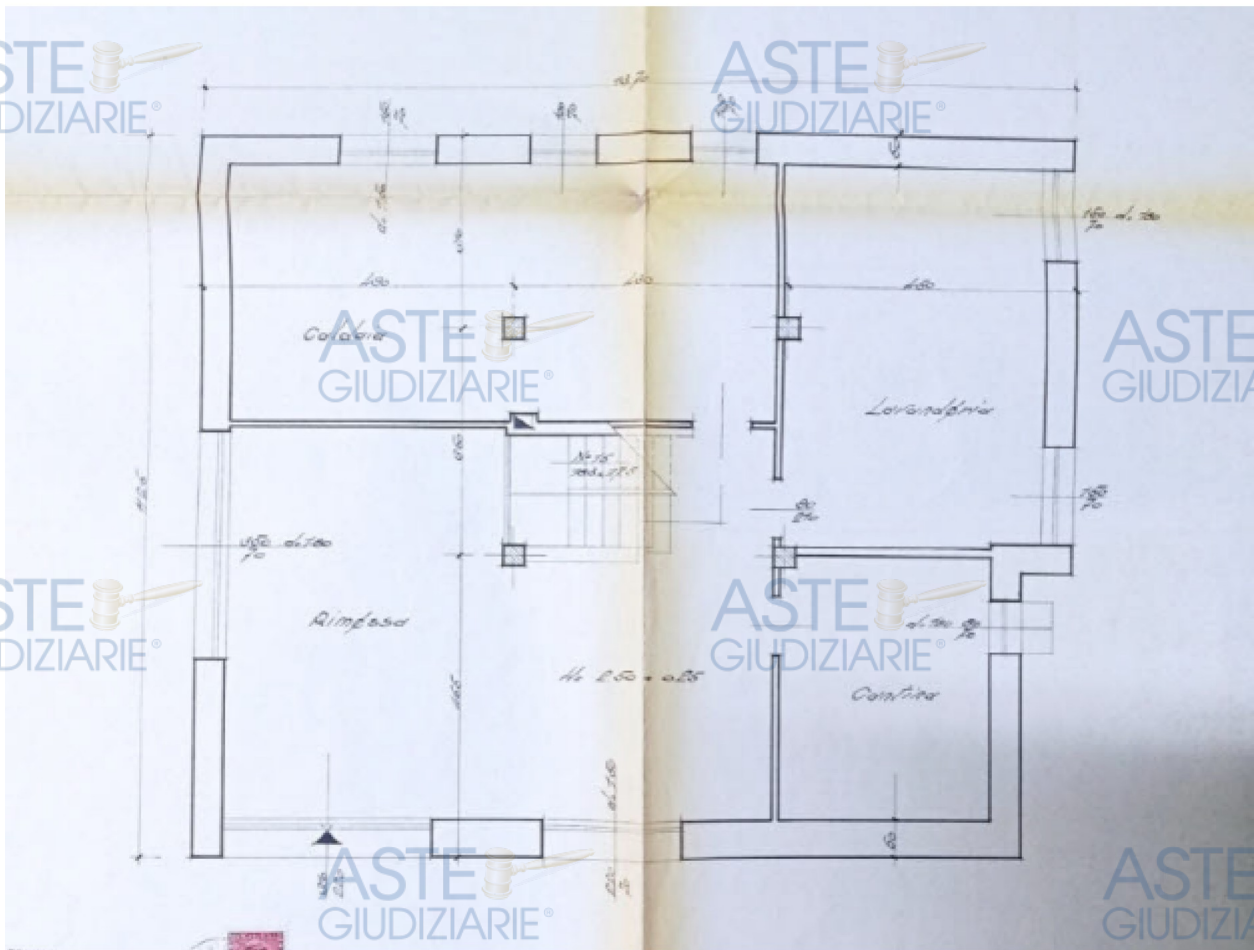
-  Nuclei di antica formazione
-  **Ambiti residenziali consolidati classe 1**
-  Ambiti residenziali consolidati classe 2
-  Ambiti residenziali consolidati classe 3
-  Ambiti residenziali consolidati classe 4
-  Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia
-  Ambiti residenziali consolidati e prevalentemente destinazione turistica
-  Ambiti terziario - commerciali consolidati
-  Ambiti commerciali - produttivi consolidati e di nuovo impianto
-  Ambiti produttivi consolidati

Estratto PGT Comune di Breno

Fig. 4 Mapp. 8077 = zona urbanistica "Ambiti residenziali consolidati classe 1"

