

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## Aggiornamento - 01

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

### TRIBUNALE DI BRESCIA

#### Esecuzione Immobiliare n. 398 / 2023

Giudice delegato:

**Dottorssa. LIANA ZACCARA**

#### Anagrafica

Creditore procedente:

**DOVALUE s.p.a.**  
via dell'Agricoltura, 7  
37135 – VERONA  
C.F. 00390840239 - P.IVA 02659940239

Rappresentato da:

**Avv. Giancarlo CATAVELLO**  
con studio in Milano  
largo Donegani, 2  
tel + 39 02 6595459  
PEC: giancarlo.catavello@milano.pecavvocati.it

Debitore esecutato:



Rappresentata da:

--

Esperto incaricato:

**Arch. Stefano Giacomini**  
con sede in Brescia  
via Monte Nero n. 1  
C.F. GCM SFN 65E26 B157S  
I.IVA 0340 844 0174  
Tel 030 2037705  
Email: perizie@archeting.it  
PEC: stefano.giacomini@archiworldpec.it  
Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Brescia al nr. 1657.  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 433.



**Cronologia**

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Nomina dell'esperto                                     | 04.02.2025 |
| Conferimento d'incarico di stima e giuramento           | 12.02.2025 |
| Convocazione sopralluogo                                | 20.05.2022 |
| Data del I° sopralluogo                                 | 05.03.2025 |
| Data del II° sopralluogo                                | 25.03.2025 |
| Data richiesta proroga                                  | 29.04.2025 |
| Accesso agli atti U.T. Comune di Cologne (BS)           | 07.05.2025 |
| Data rinvio udienza                                     | 08.05.2025 |
| Data richiesta proroga                                  | 04.08.2025 |
| Data di consegna del rapporto di valutazione            | 01.09.2025 |
| Udienza per la determinazione della modalità di vendita | 02.09.2025 |
| Incontro responsabile U.T. Comune di Cologne (BS)       | 05.11.2025 |
| Aggiornamento elaborato peritale                        | 10.11.2025 |

**Identificazione dei lotti**

Premessa La procedura riguarda due unità immobiliari funzionalmente e commercialmente divisibili in lotti separati.

**LOTTO NR. 1 di 2**

Descrizione sintetica Unità immobiliare residenziale trilocale sita al secondo piano sottotetto di un edificio rurale ristrutturato composto da 5 unità residenziali.  
L'appartamento è accessibile da un vano scala comune e si compone di soggiorno, cucina separata con dispensa, corridoio di distribuzione, bagno, locale guardaroba, lavanderia e camera da letto.  
I locali sono stati ricavati nel sottotetto e hanno quindi soffitti inclinati con travi a vista. L'appartamento è privo di spazi accessori esterni coperti o scoperti.

Ubicazione **Cologne (BS)** **via dei Cominotti, snc**

Identificativi catastali ABITAZIONE:  
**sez. NCT** **Fg. 8** **particella 10** **sub. 14** **piano 2°**  
**cat. A/2** **cl. 3** **vani 6** **sup. 147 m<sup>2</sup>** **R.C. 387,30 €**

Quota di proprietà  er la quota intera

A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni condominiali di cui al mappale 10, sub. 23 (bene comune non censibile identificante vano scala comune ai sub. 13 e 14) e sub. 24 (bene comune non censibile identificante passaggio pedonale comune ai subb. 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). È inoltre inclusa la quota indivisa di 1/12 della striscia di area a Sud di circa 193 m<sup>2</sup> da destinarsi a strada comune di accesso di cui al Mappale 405 del Foglio 8 del Catasto Terreni.

Diritto di proprietà piena proprietà

Divisibilità della unità imm. nessuna

CTU00125.R.251110.doc



Più probabile valore in libero mercato  
(immobile completo, finito)

€ 180.500,00 (euro Centoottantamilacinquecento/00)

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

€ 145.000,00 (euro Centoquarantacinquemila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'immobile è ubicato in un contesto urbano e condominiale gradevoli. Nonostante la sezione mansardata dei locali, l'alloggio appare funzionale e confortevole. Buoni il livello di materiali e finiture e lo stato di conservazione.

L'appartamento ha dimensioni e caratteristiche che posso renderlo appetibile per coppie e il mercato di fascia media.

### Audit documentale e Due Diligence Lotto 1

Conformità edilizia

☐ SI

☒ NO

se NO vedi pag. 20

Conformità catastale

☒ SI

☐ NO

se NO vedi pag.

Conformità titolarità

☒ SI

☐ NO

se NO vedi pag.

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente Lotto 1

Immobile occupato

☐ NO

☒ SI

se SI vedi pag. 28

Spese condominiali arretrate

☐ NO

☒ SI

vedi pag. 28

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ NO

☒ SI

se SI vedi pagg. 28-29

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☐ NO

☒ SI

se SI vedi pag. 21

### Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ NO

☐ SI

se SI vedi pag.

Condizioni limitative

☐ NO

☒ SI

se SI vedi pag. 32

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni Lotto 1

In data **30.08.2025**, il sottoscritto Arch. Stefano Giacomini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

#### Riepilogo ventennale:

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pervenuti al precedente proprietario:  
IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983

per la quota di 1/1

con:

atto di compravendita notaio Caliendo Stefano in BRESCIA, in data 21.12.2005, n.ri 52424/11785  
registrato –

trascritto a BRESCIA, 27.12.2005 al n.ro 45967 di formalità

parte venditrice:

BEDOSCHI Andrea

C.F. BDS NDR 48M16 C893K

BEDOSCHI Giovanni

C.F. BDS GNN 44T20 C893R

ciascuno per la quota di 1/2

- [REDACTED] ario:

per a quo a

con:

atto di compravendita notaio Luigi Zampaglione in Vestone (BS), in data 26.07.2007. n.ri 75830/19584 registrato –

trascritto a BRESCIA in data 10.04.2007 al n.ro 12177 di formalità

parte venditrice:

IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983

per la quota di 1/1

- Per la ricostruzione dei passaggi di proprietà precedenti la costruzione dell'edificio si rinvia alla dettagliata descrizione della Relazione Notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 16.12.2024, già agli atti della P.E. (in Atti) e all'atto di provenienza all'ALLEGATO 1 del presente elaborato.

