

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 162/2025

Giudice delegato:

DOTT.SSA ANGELINA AUGUSTA BALDISSERA

G.O.P.:

DOTT.SSA LIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato:

[REDACTED]

Esecutato 1:

[REDACTED]

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in via
Comune di
Tel + 39 Fax: +39
E mail:
PEC:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutato 2:



Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

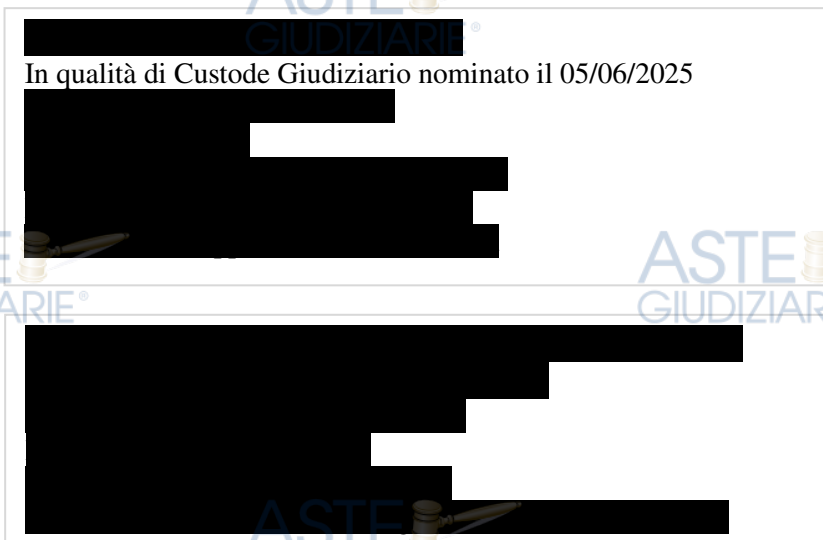


ASTE
GIUDIZIARIE®

Intervenuti alla data di stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

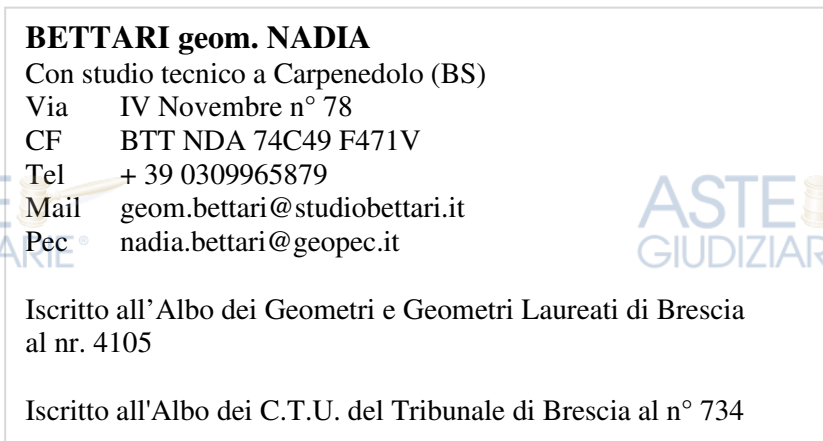


ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Nomina dell'esperto	05/06/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	12/06/2025
Data del rapporto di valutazione	29/10/2025
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	30/09/2025, poi rinviata al 11/11/2025

Identificazione dei lotti



LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica **Appartamento al piano terra con garage e cantina al piano interrato**

Ubicazione **via Monsignor Oscar Romero n° 79**

Identificativi catastali **(Catasto fabbricati) Sez. NCT Fg. 60 mapp. 306 sub. 6**
Fg. 60 mapp. 306 sub. 22

Quota di proprietà **[REDACTED]** – proprietario per l'area per 1/1
[REDACTED] – proprietario superficiario per 1/2
[REDACTED] – proprietaria superficiaria per 1/2

Divisibilità dell'immobile **No**

Più probabile valore in libero mercato del diritto di superficie € 92.350,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) del diritto di superficie € 83.115,00

Valore locativo € 4.800,00/anno

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _16-17-18_

Conformità titolarità ☐ Si ☒ No se No vedi pagina _18-19_

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _21_





Spese condominiali arretrate

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Limitazioni

Assunzioni limitative

Condizioni limitative



☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina __19-20-21__

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____





Indice



A.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	6
B.	LOTTO n° 01.....	7
1.	Inquadramento dell'immobile.....	7
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3.	Audit documentale e Due Diligence	14
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	14
3.2	Rispondenza catastale	16
3.3	Verifica della titolarità	18
3.4	Condizioni limitanti.....	19
3.5	Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	21
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	22
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	23
6.	Analisi estimativa.....	23
6.1	Stima valore di compravendita in mercato libero	25
6.2	Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata.....	26
6.3	Stima valore locativo.....	26
C.	Riepilogo dei valori di stima.....	27
D.	Dichiarazione di rispondenza.....	28
E.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	29



A. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Territorio
- Agenzia delle Entrate di Brescia Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia
- Archivio Notarile di Brescia
- Ufficio Tecnico del Comune di Montichiari (BS)

Dopo:

1. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [REDACTED] la convocazione telefonicamente per l'inizio delle operazioni peritali fissata in accordo con la sottoscritta per il giorno 9 luglio 2025 alle ore 18,45 a Montichiari in via Monsignor Oscar Romero n° 79;
2. aver ricevuto dal Custode Giudiziario [REDACTED] la richiesta telefonica di rinviare l'inizio delle operazioni peritali causa irreperibilità di un Esecutato fissando la nuova data in accordo con la sottoscritta per il giorno 21 luglio 2025 alle ore 18,45 a Montichiari in via Monsignor Oscar Romero n° 79;
3. essermi recata in data 21 luglio 2025 presso l'immobile a Montichiari in via Monsignor Oscar Romero n° 79 ed aver effettuato il sopralluogo e il rilievo interno dell'appartamento, della cantina e del garage;
4. aver presentato in data 07/08/2025 la richiesta di accesso agli atti al Comune di Montichiari;
5. aver ricevuto le precedenti pratiche edilizie richieste al Comune di Montichiari attraverso il loro portale in data 30/08/2025;
6. aver inoltrato alcune pec all'Amministratore Condominiale per conoscere gli aspetti condominiali e le spese relative all'intervento di riqualificazione energetica e aver ricevuto varie pec in risposta, di cui l'ultima in data 14/10/2025;
7. aver richiesto al Comune di Montichiari in data 13/10/2025 di comunicarmi il prezzo massimo di vendita e gli importi necessari per l'eliminazione dei vincoli e del diritto di superficie, in base a quanto riportato nella Convenzione Urbanistica reperita con l'accesso agli atti;
8. aver ottenuto risposta dal Comune di Montichiari in data 27/10/2025;
9. aver richiesto alla Parte Esecutata tramite il proprio Legale di fornire copia della [REDACTED] [REDACTED] e poi chiarimenti in merito [REDACTED], non trovando corrispondenza tra la documentazione reperita;

10. aver ricevuto copia della [REDACTED] in data 16/10/2025 e la documentazione attestante [REDACTED] in data 21/10/2025;

il sottoscritto C.T.U. ha potuto procedere con la redazione della presente perizia.