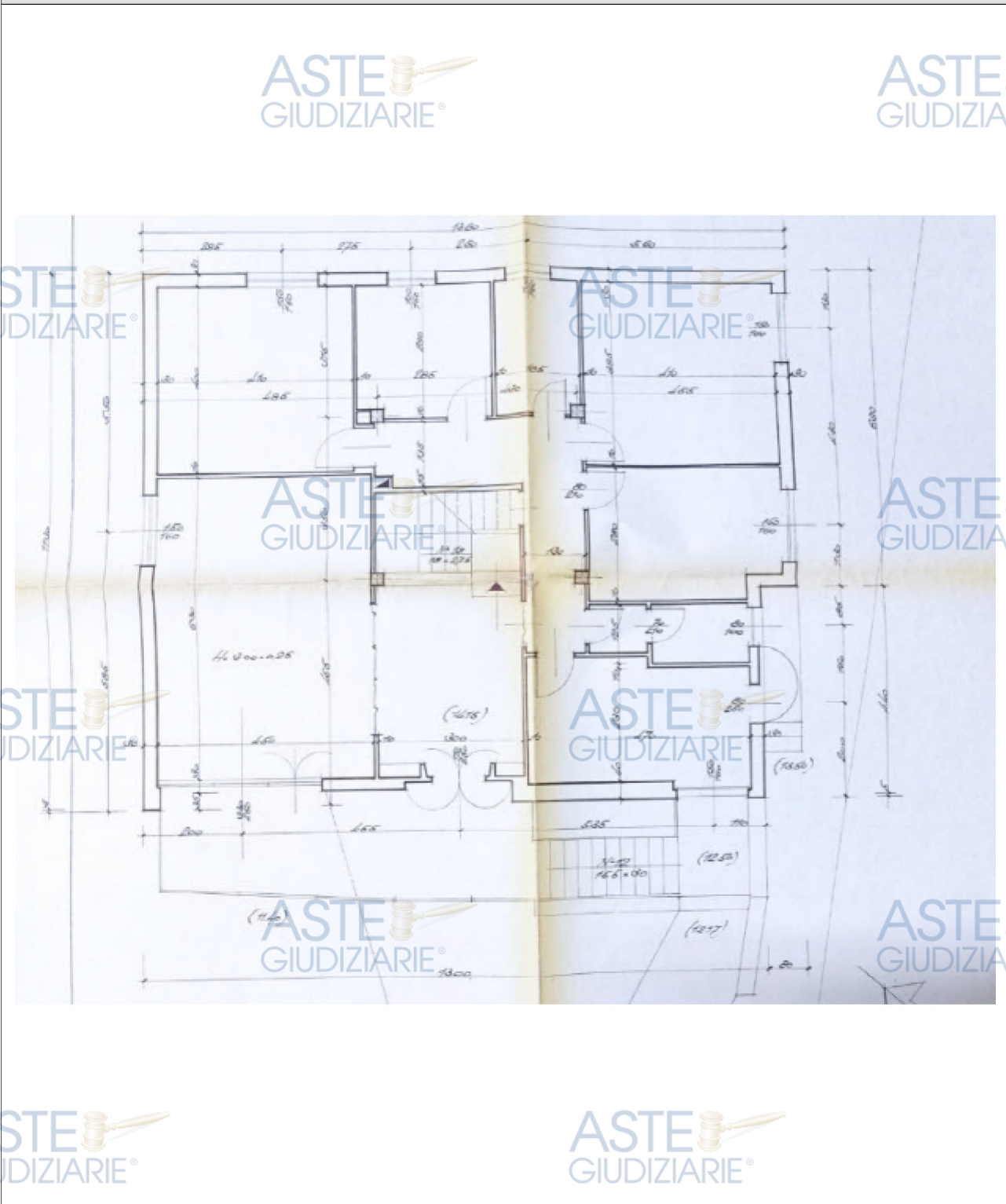
Planimetrie

N. 5 - Pianta piano terra - progetto 1959



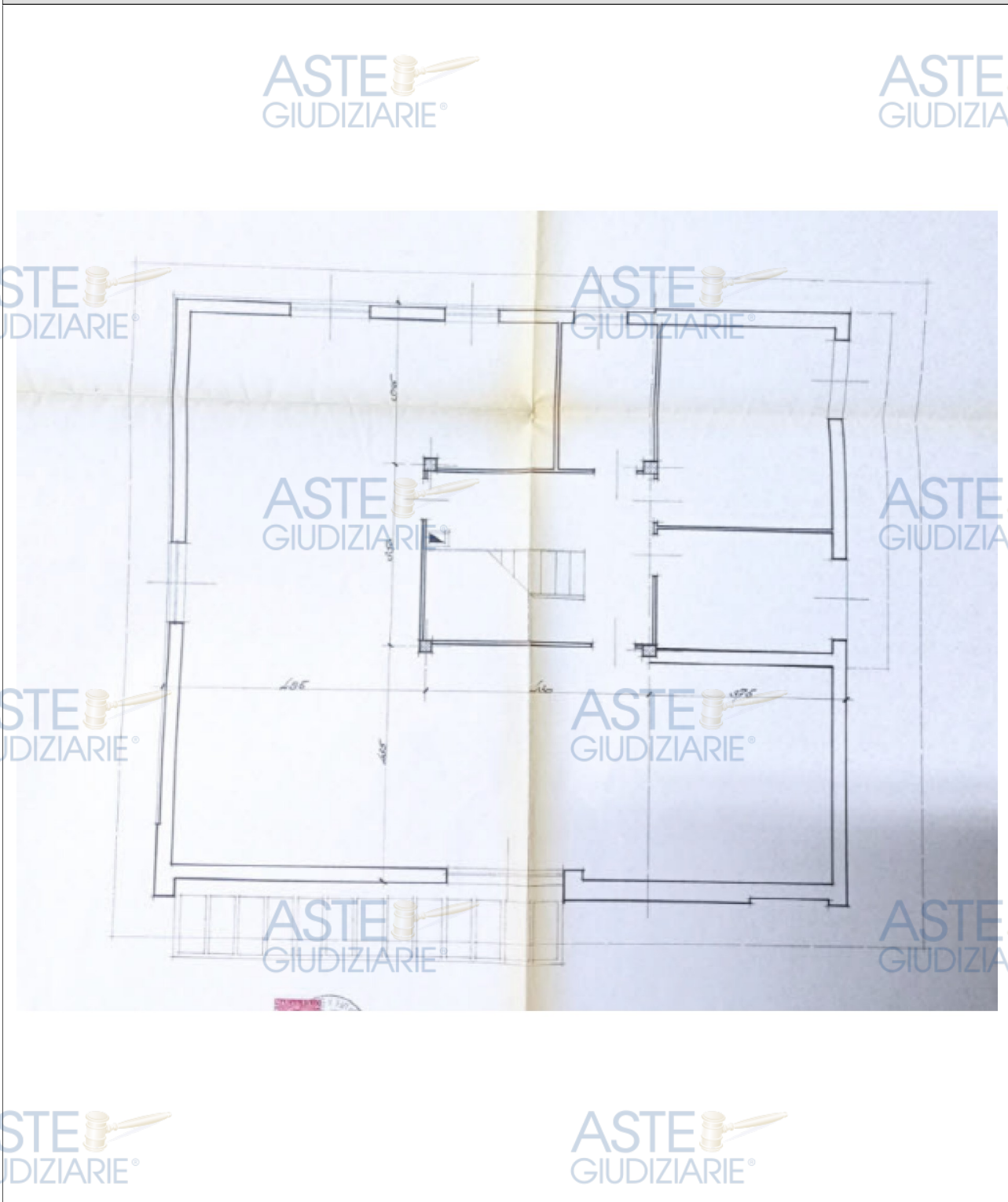
Planimetrie

N. 6 - Pianta piano primo - progetto 1959



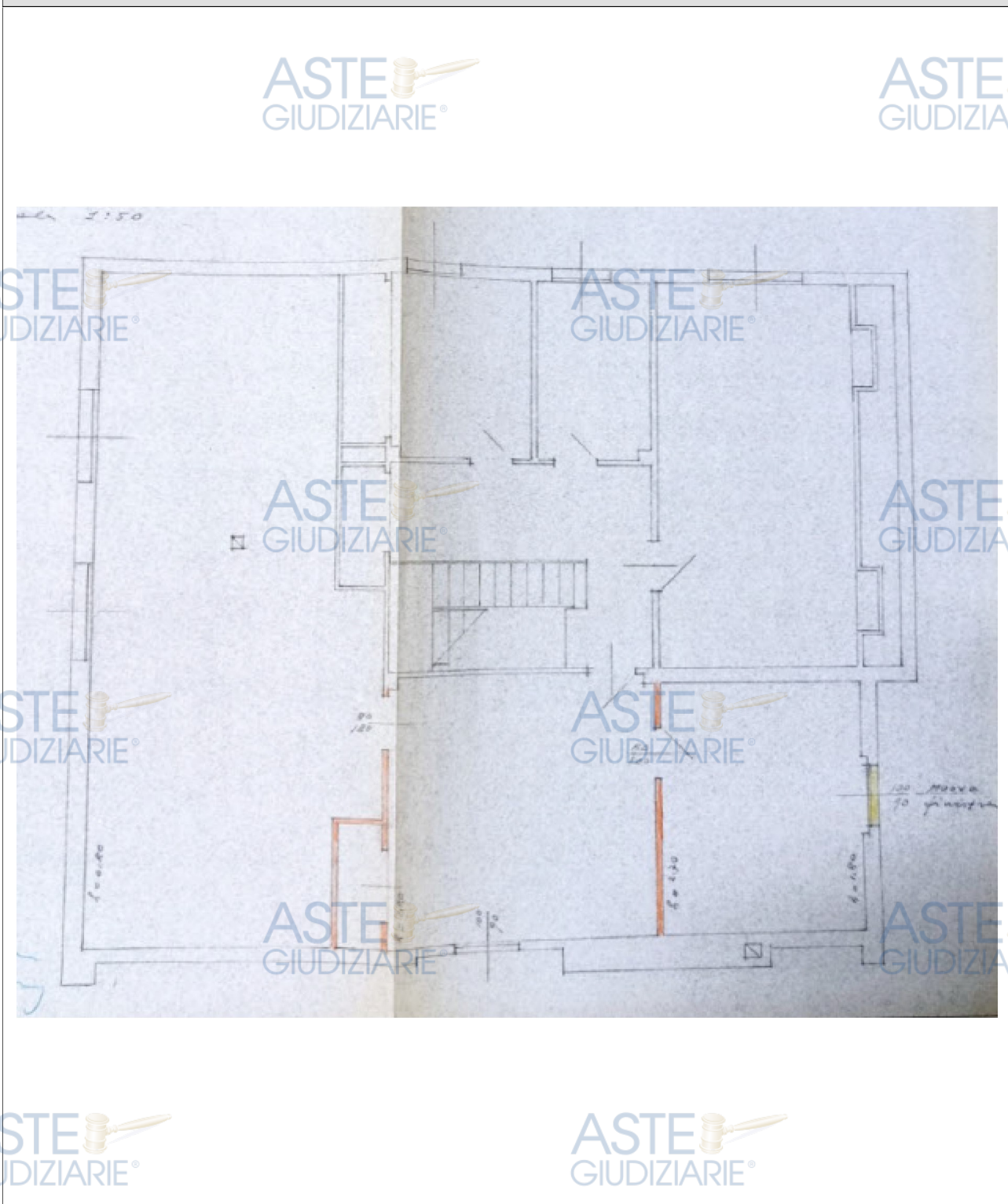
■ **Planimetrie**

N. 7 - Pianta piano sottotetto - progetto 1959



■ **Planimetrie**

N. 8 - Pianta piano sottotetto - modifiche 1967



Planimetrie catastali

N. 9 - Planimetria SUB. 2 - 25.01.1968

Data presentazione: 25/01/1968 - Data: 25/01/1968 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Mod. N. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(in sostituzione di quello in vigore)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **BRESCIA** Via **V. Tagliarini N. 11**