#### Gravami:

- **Ipoteca volontaria** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 10.04.2007 ai n.ri 20623/4601 in forza di Atto Notarile Pubblico, Notaio rogante Luigi Zampaglione in Vestone (BS), in data 26.03.2007 ai n.ri di rep. 75831/19549.

Derivante da:

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: 150.831,00 €

Totale: 256.413,00 €

Durata: 181 mesi

a favore di

BIPOP CARIRE s.p.a.

C.F./P.IVA 03336830967

Domicilio eletto:

BRESCIA, via Sorbanella

per a quo a n era

n reg me ene persona e

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 23.09.2013 ai n.ri 31711/5324 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di La Spezia, in data 10.09.2013 ai n.ri 759/2013

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: 122.191,92 €

Totale: 159.000,00 €

Durata: --

a favore di

UNIPOL BANCA s.p.a.

C.F./P.IVA 03719580379

Domicilio eletto:

Sarzana (SP), via Benacci 1 – c/o avv. M. Tassi

per a quo a n era

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 17.10.2014 ai n.ri 33159/5694 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo, in data 10.06.2014 ai n.ri 7214

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: 85.290,74 €

Totale: 85.290,74 €

Durata: --

a favore di

CREDITO BERGAMASCO s.p.a.

C.F./P.IVA 00218400166

Sede:

BERGAMO

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 12.10.2023 ai n.ri 44832/30968 in forza di Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario Core d'Appello di Brescia, in data 03.08.2023 al n.ro 6729

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale: --

Totale: --

Durata: --

a favore di

OLYMPIA SPV s.r.l.

C.F./P.IVA 05256490268

Sede:

Conegliano (TV) – via L. Alfieri, 1

per a quo a n era

Per la raccolta delle Ispezioni ipotecarie Vedi ALLEGATO 2

- Restano a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura:

01. Onorari e spese per adempimenti necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia della sola unità immobiliare destinata ad ABITAZIONE (sub.14):

**importo complessivo stimato: 8.254,21 €**

02. Eventuali spese condominiali arretrate che non è stato tuttavia possibile accertare nel corso delle operazioni peritali:

**dato non disponibile****LOTTO NR. 2 di 2**

Descrizione sintetica

Unità immobiliare ad uso autorimessa ubicate in corpo edilizio separato e direttamente accessibile dal piano strada. Il box consente comodamente il parcheggio di un'auto di normali dimensioni ed è dotato di porta avvolgibile automatizzata.

Ubicazione

**Cologne (BS)****via dei Cominotti, snc**

Identificativi catastali

AUTORIMESSA:

**sez. NCT****Fg. 8****particella 10****sub. 17****piano T****cat. C/6****cl. 3****vani --****sup. 15 m<sup>2</sup>****R.C. 17,04 €**

Quota di proprietà

A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni condominiali di cui al mappale 10, sub. 24 (bene comune non censibile identificante passaggio pedonale comune ai subb. 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). È inoltre inclusa la quota indivisa di 1/12 della striscia di area a Sud di circa 193 m<sup>2</sup> da destinarsi a strada comune di accesso di cui al Mappale 405 del Foglio 8 del Catasto Terreni.

Diritto di proprietà

piena proprietà

Divisibilità della unità imm.

nessuna



Più probabile valore in libero mercato  
(immobile completo, finito)

€ 12.000,00 (euro Dodicimilamila/00)

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

€ 10.000,00 (euro Diecimila/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

L'autorimessa è parte di in un piccolo corpo di fabbrica composto da tre unità antistanti i giardini e gli ingressi pedonali dell'edificio residenziale principale. Si ritiene che l'unità possa essere commercialmente appetibile per i medesimi acquirenti dell'unità al LOTTO 1 o per alti condomini o residenti degli edifici circostanti.

## Audit documentale e Due Diligence Lotto 2

|                       |                                        |                             |                 |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Conformità edilizia   | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. |
| Conformità catastale  | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. |
| Conformità titolarità | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | se NO vedi pag. |

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente Lotto 2

|                                                |                             |                                        |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|-----------------------|
| Immobile occupato                              | <input type="checkbox"/> NO | <input checked="" type="checkbox"/> SI | se SI vedi pag. 28    |
| Spese condominiali arretrate                   | <input type="checkbox"/> NO | <input checked="" type="checkbox"/> SI | vedi pagg. 28         |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami         | <input type="checkbox"/> NO | <input checked="" type="checkbox"/> SI | se SI vedi pag. 28-29 |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | <input type="checkbox"/> NO | <input checked="" type="checkbox"/> SI | se SI vedi pag. 21    |

## Limitazioni

|                       |                                        |                             |                 |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Assunzioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> NO | <input type="checkbox"/> SI | se SI vedi pag. |
| Condizioni limitative | <input checked="" type="checkbox"/> NO | <input type="checkbox"/> SI | se SI vedi pag. |

## Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni Lotto 2

In data **30.08.2025**, il sottoscritto Arch. Stefano Giacomini, in qualità di Esperto nominato, ha effettuato **ispezione ipotecaria**, presso Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

### Riepilogo ventennale:

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pervenuti al precedente proprietario:  
IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983  
per la quota di 1/1  
con:  
atto di compravendita notaio Caliendo Stefano in BRESCIA, in data 21.12.2005, n.ri 52424/11785  
registrato –  
trascritto a BRESCIA, 27.12.2005 al n.ro 45967 di formalità

parte venditrice:  
BEDOSCHI Andrea  
BEDOSCHI Giovanni  
ciascuno per la quota di 1/2

C.F. BDS NDR 48M16 C893K  
C.F. BDS GNN 44T20 C893R

- Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pervenuti all'attuale proprietario:

con:

atto di compravendita notaio Luigi Zampaglione in Vestone (BS), in data 26.07.2007. n.ri 75830/19584  
registrato –  
trascritto a BRESCIA in data 10.04.2007 al n.ro 12177 di formalità  
parte venditrice:  
IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983  
per la quota di 1/1

- Per la ricostruzione dei passaggi di proprietà precedenti la costruzione dell'edificio si rinvia alla dettagliata descrizione della Relazione Notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 16.12.2024, già agli atti della P.E. (in Atti) e all'atto di provenienza all'ALLEGATO 1 del presente elaborato.