B. LOTTO n° 01

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input type="checkbox"/> Comune | Montichiari |
| <input type="checkbox"/> Frazione | /// |
| <input type="checkbox"/> Località | /// |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | /// |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | via Monsignor Oscar Romero |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 79 |
| <input type="checkbox"/> Interno n. | 3 |

Localizzazione urbana:

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> centrale |
| <input checked="" type="checkbox"/> semicentrale |
| <input type="checkbox"/> periferica |
| <input type="checkbox"/> agricola |



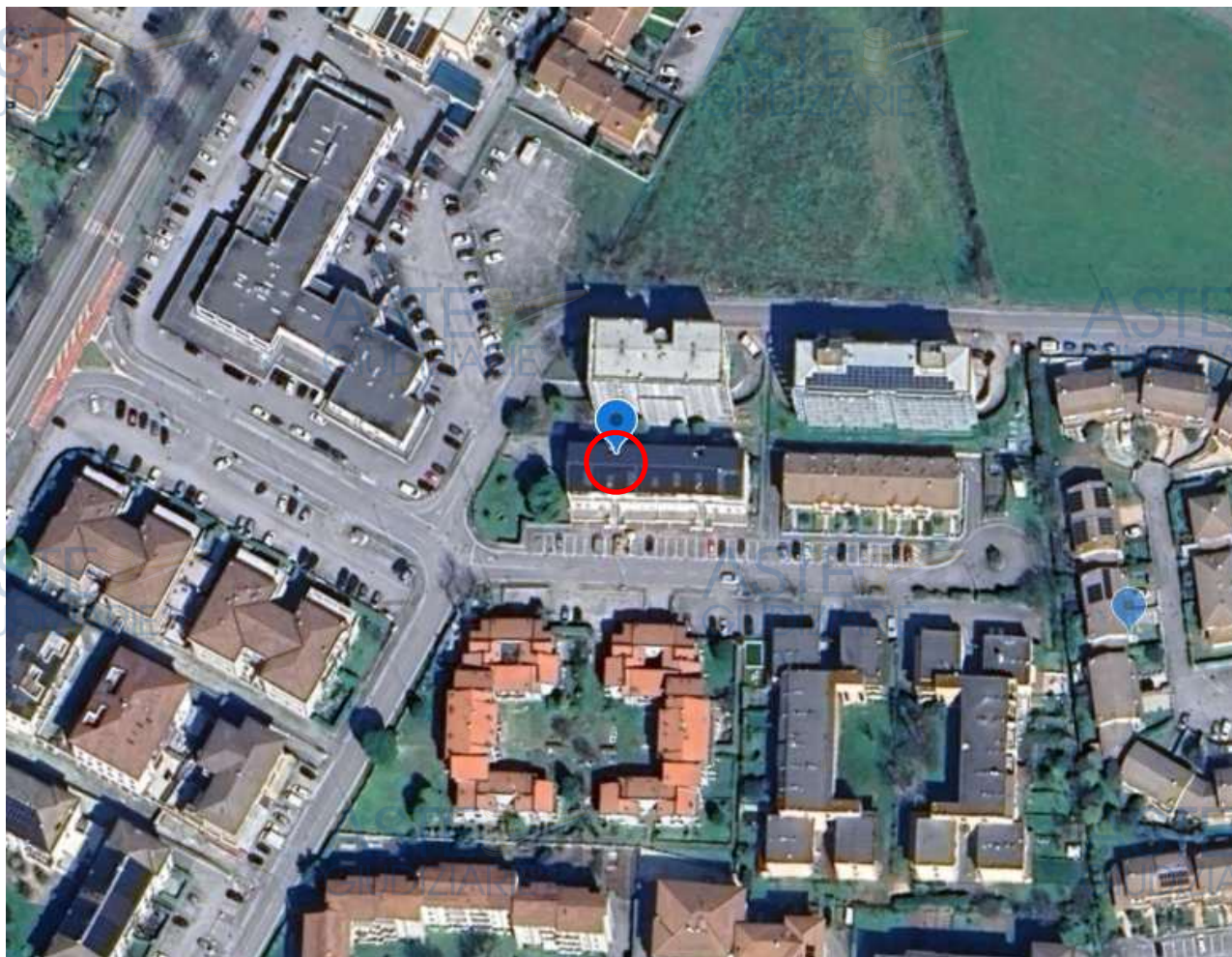
- Localizzazione extra urbana:
- ☐ industriale
 - ☐ artigianale
 - ☒ residenziale



Zona

L'immobile è situato in via Monsignor Oscar Romero n° 79 del Comune di Montichiari in una zona residenziale, a circa 1 km dal centro del paese, a circa 500 mt dal centro sportivo Palageorge e velodromo e a circa 1 km dal centro sportivo "Montichiarello" e dall'ospedale di Montichiari.