Ditta **BERDINI Boris + Zaminiani Dolores, coniugi**
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Terziario Territoriale di **BRESCIA** *Settim. 12/01/1968*

Comune di **BRESCIA**
Estratto di Mappa - 1:2000
foglio 402

DIVISO TERRA

Prop. ditta Inglese
Rimessa
4 U
Via V. Tagliarini

Prop. ditta Inglese
Prop. ditta Inglese

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26-1-68	Completato dall'Ing. Boris Berdini iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di BRESCIA del 20 Gennaio 1968 con <i>sig. Rossini</i>
PROG. N° 163	

ICA SpA

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1968 - Data: 25/01/1968 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

144079
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di BRESCIA(BI/09) - Foglio 4 - Particella 8077 - Subalterno E-2
VIA ANTONIO INGLESE (n. 1) Piano T

Planimetrie catastali

N. 10 - Planimetria SUB. 1 - 25.01.1968

Data presentazione: 25/01/1968 Data di deposito: 25/01/1968

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DECRETO LEGISLAZIONE 11 APRILE 1948, N. 140

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARENO Via V. Tagliarini 12-11
Dato Berdini Boris e Zeminian Dolores, coniugi
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esatale di BARESCIA
Scheda N° 0161876
COMUNE DI BARENO
Esatto di Mappa 1:2000
folgio 142