#### Gravami:

- **Ipoteca volontaria** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 10.04.2007 ai n.ri 20623/4601 in forza di Atto Notarile Pubblico, Notaio rogante Luigi Zampaglione in Vestone (BS), in data 26.03.2007 ai n.ri di rep. 75831/19549.

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale: 150.831,00 € Totale: 256.413,00 € Durata: 181 mesi

a favore di

BIPOP CARIRE s.p.a.

C.F./P.IVA 03336830967

Domicilio eletto:

BRESCIA, via Sorbanella

per a quo a n era n reg me ene persona e

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 23.09.2013 ai n.ri 31711/5324 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di La Spezia, in data 10.09.2013 ai n.ri 759/2013

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale: 122.191,92 € Totale: 159.000,00 € Durata: --

a favore di

UNIPOL BANCA s.p.a.

C.F./P.IVA 03719580379

Domicilio eletto:

Sarzana (SP), via Benacci 1 – c/o avv. M. Tassi

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 17.10.2014 ai n.ri 33159/5694 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo, in data 10.06.2014 ai n.ri 7214

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale: 85.290,74 € Totale: 85.290,74 € Durata: --

a favore di

CREDITO BERGAMASCO s.p.a.

C.F./P.IVA 00218400166

Sede:

BERGAMO

contro:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 12.10.2023 ai n.ri 44832/30968 in forza di Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario Core d'Appello di Brescia, in data 03.08.2023 al n.ro 6729

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale: --

Totale: --

Durata: --

a favore di

OLYMPIA SPV s.r.l.

C.F./P.IVA 05256490268

Sede:

Conegliano (TV) – via L. Alfieri, 1



Per la raccolta delle Ispezioni ipotecarie Vedi ALLEGATO 2

- Restano a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura:

Eventuali spese condominiali arretrate che non è stato tuttavia possibile accertare nel corso delle operazioni peritali:

**dato non disponibile**

|     |                                                                  |    |
|-----|------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Inquadramento del compendio immobiliare.....                     | 10 |
| 2.  | Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione ..... | 14 |
| 3.  | Audit documentale e Due Diligence.....                           | 20 |
| 3.1 | - Legittimità edilizia – urbanistica.....                        | 20 |
| 3.2 | - Rispondenza catastale.....                                     | 24 |
| 3.3 | - Verifica della titolarità .....                                | 26 |
| 4.  | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....          | 28 |
| 5.  | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....  | 29 |
| 6.  | Fasi - accertamenti e date delle attività peritali. ....         | 30 |
| 7.  | Analisi estimativa .....                                         | 31 |
| 8.  | Determinazione del Valore .....                                  | 38 |
| 9.  | Dichiarazione di rispondenza.....                                | 41 |
| 10. | Elenco Allegati .....                                            | 42 |

## Matrice delle revisioni

| Rev. | Data       | Descrizione delle modifiche                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pagg. |
|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 01   | 10.11.2025 | <b>Paragrafo 3.1:</b><br>DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - U.I. RESIDENZIALE<br>Aggiornamento stima del probabile importo degli oneri e sanzioni amministrativi, delle spese tecniche e dei costi di intervento e necessari per il ripristino dell'unità immobiliare residenziale; | 22    |
|      |            | <b>Paragrafo 3.2:</b><br>Aggiornamento NOTE                                                                                                                                                                                                                                                 | 24    |
|      |            | <b>Capitolo 4:</b><br>Aggiornamento importo ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE per l'unità immobiliare residenziale                                                                                                                                                                             | 28    |
|      |            | <b>Capitolo 6:</b><br>Aggiornamento date delle fasi delle attività peritali                                                                                                                                                                                                                 | 30    |



## 1. Inquadramento degli immobili

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

## Localizzazione

- |                                     |           |               |
|-------------------------------------|-----------|---------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Cologne       |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | dei Cominotti |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | snc           |

## Zona

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

## Inquadramento territoriale: mappa



(Riproduzione non in scala)



(Riproduzione non in scala)

**Destinazione urbanistica dell'immobile**

- |                                                  |                                              |                                      |                                      |                                      |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale | <input type="checkbox"/> Direzionale         | <input type="checkbox"/> Commerciale | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| <input type="checkbox"/> Terziaria               | <input type="checkbox"/> Turistico-ricettiva | <input type="checkbox"/> Sportiva    | <input type="checkbox"/> Agricola    | <input type="checkbox"/> Altro.....  |

**Tipologia immobiliare**

☐ Terreno

☒ Fabbricato

**Stato di conservazione:**

- ☐ nuovo
- ☐ seminuovo / ristrutturato
- ☒ recente
- ☐ usato / agibile
- ☐ da ristrutturare
- ☐ rudere / da ricostruire

☒ Immobile:

- ☐ indipendente
- ☐ semi-indipendente
- ☒ in condominio

### Tipologia edilizia dei fabbricati

- |                                                          |                                                    |                                                             |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> edificio storico                | <input type="checkbox"/> edificio tipico           | <input type="checkbox"/> edificio a corte                   |
| <input type="checkbox"/> edificio singolo                | <input type="checkbox"/> edificio bifamiliare      | <input type="checkbox"/> edificio a schiera                 |
| <input type="checkbox"/> edificio in linea               | <input type="checkbox"/> edificio a blocco isolato | <input type="checkbox"/> aggregazione di blocchi            |
| <input checked="" type="checkbox"/> edificio (ex) rurale | <input type="checkbox"/> capannone                 | <input type="checkbox"/> altro (complesso di tre palazzine) |

### Tipologia edilizia unità immobiliari

- |                                                   |                                                             |                                                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> appartamento P.T.        | <input checked="" type="checkbox"/> appartamento (mansarda) | <input type="checkbox"/> appartamento (loft)           |
| <input type="checkbox"/> villa                    | <input type="checkbox"/> villino                            | <input type="checkbox"/> villetta a schiera            |
| <input type="checkbox"/> autorimessa (garage/box) | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (fabbricato)    | <input checked="" type="checkbox"/> cantina / deposito |
| <input type="checkbox"/> posto auto scoperto      | <input type="checkbox"/> posto auto coperto (tettoia)       | <input type="checkbox"/> altro                         |

### Caratteristiche generali dell'immobile.

- |                                                              |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione  | : muratura – c.a.                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Orizzontamenti           | : legno e calcestruzzo                                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Coperture                | : legno con manto in tegole                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pareti perimetrali       | : murature in laterizio                                             |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni / isolamenti          | : --                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pareti divisorie         | : murature in laterizio                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni          | : legno                                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni          | : legno tamburato                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : legno o ceramica (locali di servizio) e stufa pellet              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento   | : termoautonomo (caldaia guasta)                                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario       | : produttore di acqua calda                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas             | : no (piano cottura a induzione e forno elettrico)                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico       | : rinnovato 2007, conforme (vedi pratica Agibilità all'ALLEGATO 11) |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione            | : si (parziale)                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Altri impianti           | : citofono, telefono, TV                                            |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura                  | : --                                                                |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili                   | : --                                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture interne         | : intonaco civile, rivestimenti ceramici                            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne         | : intonaco civile.                                                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani          | : 3 fuori terra                                                     |
| <input type="checkbox"/> Altro                               | : --                                                                |

### Dimensione dell'immobile

- |                                             |                                |                                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Piccola | <input type="checkbox"/> Media | <input type="checkbox"/> Grande |
|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|

### Caratteri domanda offerta e forma di mercato

Procedura esecutiva con vendita all'incanto secondo le modalità stabilite dal G.O.T.

**Fase del mercato immobiliare**☐ Espansione☒ Recupero☒ Stazionario☐ Contrazione☐ Recessione**Altro / note**

Il mercato immobiliare a Cologne (zona pedecollinare sotto Monte Orfano) risulta attualmente stabile/leggermente in aumento, con prezzi medi attorno a 1.300–1.500 €/m<sup>2</sup> per le abitazioni, e una dinamica positiva soprattutto per alcune tipologie (es. appartamenti). Il contesto pedecollinare contribuisce ad attirare domanda, soprattutto per la qualità paesaggistica e residenziale.

**Report fotografico degli immobili alla data dei sopralluoghi del 05 e 25.03.2025**

Fig. 1 – Veduta dell'edificio da via dei Cominotti



Fig. 2 – Veduta dell'edificio da Sud-Est



Fig. 3 – Veduta dell'edificio da Sud e affacci della u.i. oggetto della procedura esecutiva



Fig. 4 – Edificio separato con le autorimesse antistanti il fabbricato



Fig. 5 – Vista della facciata retrostante dell'edificio da via Cominotti

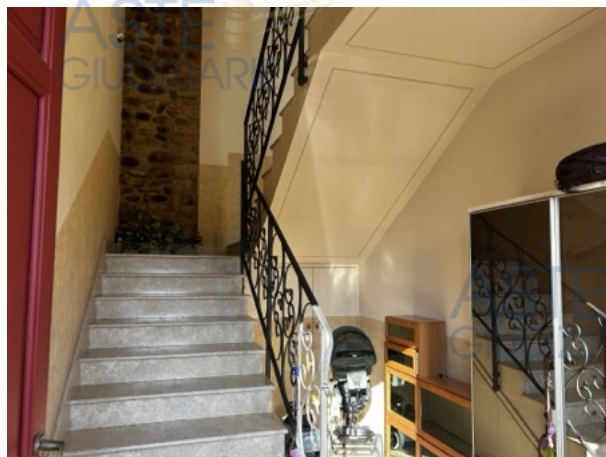


Fig. 6 – Vano scala comune

## 2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

### DATO IMMOBILIARE

#### Lotto 01 - Descrizione sintetica dell'unità immobiliare residenziale

Unità immobiliare residenziale trilocale sita al secondo piano sottotetto di un edificio rurale ristrutturato composto da 5 unità residenziali.

L'appartamento è accessibile da un vano scala comune e si compone di soggiorno, cucina separata con dispensa, corridoio di distribuzione, bagno, locale guardaroba, lavanderia e camera da letto.

I locali sono stati ricavati nel sottotetto e hanno quindi soffitti inclinati con travi a vista. L'appartamento è privo di spazi accessori esterni coperti o scoperti.

#### Identificazione catastale

Comune Censuario: C893

Catasto : ☐ Terreni ☒ Fabbricati

#### ABITAZIONE:

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14 piano 2° cat. A/2 classe 3  
cons. 6 vani sup. 147 m<sup>2</sup> rendita 161,39 €

A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni condominiali di cui al mappale 10, sub. 23 (bene comune non censibile identificante vano scala comune ai sub. 13 e 14) e sub. 24 (bene comune non censibile identificante passaggio pedonale comune ai subb. 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). È inoltre inclusa la quota indivisa di 1/12 della striscia di area a Sud di circa 193 m<sup>2</sup> da destinarsi a strada comune di accesso di cui al Mappale 405 del Foglio 8 del Catasto Terreni.