Mappa geografica

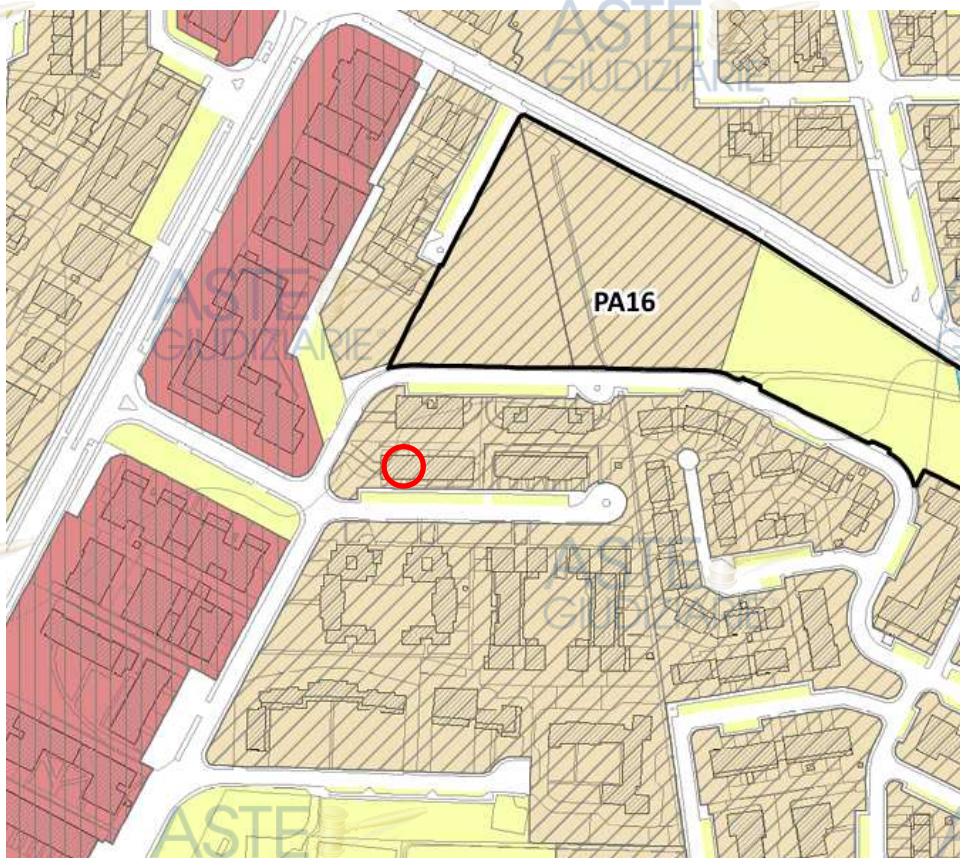


Georeferenziazione Google Earth

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

L'immobile è situato in zona "ambiti residenziali a bassa densità" secondo il P.G.T. vigente del Comune di Montichiari: sono ambiti destinati prevalentemente alla residenza caratterizzata da una densità bassa e dalla presenza di spazi pertinenziali a giardino.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto P.G.T. - azzonamento

Il P.G.T. vigente individua come destinazione principale dell'immobile oggetto di stima la residenza con le relative pertinenze. Per l'unità immobiliare staggita sono ammesse anche le destinazioni d'uso complementari di ufficio/studio professionale.

L'appartamento esecutato si trova all'interno di un condominio che è stato costruito come Piano di Edilizia Economico Popolare.

□ **Tipologia immobiliare**

Si tratta di un condominio costruito nel 1985 che si sviluppa su 4 piani di cui uno seminterrato, sottoposto a riqualificazione energetica nel 2022.

□ **Tipologia costruttiva-strutturale dell'immobile**

I materiali principali di costruzione dell'immobile sono:

- Struttura portante a telaio in C.A. costituita da travi e pilastri poggianti su fondazioni a plinto e continue;
- Murature in laterizio ai piani fuori terra e in getto al piano seminterrato;
- Solai in latero-cemento intonacati al civile;
- Struttura della copertura in muricci e tavelloni con manto di copertura in tegole;
- Scala condominiale in C.A. rivestita in marmo.

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

L'edificio è di tipologia "edificio a condominio".

L'immobile è costituito da 17 appartamenti ai piani rialzato, primo, secondo con garage e cantine al piano seminterrato, con l'ingresso da due scale comuni.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento che si sviluppa al piano rialzato con cantina e garage al piano seminterrato.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

L'accesso pedonale all'unità immobiliare avviene da via Monsignor Oscar Romero attraverso un passaggio pedonale comune a tutte le U.I.U., quindi attraverso il portoncino a vetri elettrificato che consente l'accesso alla scala comune del condominio.

Il condominio in cui è sito l'appartamento staggito esternamente si presenta in buono stato di conservazione con le facciate isolate con cappotto con rasatura colorata.

☐ **Dimensione**

Considerando la segmentazione del mercato e la localizzazione dell'immobile, la dimensione dell'appartamento staggito viene definita "piccola".

☐ **Caratteri domanda e offerta**

Nella zona in cui è collocato l'immobile, le compravendite normalmente sono caratterizzate dalle seguenti interrelazioni:

Venditore:

- ☒ privato
- ☐ società
- ☐ cooperativa
- ☐ ente

Acquirente:

- ☒ privato
- ☐ società
- ☐ cooperativa
- ☐ ente

Motivo acquisto:

- ☒ prima abitazione
- ☐ seconda abitazione
- ☒ investimento

Con ricorso ad intermediari:

- ☒ sì
- ☐ no

☐ **Forma di mercato**

- ☐ concorrenza monopolistica
- ☒ concorrenza monopolistica ristretta
- ☐ oligopolio
- ☐ monopolio
- ☐ monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

- ☐ assente
- ☐ up
- ☒ down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☒ recupero
- ☐ espansione
- ☐ contrazione
- ☐ recessione

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare staggiata

L'appartamento si sviluppa al piano rialzato ed è collegato al piano seminterrato in cui si trovano la cantina e in garage attraverso una scala condominiale.

L'abitazione è costituita da:

- al piano rialzato: una cucina-soggiorno con terrazza, un disimpegno, un bagno, una camera matrimoniale;
- al piano seminterrato: cantina, garage.

Le finiture sono di tipo civile.

Il condominio è stato costruito nel 1985 all'interno di un Piano di Edilizia Economico Popolare e nel 2021-2022 tutto il condominio è stato oggetto di riqualificazione energetica attraverso la procedura del Superbonus. L'intervento ha riguardato la coibentazione delle facciate mediante la posa del cappotto, la coibentazione dei solai che si affacciano verso il piano seminterrato e verso il sottotetto, ovvero verso

spazi non riscaldati, la sostituzione di tutti gli infissi con serramenti in PVC con vetro basso emissivo, la sostituzione delle caldaie e l'installazione di impianti fotovoltaici.

L'appartamento staggiato internamente non è mai stato oggetto di ristrutturazione e presenta la pavimentazione in ceramica propria del periodo in cui è stato costruito, mentre la terrazza è stata recentemente oggetto di impermeabilizzazione e di rifacimento della pavimentazione con piastrelle in monocottura. Sia il rivestimento che il pavimento del bagno sono stati oggetto di sostituzione circa 15 anni fa, ma i sanitari sono rimasti quelli originari.

I serramenti esterni sono in PVC con vetro basso emissivo con veneziana all'interno e solo quelli del bagno e della camera sono dotati di tapparelle; le porte interne sono in legno tanganika, il portoncino di ingresso è blindato.

Il bagno è dotato di lavandino, bidet, water e doccia, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di circa 180 cm.