DIAMO TERRA

DIAMO PRIMO

DIAMO SECONDO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 25-1-68	
PROT. N° 152	

Completato dal l. 294
Boris Berdini
fasciato all'atto degli Ingegneri
della Provincia di BARESCIA
data 20 Gennaio 1968

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/01/1968 Data di deposito: 25/01/1968
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1404070
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/12/2025 - Comune di BRESCIA (030) - Foglio 4 - Particella 8077 - Subalterno 1-2
VIA ANTONIO INGILIERI n. 1 - Piano T. - 1-2

Fotografie esterni

N. 11 - Vista lato ovest, su via Montiglio.



Fotografie esterni

N. 12 - Zona ingresso, lato ovest



Fotografie esterni

N. 13 - Ingresso carraio sul lato ovest.



Fotografie esterni

N. 14 - Portoncino ingresso principale



Fotografie esterni

N. 15 - Dettaglio balcone lato ovest



Fotografie esterni

N. 16 - Dettaglio balcone, con ingresso lato ovest



Fotografie esterni

N. 17 - Scala ingresso principale. lato ovest



Fotografie esterni

N. 18 - Vista lato nord.



Fotografie esterni

N. 19 - Dettaglio lato nord



Fotografie esterni

N. 20 - Dettaglio lato ovest



Fotografie esterni

N. 21 - Dettaglio lato sud



Fotografie esterni

N. 22 - Ingresso secondario sul lato sud



Fotografie esterni

N. 23 - Vista lato sud e scorcio lato ovest



Fotografie locali interni

N. 24 - Cucina p. primo



N. 25 - Cucina p. primo



N. 26 - Soggiorno p. primo



N. 27 - Soggiorno p. primo



N. 28 - Soggiorno p. primo



N. 29 - Soggiorno p. primo



N. 30 - Guardaroba p. primo



N. 31 - Camera 1 p. primo



N. 32 - Camera 2 p. primo



N. 33 - Bagno p. primo



N. 34 - Disimpegno p. primo



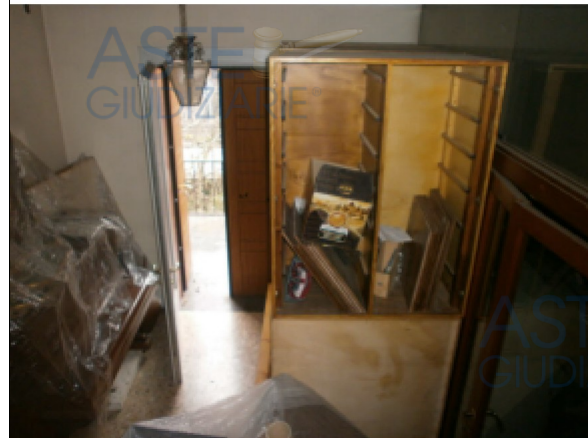
N. 35 - Dettaglio pavimenti, disimpegno p.



N. 36 - Camera 3 p. primo



N. 37 - atrio di ingresso p. primo



N. 38 - Atrio di ingresso p. primo



N. 39 - Dettaglio scala interna



N. 40 - Dettaglio scala interna



N. 41 - Camera 4 p. secondo



N. 42 - Camera 4 p. secondo



N. 43 - Disimpegno p. secondo



N. 44 - Camera 5 p. secondo



N. 45 - Camera 5 p. secondo



N. 46 - Bagno p. secondo



N. 47 - Bagno p. secondo



N. 48 - Disimpegno p. secondo



N. 49 - Dettaglio finestra a tetto



N. 50 - Scala interna verso p. terra



N. 51 - Autorimessa p. terra



N. 52 - Autorimessa p. terra



N. 53 - Locale lavanderia p. terra



N. 54 - Accessorio p. terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	BRENO	Provincia di	BS
---------------------------------	-------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di BRENO (B149)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		4	8077	1	A 7 -Abitazioni in villini	U	13,00 vani	839,24	335,00
2		4	8077	2	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	50,00 m ²	142,54	46,00
Totali								981,78	381,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 8077 Sub. 1 (Bene principale) Situazione in atti al 14/12/2025

Piano di accesso: Piano Primo

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 335,00 m²

Superficie condotta: 335,00 m²

Superficie utilizzata: 335,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

La planimetria catastale dell'abitazione è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erarialiale di Brescia in data 25/01/1968, prot. n. 162. E' la prima e unica planimetria relativa all'u.i. presentata al catasto urbano.