#### Confini

- |                                           |                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> NORD  | corte altra proprietà confinante (senza affacci)                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> EST   | affaccio su terrazza u.i sottostante                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> SUD   | affaccio su parti comuni e giardini esclusivi altre proprietà sottostanti |
| <input checked="" type="checkbox"/> OVEST | altra u.i. confinante                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> SUP.  | tetto                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> INF.  | altre u.i. residenziali sottostanti                                       |

**Consistenza**

☒ Rilievo:

☒ Desunto graficamente da:

☒ Data dei sopralluoghi:

☐ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☒ Diretto in loco: Collaboratore

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

05 e 25.03.2025

**Criterio di misurazione**

☐ SEL

- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

- Superficie Interna Lorda

☒ SIN

- Superficie Interna Netta

**Calcolo superfici di proprietà**

| Destinazione                                          | S.U.<br>m <sup>2</sup> | rapp. | S.L.P.<br>m <sup>2</sup> | Coefficiente<br>moltiplicativo | Superficie<br>commerciale<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
| appartamento:                                         |                        |       |                          |                                |                                             |
| locali con h media > 2,40 m:                          |                        |       |                          |                                |                                             |
| soggiorno                                             | 28,60                  |       |                          |                                |                                             |
| cucina                                                | 25,80                  |       |                          |                                |                                             |
| disimpegno                                            | 4,50                   |       |                          |                                |                                             |
| bagno                                                 | 11,00                  |       |                          |                                |                                             |
| guardaroba                                            | 19,90                  |       |                          |                                |                                             |
| lavanderia                                            | 3,10                   |       |                          |                                |                                             |
| camera                                                | 13,70                  |       |                          |                                |                                             |
|                                                       | 106,60                 | 1,10  | 117,26                   | 1,00                           | 117,26                                      |
| spazio e armadiature sottotetto con h<br>max < 2,10 m |                        |       |                          |                                |                                             |
| soggiorno                                             | 7,95                   |       |                          |                                |                                             |
| ripostiglio                                           | 8,58                   |       |                          |                                |                                             |
| camera                                                | 5,55                   |       |                          |                                |                                             |
|                                                       | 22,08                  | 1,00  | 22,08                    | 0,50                           | 11,04                                       |
| <b>TOT sup. commerciale della u.i.</b>                |                        |       |                          |                                | <b>128,30</b>                               |
| <b>Arrotondamento</b>                                 |                        |       |                          |                                | <b>128,00</b>                               |

## Lotto 02 - Descrizione sintetica dell'unità immobiliare autorimessa

Unità immobiliare ad uso autorimessa ubicate in corpo edilizio separato e direttamente accessibile dal piano strada. Il box consente comodamente il parcheggio di un'auto di normali dimensioni ed è dotato di porta avvolgibile automatizzata.

### Identificazione catastale

Comune Censuario: C893

Catasto : ☐ Terreni ☒ Fabbricati

### AUTORIMESSA:

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17 piano T cat. C/6 classe 3  
cons. -- sup. 15 m<sup>2</sup> rendita 17,04 €

A detta unità immobiliare, ai sensi degli artt. 1117 e ss. del Codice Civile, competono le quote proporzionali e corrispondenti di comproprietà degli spazi comuni condominiali di cui al mappale 10, sub. 23 (bene comune non censibile identificante vano scala comune ai sub. 13 e 14) e sub. 24 (bene comune non censibile identificante passaggio pedonale comune ai subb. 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22). È inoltre inclusa la quota indivisa di 1/12 della striscia di area a Sud di circa 193 m<sup>2</sup> da destinarsi a strada comune di accesso di cui al Mappale 405 del Foglio 8 del Catasto Terreni.

### Confini

- |                                           |                                                               |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> NORD  | giardini di proprietà esclusiva u.i. residenziale retrostante |
| <input checked="" type="checkbox"/> EST   | alta u.i. autorimessa confinante                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> SUD   | accesso da strada privata                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> OVEST | altra u.i. autorimessa confinante                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> SUP.  | tetto                                                         |
| <input checked="" type="checkbox"/> INF.  | --                                                            |

### Consistenza

- |                                                              |                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo:                 | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno                        |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Solo esterno                              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco: Collaboratore |
|                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale          |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo)    |
|                                                              | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data dei sopralluoghi:   | 05 e 25.03.2025                                                    |

### Criterio di misurazione

- |                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIL            | - Superficie Interna Lorda |
| <input type="checkbox"/> SIN            | - Superficie Interna Netta |

### Calcolo superfici di proprietà

| Destinazione   | Sviluppo |      |       | S.L.P.<br>m <sup>2</sup> | Coefficiente<br>moltiplicativo | Superficie<br>commerciale<br>m <sup>2</sup> |
|----------------|----------|------|-------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|
|                | b        | h    | rapp. |                          |                                |                                             |
| autorimessa    | 5,70     | 2,90 | 1,0   | 16,53                    | 0,50                           | 8,265                                       |
| Arrotondamento |          |      |       |                          |                                | 8,30                                        |