Tutte le stanze si presentano in buono stato di manutenzione, tinteggiate e prive di muffe.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è dotato di caloriferi in alluminio collegati alla caldaia a condensazione presente in cucina. Il contatore del gas è presente nel cortile comune nella zona utilizzata come orto, mentre quello dell'acqua è unico condominiale, ma nel vano scala al piano seminterrato sono presenti i contatori singoli di ciascun appartamento per la suddivisione delle bollette in base ai consumi reali. Nel disimpegno è presente una pompa di calore per il raffrescamento dell'intera unità immobiliare.

L'impianto elettrico è autonomo, realizzato sottotraccia, ed è a norma. Sulla copertura sono stati installati nel 2022 i pannelli fotovoltaici e ciascuna unità immobiliare è proprietaria esclusiva dei propri.

Per l'U.I. staggiata la potenza installata è di 2,5 KW.

La cantina è dotata di una porta in ferro di accesso, le pareti sono intonacate al semicivile e rivestite con piastrelle in ceramica, il pavimento è stato piastrellato con mattonelle in ceramica. Nella cantina sono presenti una vaschetta in ceramica e la lavatrice.

Al garage l'accesso avviene attraverso lo scivolo e il corsello coperto comuni a tutto il condominio. La basculante è in ferro, le pareti sono intonacate al semicivile e tinteggiate, il pavimento è costituito dalla caldana in calcestruzzo.

Sia la cantina che il garage hanno le finestre con telaio in ferro e vetri u-glass.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.

Confini

Confini catastali per l'appartamento P. rialzato (sub. 6):

a nord con cortile comune, a sud con appartamento proprietà di terzi, a ovest con ingresso e vano scala comuni, a est con appartamento proprietà di terzi.

Confini catastali per il garage P.S.I. (sub. 22):

a nord-est con cortile comune, a sud-est con garage proprietà di terzi, a sud-ovest con cantina stessa proprietà, a nord-ovest con garage proprietà di terzi.

Confini catastali per la cantina P.S.I. (sub. 13):

a nord con cortile comune, a sud con corsello comune, a ovest con vano scala comune, a est con cantina stessa proprietà e con cantina proprietà di terzi.

Consistenza

☒ Rilievo

☐ Interno ed esterno

☒ Solo interno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco

☒ Data del sopralluogo

21/07/2025

☐ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	Superficie lorda		Indice mercantile	Sup. commerciale	
Appartamento P.R.	m ²	53,69	100%	m ²	53,69
Terrazza P.R.	m ²	24,20	15%	m ²	3,63
Cantina P.S.I.	m ²	6,86	25%	m ²	1,72
Garage P.S.I.	m ²	19,18	50%	m ²	9,59

Superficie commerciale totale

m² **68,63**

Si precisa che laddove non sia stato possibile misurare lo spessore dei muri esterni in quanto inaccessibili, per il calcolo delle superfici lorde esterne è stato considerato lo spessore dei muri stessi risultante dai progetti edilizi.

3. Audit documentale e Due Diligence

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale







- ⊖ Costruzione fabbricato successiva al 01/01/1942
- Ristrutturazione fabbricato

Titoli autorizzativi esaminati

Il 07 agosto 2025 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Montichiari relativamente alle unità immobiliari pignorate.

In data 30 agosto 2025 il Comune di Montichiari ha caricato sul portale “InPratica” le pratiche richieste, dandone comunicazione tramite mail al C.T.U. affinché potesse procedere a scaricarle.

Di seguito si riporta la schermata del portale:

INPRATICA										
Cerca pratiche Le mie pratiche Indici e registri Carrello Le mie transazioni Modifica dati personali FAQ/Supporto Esit										
Richieste										
ID	Data	Motivazioni	In qualità di	Indirizzo	Intestatario	Numero pratica	Protocollo generale	Richiesta	Stato	Note
Dettagli 862	07/08/2025 14:43:39	Redazione perizia estimativa	C.T.U. delegato/a dal giudice per procedura esecutiva	VIA MONSIGNOR OSCAR ROMERO, 79, 79 - VIA MONSIGNOR ROMERO, 5-7		157/1984	1984/10483		Approvata il 07/08/2025 Pagata Secondo pagamento effettuato	
Dettagli 860	07/08/2025 11:49:55	Redazione perizia estimativa	C.T.U. delegato/a dal giudice per procedura esecutiva	Via Mons. Oscar Romero - - VIA MONSIGNOR ROMERO		4966/1986/ABl, 87/1982, 96/1995, 96/1985	0/0, 1995/4002, 1982/4397, 1985/2525		Approvata il 07/08/2025 Pagata Secondo pagamento effettuato	
Dettagli 858	07/08/2025 11:45:00	Redazione perizia estimativa	C.T.U. delegato/a dal giudice per procedura esecutiva	VIA MONSIGNOR OSCAR ROMERO, 79		1030/2022, 1215/2021	2022/38173, 2021/44512		Approvata il 07/08/2025 Pagata Secondo pagamento effettuato	

Si precisa che le pratiche visionate sono le uniche messe a disposizione dall’Ufficio Tecnico e che la presenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie relative alle unità immobiliari staggite, non può essere verificabile direttamente dal C.T.U..

Le pratiche edilizie scaricabili dal portale sono risultate:

- Concessione edilizia n. 27 del 15/02/1983 (costruzione palazzina Piano di Zona 167)
Inizio lavori 15/02/1983
- Autorizzazione prot. 2525 del 09/04/1985 (variante in corso d’opera alla C.E. n. 27/1983)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fine lavori 31/08/1984

- Certificato abitabilità prot. n° 4966 del 21/04/1986
- CILA-superbonus prot. 44512/2021 pratica n. 1215/2021 del 05/11/2021
- CILA-superbonus prot. 38173/2022 pratica n. 1030/2022 (variante in corso d'opera alla CILA 44512/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico

P.G.T.