(2) - Dettagli Particella Fg. 4 Part. 8077 Sub. 2 (Bene accessorio) Situazione in atti al 14/12/2025

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 46,00 m²

Superficie condotta: 50,00 m²

Superficie utilizzata: 50,00 m²

Conduzione: Proprietà

Altre informazioni

La planimetria catastale dell'autorimessa è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erarialiale di Brescia in data 26/01/1968, prot. n. 163. E' la prima e unica planimetria relativa all'u.i. presentata al catasto urbano.

■ Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.4.8077.1.	A/7	Ville e villini	335,00		Normale	932,00	312.220,00
2	.4.8077.2.	C/6	Box	46,00		Normale	700,00	32.200,00
Valore Normale complessivo								344.420,00

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento in villa sito in BRENO (BS), Via Montiglio , 7, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è mercoledì 24/12/2025.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
14/12/2025	Verifica della conformità (regolarità) catastale Il confronto tra le planimetrie catastali presentate il 25.01.1968 all'UTE di Brescia e lo stato dei luoghi evidenzia alcune difformità, non essenziali, sui vari piani dell'edificio. In particolare, nuovo balcone e finestra lato ovest, p. secondo; tamponamento aperture esterne p. secondo e variazioni aperture esterne e interne p. primo; lievi modifiche nella distribuzione interna sui tre piani. Previo verifica, si prevede la redazione di n. 3 schede catastali (cantina, autorimessa, appartamento) e n. 1 elab. planim. dei subalterni.	Non conforme	1.500,00
14/12/2025	Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia Rispetto alle planimetrie di progetto del fabbricato originario (1959) e successive modifiche interne al piano sottotetto (1967) - ovvero le uniche planimetrie del fabbricato agli atti in Comune di Breno - si rilevano alcune difformità, di lieve entità, consistenti in: variazioni nelle aperture esterne (tamponamenti e nuove aperture) e nuovo balcone al piano secondo; lievi difformità nella distribuzione interna e nelle aperture esterne, lievi difformità nelle sistemazioni esterne al piano primo; difformità nella distribuzione interna, numero e posizione delle aperture esterne al piano terra. Le difformità riscontrate sono tali da essere ammissibili a sanatoria, secondo le NTA del Comune di Breno.	Non conforme	1.800,00
14/12/2025	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità Non risulta alcun certificato di abitabilità-agibilità agli atti in Comune di Breno. Tale certificato risulterebbe necessario, a seguito delle modifiche agli impianti tecnici e alle minime porzioni strutturali (formazione nuovo balcone p. secondo), effettuate dopo l'anno 1968.	Non conforme	1.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			4.800,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento in villa - Via Villaggio pedersoli, 11 - BRENO (BS) - Comparabile A

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Due appartamenti in villa indipendente. B1/Centrale/CENTRALE
Destinazione	Privata
Superficie commerciale (SUP)	295,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	Sito internet
Data	01/12/2025
Prezzo richiesto	191.200,00 €
Nota Prezzo	L'immobile comparabile è stato individuato nelle offerte in vendita di immobili con caratteristiche generali simili al subject rilevate nel mercato immobiliare locale; secondo le indicazioni dei Criteri Internazionali di Valutazione (IVS), il prezzo esposto inizialmente (€. 239.000,00) viene ridotto del 20%, trattandosi di asking-price e non di compravendita effettiva.



■ Appartamento in villa - Via Primo Maggio - NIARDO (BS) - Comparabile B

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Due appartamenti in villa, sviluppati su tre piani. B1/Centrale/CENTRALE
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	313,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	Sito internet
Data	04/12/2025
Prezzo richiesto	223.200,00 €
Nota Prezzo	L'immobile comparabile è stato individuato nelle offerte in vendita di immobili con caratteristiche generali simili al subject rilevate nel mercato immobiliare locale; secondo le indicazioni dei Criteri Internazionali di Valutazione (IVS), il prezzo esposto inizialmente (€. 279.000,00) viene ridotto del 20%, trattandosi di asking-price e non di compravendita effettiva.