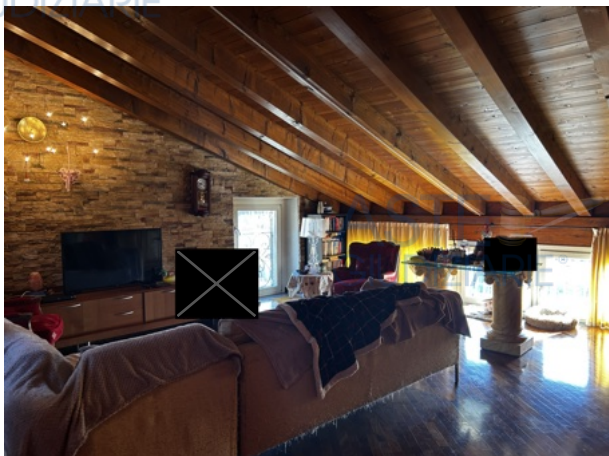


Fig. 7 – Ingresso, soggiorno



Fig. 8 – Cucina

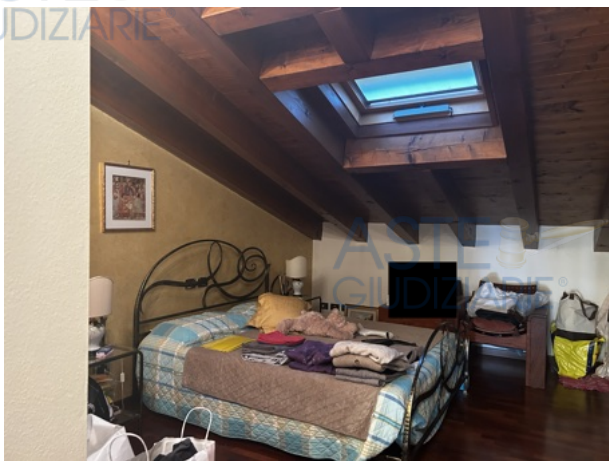


Fig. 9 – Locale guardaroba

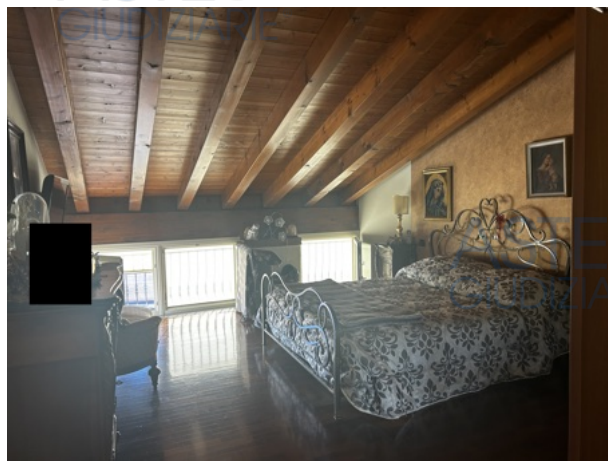


Fig. 10 – Camera



Fig. 9 – Disimpegno



Fig. 10 – Autorimessa

### Caratteristiche qualitative

Unità immobiliari ubicate in un contesto urbanistico e ambientale gradevole e con un buon livello di dotazioni e finiture.

### Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione

- ☒ Livello di piano: PIANO SECONDO SOTTOTETTO + PIANO TERRA
- ☐ Ascensore: ☒ NO ☐ SI Vetustà
- ☒ N. Servizi 1
- ☒ w.c. ☒ lavabo
- ☒ bidet ☒ doccia
- ☐ doccia con idromassaggio ☐ vasca
- ☐ vasca con doccia ☐ vasca con idromassaggio
- ☐ scaldabagno elettrico
- Vetustà (oltre 15 anni)

### Impianti in dotazione

- ☒ Riscaldamento ☐ assente
- ☒ presente vetustà (oltre 15 anni)
- Tipologia:
- ☐ centralizzato ☒ autonomo
- Alimentazione:
- ☒ metano (caldaia guasta) ☐ gas propano liquido
- ☐ olio combustibile ☐ elettrico
- ☒ pompa di calore ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento ☒ altro: stufa a pellet
- Elementi radianti:
- ☐ radiatori ☐ pavimento
- ☐ soffitto ☐ aria
- ☐ altro:
- ☐ Condizionamento ☐ assente
- ☒ presente vetustà (n.d.)
- Estensione: ☐ totale ☒ parziale
- ☐ Solare termico (produzione acqua calda) ☒ assente
- ☐ presente vetustà (anni)
- ☒ Idraulico ☐ assente
- ☒ presente vetustà (oltre 15 anni)
- ☒ Elettrico ☐ assente
- ☒ presente vetustà (oltre 15 anni)
- ☐ Gas uso domestico ☒ assente
- ☐ presente vetustà (anni)
- ☐ Domotica ☒ assente
- ☐ presente vetustà (anni)

☐ Antifurto

☒ assente

☐ presente vetustà (anni)

☐ Fonti energetiche alternative:

☒ assente

☐ presente vetustà (anni)

☐ Elettrificazioni/automatismi:

☐ assente

☒ presente (serranda avvolgibile autorimessa)

#### Sato di manutenzione del fabbricato

☐ ottimo

☒ normale

☐ sufficiente

☐ scarso

☐ pessimo

#### Sato di manutenzione dell'unità immobiliare

☐ ottimo

☒ normale

☐ sufficiente

☐ scarso

☐ pessimo

#### Classe energetica

☐ Classe desumibile dell'ACE / APE:

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non disponibile

☐ immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento

#### Inquinamento

☐ Atmosferico

☒ assente

☐ presente

☐ Acustico

☒ assente

☐ presente

☐ Elettromagnetico

☒ assente

☐ presente

☐ Ambientale

☒ assente

☐ presente

#### Esposizione prevalente dell'immobile

☒ monoaffaccio

☐ doppio affaccio

☐ affacci multipli

#### Luminosità dell'immobile

☐ ottima

☐ buona

☐ normale

☒ scarsa

☐ molto scarsa

#### Panoramicità dell'immobile

☐ ottima

☐ buona

☐ normale

☐ scarsa

☒ nulla

#### Funzionalità dell'immobile

☐ ottima

☐ buona

☒ normale

☐ scarsa

#### Finiture dell'immobile

☐ lussuose

☐ signorili

☒ civili

☐ economiche

#### Altro / note

Tutti i locali dell'abitazione hanno, in tutto (locali di servizio o accessori) o in parte, fonti di illuminazione naturale zenitale (abbaini).