☒ Convenzione Urbanistica

“Costituzione del diritto di superficie a favore

██████████ su un lotto di terreno per l'attuazione di un intervento di edilizia economico-popolare” - Segretario Comunale Aldo Zaffanella rep. 289 del 08/03/1983

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

///

☐ Vincoli ambientali

///

☐ Vincoli paesaggistici

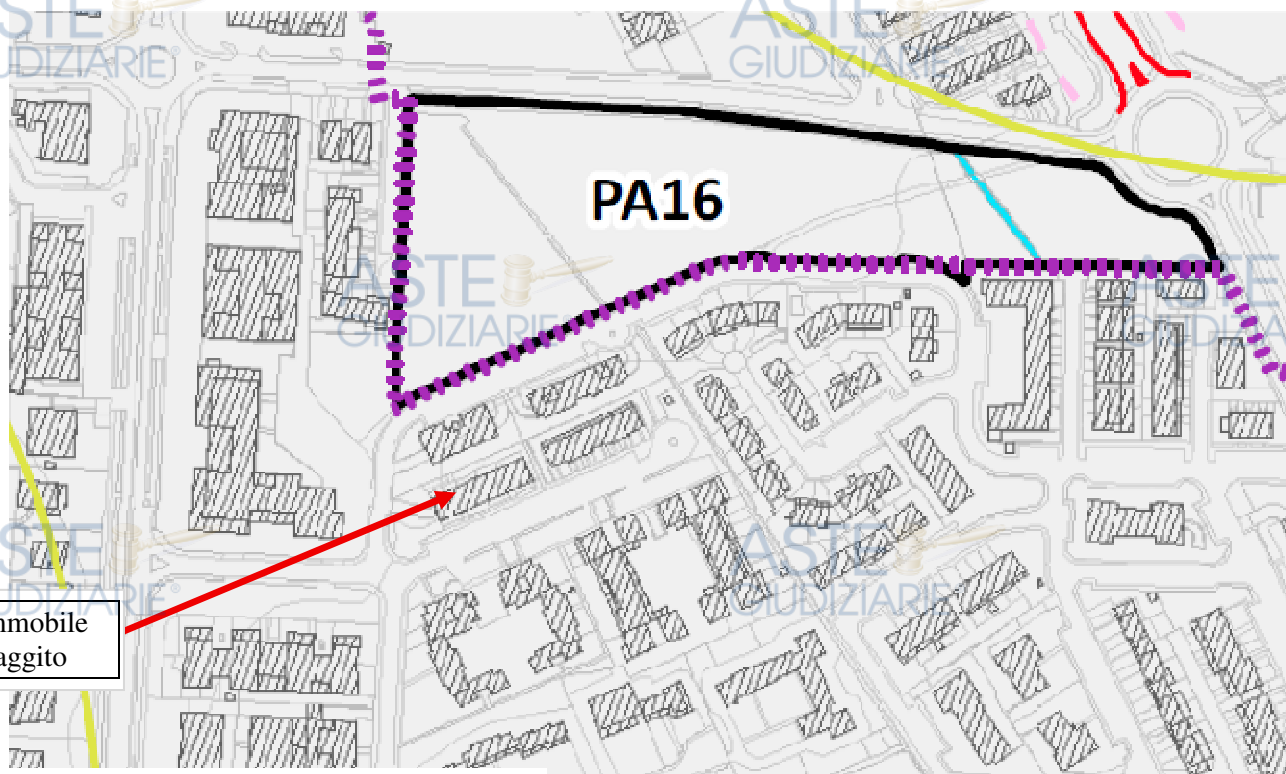
///

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Immobile
staggito

Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

Carta dei vincoli e criticità P.G.T.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo di Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ⊖ 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:

3.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al NCEU del Comune di Montichiari con i seguenti dati:

- ⊖ Sezione NCT Foglio 60 particella 306 Sub. 6:
Cat. A/2 Classe 6 Consistenza 3 vani Rendita catastale €. 286,63
- ⊖ Sezione NCT Foglio 60 particella 306 Sub. 22:
Cat. C/6 Classe 4 Consistenza 17 mq Rendita catastale €. 31,61

Elenco documentazione visionata:

- A. Visure catastali
- B. Elaborato planimetrico
- C. Elenco subalterni
- D. Planimetrie catastali

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 24/06/2025 - 23/10/2025

Si precisa che le planimetrie catastali sono quelle risultanti dalle banche dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del 23/10/2025 e che la presenza di eventuali ulteriori pratiche catastali non rasterizzate e non inserite in banca dati relative alle unità immobiliari staggite, non può essere verificabile direttamente dal C.T.U..

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto GEOM. NADIA BETTARI, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al nr. 4105, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata attingendola dal portale dell'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- a) Le schede catastali dell'appartamento e del garage riportano al piano seminterrato l'altezza di 2,50 mt, mentre l'altezza rilevata è di 2,40 m. La non corrispondenza nasce dal fatto che con l'intervento di riqualificazione energetica eseguito nel 2021-2022 è stato isolato il solaio che divide il piano seminterrato dal piano rialzato mediante l'applicazione a soffitto di un isolante dello spessore di 10 cm;
- b) Al termine dei lavori realizzati con l'agevolazione fiscale del Superbonus non è stata presentata la variazione catastale dell'appartamento per l'aumento della classe dell'edificio, come previsto dalle circolari dell'Agenzia delle Entrate, essendo aumentato il valore dell'U.I.U.;
- c) In visura catastale risulta che il [REDACTED] ha il diritto del concedente per 1/1 ed è proprietario per l'area per 1/2: nella realtà [REDACTED] è proprietario per l'area per 1/1 come risulta dalla Convenzione Urbanistica Segretario Comunale Zaffanella rep. 289 del 08/03/1983;
- d) In visura catastale risulta [REDACTED] con il cognome [REDACTED] in luogo di [REDACTED], con il codice fiscale [REDACTED] in luogo di [REDACTED];
In visura catastale risultano gli [REDACTED], mentre con Sentenza Civile n. 1798/2009 del 09/03/2009 il Tribunale [REDACTED] ha deliberato [REDACTED]

Per regolarizzare le planimetrie catastali è necessario presentare l'aggiornamento del Catasto Fabbricati con la presentazione delle nuove schede catastali tramite la procedura Doc.Fa., mentre per regolarizzare l'intestazione della visura catastale è necessario presentare un'istanza catastale per quanto riguarda il Comune e una voltura catastale per quanto riguarda [REDACTED]. Le spese da sostenere sono le seguenti:



- Istanza catastale

- Voltura catastale

- Spese di presentazione voltura catastale

- N° 2 planimetrie catastali x 250,00 €/cad =

- Spese di presentazione pratica: n° 2 U.I.U. x 70,00 €/cad =

€. 200,00

€. 150,00

€. 86,00

€. 500,00

€. 140,00

€. 1.076,00

Contributo CIPAG (5%): €. 1.076,00 x 5% =

€. 53,80

I.V.A. (22%): (€. 1.076,00 + 53,80) x 22% =

€. 248,56

Costo complessivo per regolarizzazione situazione catastale = €. 1.378,36

3.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

- [REDACTED], proprietà per l'area per 1/1;
- [REDACTED], proprietà superficiaria per 1/2;
- [REDACTED], proprietà superficiaria per 1/2.