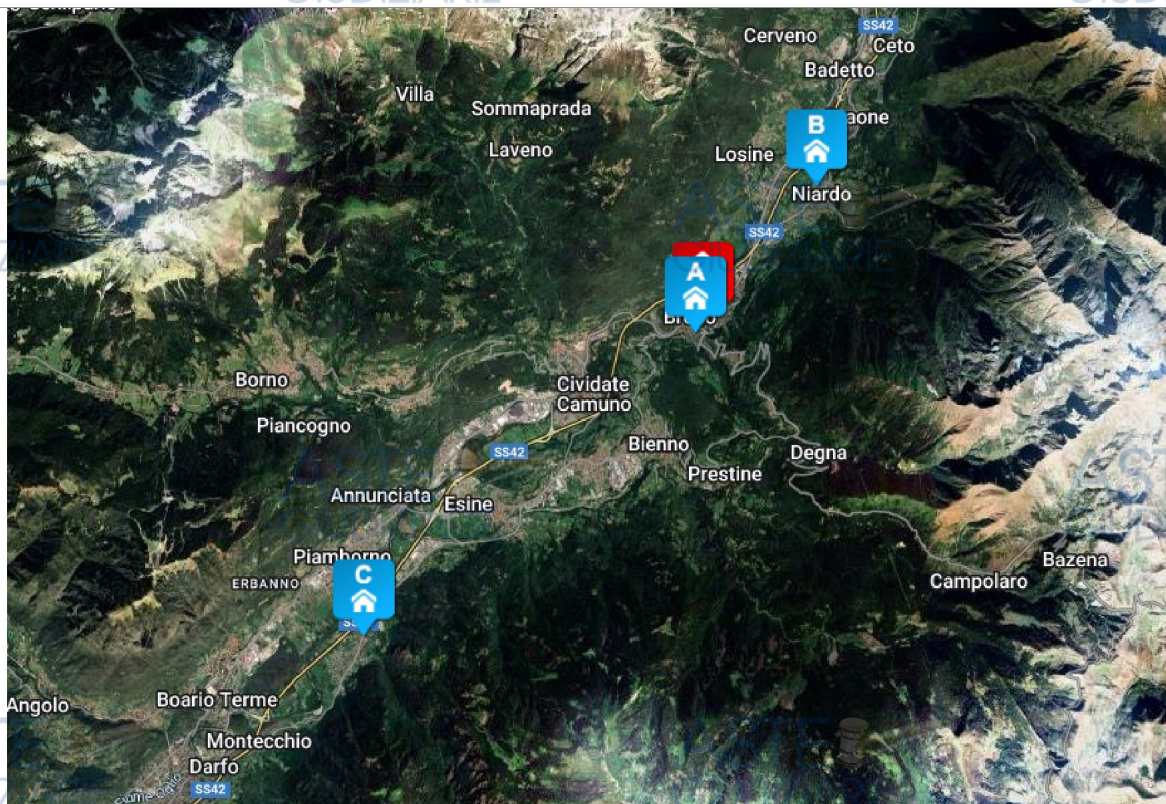


■ **Appartamento in villa - Via Casa Bianca, 14 - ESINE (BS) - Comparabile C**

Tipo di dato	Offerta in vendita
Descrizione	Appartamento in villa distribuito sui tre piani. D1/Periferica/PERIFERICA
Destinazione	Residenziale privata
Superficie commerciale (SUP)	358,00 m ²
Superficie condominiale (S)	-
Quota condominiale (Q)	-
Sup. esterna esclusiva (Se)	-
Area di sedime (Sd)	-
Fonte dato	Agenzia immobiliare
Provenienza	Sito internet
Data	15/12/2025
Prezzo richiesto	276.000,00 €
Nota Prezzo	L'immobile comparabile è stato individuato nelle offerte in vendita di immobili con caratteristiche generali simili al subject rilevate nel mercato immobiliare locale; secondo le indicazioni dei Criteri Internazionali di Valutazione (IVS), il prezzo esposto inizialmente (€ 345.000,00) viene ridotto del 20%, trattandosi di asking-price e non di compravendita effettiva.



■ **Location map comparabili**



MARKET COMPARISON APPROACH
LOTTO 01 - Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

■ **Stima a Market Comparison Approach**

■ **Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- **Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM):** La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera.
Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento in villa, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	191.200,00	223.200,00	276.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	01/12/2025	04/12/2025	15/12/2025	24/12/2025
Superficie commerciale (SUP) m ²	295,0	313,0	358,0	354,1
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	4	3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	4	4	2
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	1	2	2

■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	1,00
Superficie commerciale	1,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 26.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 3 500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 2 a 4 9.000,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4 27,000

■ Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 191.200,00 * 1,00 / 295,00 = 648,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 223.200,00 * 1,00 / 313,00 = 713,10 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 276.000,00 * 1,00 / 358,00 = 770,95 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 770,95 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 648,14 €/m²

■ Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 191.200,00 * (1,00) / 12 = 15.933,33 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 223.200,00 * (1,00) / 12 = 18.600,00 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 276.000,00 * (1,00) / 12 = 23.000,00 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 648,14 * 1,00 = 648,14$$

$$p_B(\text{SUP}) = 648,14 * 1,00 = 648,14$$

$$p_C(\text{SUP}) = 648,14 * 1,00 = 648,14$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(SMF) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	26.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SMF}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{SMF}) = 26.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{SMF}) = 26.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclature.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	500,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	9.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	27,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{STM}) = 500,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{STM}) = 9.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{STM}) = 9.000,00 \text{ €}$$

Prezzo marginale della caratteristica Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]	Modalità di stima
1 (Min)	2 (Med)	13.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{IMP}) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(\text{IMP}) = 13.000,00 \text{ €}$$

$$p_C(\text{IMP}) = 0,00 \text{ €}$$

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	15.933,33	18.600,00	23.000,00
Superficie commerciale (SUP)	648,14	648,14	648,14
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	26.000,00	26.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	500,00	9.000,00	9.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		191.200,00		223.200,00		276.000,00
Data (DAT)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(354,1-295,0)	38.305,07	(354,1-313,0)	26.638,55	(354,1-358,0)	-2.527,75
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(3-3)	0,00	(3-4)	-26.000,00	(3-4)	-26.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(2-3)	-500,00	(2-4)	-9.000,00	(2-4)	-9.000,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(2-2)	0,00	(2-1)	13.000,00	(2-2)	0,00
Prezzo corretto		229.005,07		227.838,55		238.472,25

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(238.472,25 - 227.838,55) * 100] / 227.838,55 = 4,67\% > 0\%$.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(229.005,07 + 227.838,55 + 238.472,25) / 3 = 231.771,96$ €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE
LOTTO 01 - Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	231.771,96

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:


230.000,00 €

Diconsi Euro duecentotrentamila

Valore Assicurabile	198.600,00
Valore di Pronto realizzo	182.200,00

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 24/12/2025 è pari a 230.000,00 € per 354,1 m ² pari a 649,53 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 24/12/2025 è pari a 198.600,00 € per 354,1 m ² pari a 560,86 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 24/12/2025 è pari a 182.200,00 € per 354,1 m ² pari a 514,54 €/m ²	 230.000,00
Totale		230.000,00
Totale Lotti		230.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento in villa sito in Via Montiglio , 7 BRENO (BS) Valore di mercato (24/12/2025)	
Fg. 4 Part. 8077 Sub. 1 A 7 -Abitazioni in villini Rendita 839,24 € Superficie di 335,00 m ² per 586,89 €/m ² pari a	196.607,39
Fg. 4 Part. 8077 Sub. 2 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 142,54 € Superficie di 46,00 m ² per 725,93 €/m ² pari a	33.392,61
Totale	230.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
------------------------------	-------------------

Totale 01 - Lotto 1	0,00
----------------------------	-------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
-----	---------------	--------

Totale		0,00
---------------	--	-------------



CONCLUSIONI
Perizia di stima - OMISSIS
Es. Im. 1365-2014 - Aggiornamento

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore in data 23/12/2025 ha personalmente ispezionato la proprietà, unitamente al Custode Giudiziario incaricato.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

FIRME

Giuliano Rossini

Laurea in Architettura conseguita presso il Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura in data 29 marzo 1994.

Abilitazione professionale ottenuta a seguito superamento Esame di Stato presso Facoltà di Architettura di Milano in data 26 aprile 1995.

Iscrizione all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia in data 27 settembre 1995 al n.ro 1.460.

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia per la redazione di perizie di stima immobiliari (iscrizione al n° 494/03, cat. II Industriale dal settembre 2003).

Consulente tecnico della Banca di Credito Cooperativo Camuna e poi di Cassapadana-BS per la redazione di perizie estimative immobiliari.

Valutatore immobiliare qualificato e certificato ai sensi norma UNI 11558:2014 livello "base", dal 25.07.2017.



Indice

Perizia di stima - OMISSIS Es. Im. 1365-2014 - Aggiornamento

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8
Lotto 1	
Appartamento in villino Via Montiglio, 7 - 25043 - BRENO (BS)	
Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	18
Documenti	19
Consistenza catastale	46
Valutazione	47
Due diligence	47
Comparabili	48
Market Comparison Approach	50
Risultati della valutazione	55
Quadro riassuntivo	55
Conclusioni Perizia di stima - OMISSIS Es. Im. 1365-2014 - Aggiornamento	57
Firme	58