### 3. Audit documentale e Due Diligence

#### 3.1 - Legittimità edilizia – urbanistica

##### Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo al 01.09.1967: --
- ☒ Fabbricato anteriore al 01.09.1967
- ☒ Fabbricato costruito tra il 31.10.1942 e il 01.09.1967
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31.10.1942

##### Titoli autorizzativi esaminati

- |                                                                                 |                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Concessione in Sanatoria                    | Reg. Costr. 95/S a prot. 1642/86 del 25.11.1997<br>ALLEGATO 05 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorizzazione Paesaggistica                | n. 199/2005 a prot. 8886 del 28.07.2005<br>ALLEGATO 06         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire                       | n. 18-2005 a prot. 14 del 02.01.2006<br>ALLEGATO 07            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorizzazione Paesaggistica                | n. 11/2006 a prot. 144414 del 30.11.2006<br>ALLEGATO 08        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Permesso di costruire in variante           | n. 26-2006 a prot. 3068 del 09.03.2007<br>ALLEGATO 09          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Autorizzazione Paesaggistica (integrazione) | n. 10/2007 a prot. 6380 del 21.05.2007<br>ALLEGATO 10          |
| <input type="checkbox"/> Denuncia Inizio Attività (DIA)                         |                                                                |
| <input type="checkbox"/> Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)     |                                                                |
| <input type="checkbox"/> Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)          |                                                                |
| <input type="checkbox"/> Pratiche in Sanatoria                                  |                                                                |
| <input type="checkbox"/> Condonò Edilizio                                       |                                                                |
| <input type="checkbox"/> Altro                                                  |                                                                |

- |                                                             |                                               |                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Abitabilità / Agibilità | <input checked="" type="checkbox"/> presente: | Certificato di Agibilità AGI 41/2007<br>a prot. 13306 del 16.10.2007 – ALLEGATO 11 |
|                                                             | <input type="checkbox"/> assente              |                                                                                    |
|                                                             | motivo: --                                    |                                                                                    |

Documentazione consultata: Archivio Ufficio Tecnico Municipale

Fonti documentazione consultata: Comune di Cologne

Data verifica urbanistica: 07.05.2025

##### Altro / note

--



**Situazione urbanistica**

☐ Strumento urbanistico: ☒ vigente ☐ adottato

P.G.T. Variante per Programma Integrato di intervento

Approvata con Delibera C.C. n.42 del 09/09/2021

Pubblicazione BURL n.11 del 16/03/2022

FONTE: <https://www.multipan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>

- Nuclei di Antica Formazione 1 – PDR, NTA art. 24.
- Classe di sensibilità paesaggistica: Classe 3 - sensibilità elevato
- BENI PAESAGGISTICI ED AMBIENTALI
- Parte terza, Titolo I D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42
- Monte Orfano - D.M. 20/11/1963 art. 136, comma 1, lettera a)
- Facciata dell'edificio su via dei Cominotti soggetta a vincolo di salvaguardia.

☐ Convenzione urbanistica: ☒ NO ☐ SI:

☐ Cessioni diritti edificatori: ☒ NO ☐ SI:

**Limitazioni urbanistiche**

L'ambito del fabbricato oggetto della presente relazione, in base alle previsioni del PGT vigente, è interessato da:

☐ Vincoli urbanistici: ☒ NO ☐ SI:

☐ Vincoli ambientali: ☐ NO ☒ SI:

☐ Vincoli paesaggistici: ☐ NO ☒ SI:

**Altro / note**

--

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA - U.I. RESIDENZIALE:**

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14

Il sottoscritto arch. Stefano Giacomini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione disponibile, delle informazioni assunte e in base a quanto rilevabile in loco

**DICHIARA**☐ la REGOLARITÀ☒ la NON REGOLARITÀ

urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in epigrafe, oggetto della procedura esecutiva

Le difformità rilevabili non costituiscono tuttavia elementi pregiudizievoli per la regolarizzazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare che sarà conseguibile eseguendo la "rimessa in pristino" delle armadiature previste negli elaborati di progetto allegati al Permesso di Costruire n. 26-2006 a prot. 3068 del 09.03.2007.

Di seguito si riporta la stima del probabile importo degli oneri e sanzioni amministrativi, delle spese tecniche e dei costi di intervento e necessari per il ripristino dell'unità immobiliare residenziale nelle condizioni previste dal progetto approvato.

**A. CILA in sanatoria**

|                                                                                                              |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Diritti di segreteria e bolli:                                                                            | 100,00 €          |
| 2. Sanzioni ex 34-bis e art. 37, comma 1 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380                                        | 1.032,00 €        |
| 3. Spese tecniche predisposizione documentazione tecnica e grafica e invio telematico della pratica edilizia | 1.500,00 €        |
| 4. Diritti catastali                                                                                         | 70,00 €           |
| 5. Redazione e presentazione della planimetria catastale aggiornata a seguito della sanatoria                | 450,00 €          |
| 6. C.p. 5% e I.V.A. 22% spese tecniche (TOT 1.950,00 €)                                                      | 547,95 €          |
| <b>TOTALE A</b>                                                                                              | <b>3.699,95 €</b> |