È compresa anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del condominio, ai sensi dell'art. 1117 C.C., pari a 49,48/1000.

Titolo di provenienza: verifica ventennale

- A. Compravendita Notaio Angelo Vanoli rep. 79904/9604 del 06/02/2004, trascritto a Brescia il 26/02/2004 ai nn. 10197/6580, con cui i [REDACTED] acquistavano dal [REDACTED] le U.I.U. staggite per la quota di 1/2 ciascuno per la proprietà superficiaria. Nell'atto risulta indicato quanto segue: *“La parte acquirente si dichiara edotta della convenzione per la costituzione del diritto di superficie stipulata con atto registrato a Montichiari il 9 marzo 1983 al n. 180 vol. 125, trascritto a Brescia il giorno 11 marzo 1983 ai nn. 5703/4244 e di tutti i patti e condizioni in essa contenuti o richiamati e a tal fine precisa che il comune di Montichiari ha prestato l'assenso alla vendita con provvedimento del competente organo in data 19 gennaio 2004 n. 1277 prot., nel quale è stato anche definito il prezzo della presente vendita”*;
- B. Compravendita Notaio Angelo Vanoli rep. 96648/14055 del 25/03/2008, trascritto a Brescia il 17/04/2008 ai nn. 17717/10795, con cui i [REDACTED] acquistavano



le U.I.U. staggite dai [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno per la proprietà superficiaria. Nell'atto risulta indicato quanto segue: *“Nella vendita è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni, a' sensi dell'art. 1117 del codice civile, pari a 49,48/1000 complessivi..... La parte acquirente si dichiara edotta della convenzione per la costituzione del diritto di superficie stipulata con atto registrato a Montichiari il 9 marzo 1983 al n. 180 vol. 125, trascritto a Brescia il giorno 11 marzo 1983 ai nn. 5703/4244 e di tutti i patti e condizioni in essa contenuti o richiamati e a tal fine precisa che il Comune di Montichiari ha prestato l'assenso alla vendita con provvedimento del competente organo in data 21 marzo 2008 n. 9599 prot.”;*

C. Sentenza [REDACTED] n. 1798/2009 del 09/03/2009 per [REDACTED]. Nella stessa sentenza viene acconsentito [REDACTED]

D. Disposizione Presidente del Consiglio Distrettuale [REDACTED] n. 656 del 11/07/2011 con cui si approvava il [REDACTED].

⇒ Quota di proprietà per l'area $\frac{1}{1}$ [REDACTED]

⇒ Quota di proprietà superficiaria $\frac{1}{2}$ [REDACTED]

$\frac{1}{2}$ [REDACTED]
[REDACTED]

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

3.4 Condizioni limitanti

☐ Servitù ///

⇒ Vincoli La Convenzione Urbanistica per la costituzione del diritto di superficie stipulata con atto registrato a Montichiari il 9 marzo 1983 al n. 180 vol. 125, trascritto a Brescia il giorno 11 marzo 1983 ai nn. 5703/4244, ha una durata di 99 anni a partire dal 10/03/1983 e dispone: *“Articolo 6. Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti a terzi dal concessionario o suoi aventi causa solamente ad un prezzo stabilito secondo i criteri di seguito specificati. ... Il prezzo iniziale degli alloggi viene concordemente stabilito tra Comune e Impresa concessionaria, con riferimento al marzo 1981 in £. 540.000 al metro quadrato di superficie*

convenzionale, determinato secondo le modalità di cui al decreto C.E.R. n° 882 del 21.12.1978. Il prezzo sarà altresì aumentato di £. 43.200 al metro quadrato convenzionale per alloggi con superficie fino a mq. 46 e di £. 21.600 al metro quadrato convenzionale per alloggi con superficie da mq. 46,01 a mq. 70,00.

Articolo 7. Rimangono peraltro sin d'ora stabiliti e determinati, sempre al Marzo 1981 i prezzi delle seguenti eventuali migliorie:

- a) aumento delle coibentazioni che consentano un risparmio sul dispendio calorico previsto dalla legge 373 di almeno il 20%; £. 10.000 al mq. di superficie convenzionale.
- b) Esecuzione di impianti singoli di riscaldamento per ogni alloggio al posto di impianti centralizzati; £. 1.000.000 cadauno.

Articolo 9. A decorrere dalla data di ultimazione dei lavori il prezzo determinato con le modalità stabilite dai precedenti articoli verrà indicizzato per il suo ammontare complessivo in base alle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso risultanti dai bollettini ISTAT e sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento calcolata come segue:

da 0 a 5 anni	zero
da 6 a 10 anni	dal 6% al 10%
da 11 a 20 anni	dall'11% al 20%
da 21 a 30 anni	dal 21% al 30%
oltre i 30 anni	non meno del 30%.

La determinazione della percentuale di deprezzamento nell'ambito degli intervalli sarà fatta in base allo stato di conservazione dell'edificio e tenendo conto delle eventuali opere di miglioria o manutenzione straordinaria realizzate dal proprietario dopo la ultimazione della costruzione.

Nel caso di rivendita da parte del primo acquirente, e così di seguito, il prezzo base calcolato dovrà essere maggiorato dell'IVA e/o da altre imposte nonché dalle notule di spese e degli onorari notarili.

La determinazione del prezzo di cessione dell'alloggio, dopo la prima vendita, dovrà essere preventivamente verificata dal Comune."

In data 13/10/2025 il C.T.U. ha quindi presentato istanza al Comune di Montichiari per conoscere il prezzo massimo di vendita, il costo per il riscatto del diritto di superficie e il costo per l'eliminazione dei suddetti vincoli.

Per poter dimostrare il costo delle migliorie realizzate post ultimazione della costruzione, la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore Condominiale in data 14/10/2025 di fornire la documentazione attestante l'importo di spettanza degli Esecutati in ordine ai lavori di riqualificazione energetica, anche se il credito fosse stato ceduto.

In pari data l'Amministratore Condominiale comunicava la quota di spettanza della Parte Esecutata pari a € 32.210,77 senza fornire le fatture e rimandando alla proprietà privata la

richiesta delle fatture relative agli interventi trainati. In data 18/10/2025 il C.T.U. provvedeva a chiederne copia alla Parte Esecutata tramite il proprio Legale, ma in data 21/10/2025 quest'ultimo rispondeva di non esserne in possesso.

In data 27/10/2025 il Comune di Montichiari comunicava tramite pec prot. 44213/2025 che il corrispettivo da versare per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è pari a €. 2.348,41 e tramite pec prot. 44207/2025 che il corrispettivo da versare per la rimozione dei vincoli della Convenzione Urbanistica è pari a €. 1.978,00.

Sempre in data 27/10/2025 il Comune di Montichiari comunicava tramite pec 44359/2025 che il prezzo massimo di vendita con mantenimento dei vincoli di convenzione è di €. 47.150,45 demandando alla sottoscritta C.T.U. la quantificazione dello stesso tenendo conto delle eventuali opere di miglioria o di manutenzione straordinaria realizzate dopo l'ultimazione della costruzione e opportunamente documentate. Tenuto quindi conto dell'importo di €. 32.210,77 per gli interventi trainanti comunicato dall'amministratore condominiale, **il prezzo massimo di vendita con mantenimento dei vincoli di convenzione calcolato ad oggi 28/10/2025 è di €. 79.361,22.**

☐ Oneri ///

☐ Pesi ///

☐ Gravami ///

3.5 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato

L'immobile è occupato

in qualità

rispettivamente di

☐ 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

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

L'immobile in esame non è oggetto di vincoli ministeriali di tipo monumentale.

Le U.I.U. staggite fanno parte del Condominio denominato "Nuova Palazzina" il cui amministratore condominiale è il [REDACTED], come risulta anche dalla targa affissa all'ingresso del condominio.

In data 07/10/2025 il C.T.U. ha chiesto all'Amministratore il rilascio della seguente documentazione:

- regolamento condominiale
- tabelle millesimi di proprietà con individuate le unità immobiliari esegutate
- Attestazione su sua carta intestata relativamente a:
 - Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - Esistenza di eventuali spese condominiali insolute nel corso del 2025 e del 2024
 - Importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, con copia delibera assemblea e importi
 - Eventuali cause in corso passive e attive

In data 08/10/2025 l'Amministratore Condominiale ha risposto quanto segue:

- "La media delle spese condominiali ordinarie di competenza dell'unità, considerato gli ultimi 5 anni, è pari ad Euro 750,00
- Le rate richieste a saldo della gestione 2024 e per il preventivo della gestione 2025 risultano correttamente saldate, salvo conguaglio a fine gestione
- Le spese che possono definirsi fisse all'interno del bilancio condominiale sono quelle riguardanti il compenso dell'amministratore, la polizza di assicurazione sul fabbricato e sugli impianti fotovoltaici, e gli adempimenti di legge. Nel corso del 2024 la quota di competenza dell'unità per tali voci di spesa è stata di Euro 357,91. Si segnala, però, che le polizze sono indicizzate, quindi soggette a variazione di premio, e vi sono adempimenti a cadenza biennale
- L'ultima assemblea ha deliberato l'esecuzione di alcuni interventi straordinari per i quali erano già stati raccolti i fondi nelle annualità precedenti
- Il Condominio non è coinvolto in cause passive o attive"

Alla pec l'Amministratore Condominiale ha allegato il regolamento condominiale e le tabelle millesimali.

5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, risulta che le unità immobiliari sopra descritte sono gravate dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e scritture pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Angelo Vanoli rep. 96649/14056 del 25/03/2008 iscritta a Brescia in data 17/04/2008 ai nn. 17718/4057, a favore di [REDACTED], contro la Parte Esecutata, per la somma di €. 230.000,00 di cui €. 115.000,00 per capitale, durata 30 anni, gravante sulle U.I.U. staggite;
- Verbale di pignoramento immobiliare atto Ufficiale giudiziario Corte di Appello di Brescia del 15/04/2025 rep. 2603 trascritto a Brescia in data 13/05/2025 ai n.ri 21502/14757, a favore [REDACTED], contro la Parte Esecutata, gravante sulle U.I.U. staggite, per il complessivo importo di €. 140.703,14 oltre interessi e spese legali successive.

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

Premesso che le unità immobiliari staggite sono in diritto di superficie e che la loro compravendita è vincolata nel prezzo stabilito dal Comune di Montichiari in base a quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica Zaffanella rep. 289 del 08/03/1983, alla luce della pronuncia n. 6747 del 05/08/1987 Cassazione Civile per cui “gli alloggi di edilizia economica e popolare assegnati e ceduti senza riserva di proprietà possono essere oggetto di pignoramento da parte dei creditori degli assegnatari e, quindi, possono anche essere venduti all’asta a qualsiasi partecipante alla gara a conclusione della procedura esecutiva, indipendentemente dal possesso, da parte dell’acquirente, dei requisiti prescritti per la cessione originaria di quei medesimi alloggi, atteso che la nullità stabilita dalle disposizioni contenute nelle norme sopracitate riguarda esclusivamente gli atti volontari di disposizione compiuti dagli stessi assegnatari” che equivale a dire che i vincoli della Convenzione non operano per l’acquisto all’asta, ma si applicano dopo il decreto di trasferimento in caso di compravendita e/o locazione, la sottoscritta valuta il compendio immobiliare staggito considerandolo in mercato libero.

Nel caso in cui l’aggiudicatario intenda rivendere le unità immobiliari, dovrà riferirsi al prezzo massimo di vendita imposto dal Comune, come riportato nel capitolo sopra “condizioni limitanti”. Nel caso in cui voglia rivendere libero dai vincoli della convenzione urbanistica dovrà corrispondere 1.978,00 € per l’eliminazione

dei vincoli e €. 2.348,41 per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e quindi potrà rivendere a libero mercato.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato quindi 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.”

Scelta del criterio di valutazione

Il criterio adottato per la valutazione in libero mercato dell'immobile in oggetto consiste nel valutare l'immobile in base al prezzo corrente di mercato dell'unità di superficie, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e delle condizioni dell'immobile, oltre che della vetustà e dell'inserimento urbanistico dello stesso.

6.1 Stima valore di compravendita in mercato libero

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – 1° semestre anno 2025 – relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile e del “Listino dei valori degli immobili” anno 2025 edito dalla ProBrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia, eseguiti i conteggi della superficie commerciale, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona che hanno portato a trovare i seguenti 4 immobili comparabili:

- 1) bilocale sito in via Monsignor Oscar Romero (unità immobiliare situata nello stesso condominio delle unità staggite), superficie 83 mq con terrazza, cantina e garage, riqualificazione energetica 2022, arredato, con riscaldamento autonomo e climatizzazione estiva, prezzo €. 125.000,00 (= 1.506,02 €/mq)
- 2) bilocale sito in via Trieste 144, superficie 57 mq, con balcone e garage, costruito nel 2002, agibile, arredato, con riscaldamento autonomo e climatizzazione estiva, prezzo €. 95.000,00 (= 1.666,67 €/mq)
- 3) monolocale sito in viale Europa 11L, superficie 66,60 mq, con balcone e garage, agibile, arredato, con riscaldamento autonomo e climatizzazione estiva, prezzo €. 85.000,00 (= 1.276,28 €/mq)
- 4) trilocale sito in via Falcone, superficie 100 mq, con balcone, due terrazze e garage, agibile, non arredato, con riscaldamento autonomo, prezzo €. 135.000,00 (= 1.350,00 €/mq)

considerato che l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione, che all'interno è stato oggetto di manutenzione straordinaria per quanto riguarda il bagno e la terrazza, con sostituzione degli infissi e della caldaia nel 2022, che è dotato di impianto fotovoltaico autonomo da 2,5 Kw e che è considerato non arredato, la sottoscritta è pervenuta alla seguente valutazione:

Superficie commerciale		Valore Unitario		Valore di stima
mq. 68,63	x	1.400,00 €/mq	=	€. 96.082,00

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dalle parti comuni come previsto nell'art. 1117 del C.C.

Il valore di compravendita in libero mercato dell'unità immobiliare, è dato dal valore di stima sopra riportato detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale sopra descritta, quindi risulta:

valore di stima =	€.	96.082,00
spese regolarizzazione catastale =	- €.	1.378,36

valore di compravendita in libero mercato dell'immobile <u>in diritto di proprietà</u> =	€.	94.703,64
corrispettivo da versare per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà =	- €.	2.348,41

Valore di compravendita in libero mercato dell'immobile <u>in diritto di superficie</u> =	€.	92.355,23
arrotondato a	€.	92.350,00

6.2 Stima valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Per valore di mercato in condizioni di vendita forzata si intende convenzionalmente la rivendita dell'immobile entro un periodo massimo di sei mesi dalla redazione della stima. Il concetto di immediato realizzo mira pertanto ad offrire un orizzonte di vendita reale ed attendibile subordinato non solo alle condizioni oggettive del bene, ma anche all'appetibilità del cespite nonché alla situazione del mercato immobiliare del dato momento. Tenuto quindi conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in caso di rivendita a terzi dell'immobile è indicabile nell'90% del valore di mercato dello stesso.

Il valore di mercato dell'immobile in diritto di superficie in condizioni di vendita forzata è quindi pari a:

$$€. 92.350,00 \times 90\% = €. 83.115,00.$$

6.3 Stima valore locativo

Verificati i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi alla microzona in cui è ricompreso l'immobile, eseguiti i conteggi della superficie netta, ricercati i più probabili redditi che immobili simili producono, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili presso operatori del settore immobiliare in zona, considerato che l'immobile si trova in uno stato conservativo definibile "buono", si stima che per un immobile di questa tipologia e con le caratteristiche sopra descritte il **valore locativo** del bene nel caso di affitto a lungo termine è di:

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Valore locazione unitario</i>	<i>Valore di locazione / mese</i>
Abitazione	mq. 44,37	x 5,50 €/mq/mese	= €.
			244,03

Terrazza	mq. 23,81	x	2,50 €/mq/mese	=	€.	59,52
Cantina	mq. 4,93	x	3,00 €/mq/mese	=	€.	14,79
Garage	mq. 16,18	x	5,00 €/mq/mese	=	€.	80,90
Totale valore di locazione mensile				=	€.	399,24
				arrotondato a	€.	400,00

Il **valore locativo** delle tre U.I. eseguite è quindi di **€. 4.800,00 all'anno**.

C. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1: APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE A MONTICHIARI

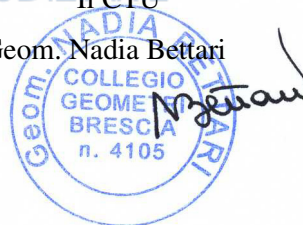
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al NCEU con i seguenti dati:

- ⇒ Sez. NCT Foglio 60 particella 306 Sub. 6: categoria A/2 classe 6 consistenza 3 vani
rendita catastale €.
- ⇒ Sez. NCT Foglio 60 particella 306 Sub. 22: categoria C/6 classe 4 consistenza 17 mq
rendita catastale €.

con diritto alla proporzionale quota delle parti comuni:

- Il più probabile **valore in libero mercato** dell'immobile in diritto di superficie viene di fatto quantificato in **€. 92.350,00** diconsi Euro novantaduemilatrecentocinquanta/00.
- Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** dell'immobile in diritto di superficie o valore a base d'asta, viene quantificato in **€. 83.115,00** diconsi Euro ottantatremilacentoquindici/00.
- Il più probabile **valore locativo** del bene viene quantificato in **€. 4.800,00 all'anno** diconsi Euro quattromilaottocento/00.

Il CTU
Geom. Nadia Bettari



D. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **BETTARI GEOM. NADIA**

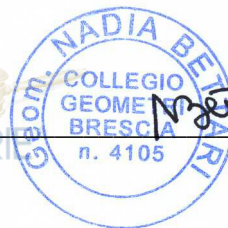
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n° 4105

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 nè 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: 28/10/2025

E. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Verbale sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Visure catastali storiche
5. Estratto mappa
6. Elaborato planimetrico
7. Elenco subalterni
8. Planimetrie catastali
9. Titoli edilizi autorizzativi e abitabilità
10. Rilievo immobile
11. Convenzione Urbanistica Zaffanella rep.289 del 08/03/1983
12. Atto compravendita Notaio Angelo Vanoli rep. 96648/14055 del 25/03/2008
13. Sentenza [REDACTED] n. 1798/2009 del 09/03/2009
14. Disposizione [REDACTED] Presidente Consiglio Distrettuale [REDACTED] n. 656 del 11/07/2011
15. Certificato residenza e stato di famiglia Parte Esecutata
16. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio Parte Esecutata
17. Determinazione corrispettivo per trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà Comune di Montichiari prot. 44213/2025 del 27/10/2025
18. Determinazione corrispettivo per rimozione dei vincoli della Convenzione Urbanistica Comune di Montichiari prot. 44207/2025 del 27/10/2025
19. Determinazione prezzo massimo di vendita Comune di Montichiari prot. 44359/2025 del 27/10/2025
20. Elenco sintetico formalità
21. Ispezione ipotecaria
22. Nota trascrizione pignoramento
23. Comunicazioni amministratore condominiale
24. Regolamento condominiale
25. Tabelle millesimali
26. Schede immobili comparabili