**B. Costi di realizzazione armaditure**

|                                                                                                                                                                                             |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 7. Opere da cartongessista per realizzazione delimitazioni vani armadiature compresa formazione di varchi di accesso:                                                                       |                                                  |
| armadiatura soggiorno                                                                                                                                                                       | $m = (1,50+1,50) \times 1,50 = 4,50 \text{ m}^2$ |
| armadiatura camera da letto                                                                                                                                                                 | $m = (1,50+2,10) \times 1,50 = 5,40 \text{ m}^2$ |
|                                                                                                                                                                                             | $9,90 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2$    |
|                                                                                                                                                                                             | 693,00 €                                         |
| 8. Opere da falegname per la sostituzione della sezione del serramento esterno esistente in corrispondenza del setto di separazione tra l'armadiatura da ripristinare e il locale soggiorno | (a corpo) 1.250,00 €                             |
| 9. Opere da falegname per fornitura e posa ante scorrevoli a vista, compresi binari scorrevoli, maniglie e mantovane                                                                        | n. 2 x 595,00 €/cad 1.190,00 €                   |
| 10. Opere da pittore per tinteggiature interne nuovi vani e ripresa cromie esistenti (a corpo)                                                                                              | 600,00 €                                         |
| 11. I.V.A. 22%                                                                                                                                                                              | 821,26 €                                         |
| <b>TOTALE B</b>                                                                                                                                                                             | <b>4.554,26 €</b>                                |

**TOTALE A+B 8.254,21 €****NOTE**

Gli importi effettivi definitivi potrebbero variare in base ai materiali e alle tecnologie effettivamente impiegati per realizzare le armadiature e il serramento da ripristinare. La scelta della soluzione definitiva resta in capo all'acquirente dell'immobile che potrebbe optare anche per la realizzazione migliorie e/o interventi manutentivi non strettamente necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene.

Il C.T.U. incaricato  
architetto Stefano Giacomini



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA - U.I. AUTORIMESSA:**  
**sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17**

Il sottoscritto arch. Stefano Giacomini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione disponibile, delle informazioni assunte e in base a quanto rilevabile in loco

DICHIARA



la REGOLARITÀ



la NON REGOLARITÀ

urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in epigrafe, oggetto della procedura esecutiva

**Il C.T.U. incaricato**  
*architetto Stefano Giacomini*



### 3.2 - Rispondenza catastale

#### Identificativi catastali

Comune Censuario: C893

Catasto : ☐ Terreni ☒ Fabbricati

#### ABITAZIONE:

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14 cat. A/2 classe 3 piano 2°  
cons. 6 vani sup. 147 m<sup>2</sup> rendita 387,30 €

#### AUTORIMESSA:

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17 cat. C/6 classe 3 piano T  
cons. -- sup. 15 m<sup>2</sup> rendita 17,04 €

#### Documentazione consultata:

☐ Visure catasto terreni ☒ Visure catasto fabbricati ☒ Schede catastali ☐ Elenco immobili  
☐ Elaborato planimetrico ☒ Estratto mappa ☐ Tipo mappale ☐ Tipo frazionamento

Vedi ALLEGATI 3 e 4

Fonti documentazione consultata: consultazione telematica portale Agenzia delle Entrate – SISTER  
acquisizione planimetria direttamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Brescia Territorio

Data verifica catastale: **28.09.2022**

#### NOTE

Per perfezionare la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare residenziale, necessaria nei termini dettagliati al precedente p.to 3.1, sarà necessario procedere anche con l'aggiornamento della relativa planimetria catastale. Le spese tecniche e i diritti di presentazione della pratica sono quantificabili nella misura di 520,00 € (netto C.p. e I.V.A.) come da stima sommaria riportata al p.to precedente.

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – U.I. RESIDENZIALE:**  
sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14

Il sottoscritto arch. Stefano Giacomini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ catastale dell'unità immobiliare in epigrafe, accertato che lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale estratta.

**Il C.T.U. incaricato**  
*architetto Stefano Giacomini*

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE – U.I. AUTORIMESSA:**  
sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17

Il sottoscritto arch. Stefano Giacomini, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia n. 1657, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☒ la REGOLARITÀ catastale dell'unità immobiliare in epigrafe, accertato che lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale estratta.

**Il C.T.U. incaricato**  
*architetto Stefano Giacomini*



## 3.3 - Verifica della titolarità

## Inquadramento della titolarità

Tipo di atto : COMPRAVENDITA  
Notaio : Dottor Luigi ZAMPAGLIONE  
Luogo e data atto : Vestone (BS), 26.03.2007  
Repertorio : 75830  
Raccolta : 19548  
Estremi Registrazione : --  
Estremi Trascrizione : BRESCIA, 10.04.2007 n.ro 121777 di formalità  
Parte venditrice : IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983  
per la quota di 1/1  
Parte acquirente : [REDACTED]  
per a quo a

## Titolo di provenienza

Tipo di atto : COMPRAVENDITA  
Notaio : Dottor Stefano CALIENDO  
Luogo e data atto : Brescia, 21.12.2005  
Repertorio : 52424  
Raccolta : 11785  
Estremi Registrazione : --  
Estremi Trascrizione : BRESCIA, 27.12.2005, n.ro 45967 di formalità  
Parte venditrice : BEDOSCHI Andrea C.F. BDS NDR 48M16 C893K  
BEDOSCHI Giovanni C.F. BDS GNN 44T20 C893R  
ciascuno per la quota di 1/2  
Parte acquirente : IMMOBILIARE SANTA CATERINA s.r.l. P.IVA 02686650983  
per la quota di 1/1

☐ Quota di piena proprietà ☐ Intera

☐ Parte

☐ Usufrutto

☐ NO

☐ SI

Nominativi usufruttuari:

☐ Nuda proprietà

☐ NO

☐ SI

Nominativi nudo proprietario:



**Condizioni limitanti**

☐ Servitù ☒ Non sono presenti servitù passive a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura (a meno di quelle normalmente derivanti, ai sensi del C.C., dalla appartenenza dell'unità immobiliare staggita a un complesso residenziale condominiale).

☐ Sono presenti servitù ☐ da titolo:  
☐ apparenti:

☐ Vincoli ☒ NO  
☐ SI:

☐ Oneri ☐ NO

☒ SI: Vedi successivo Capitolo 4

☐ Pesi ☒ NO  
☐ SI:

☐ Gravami ☒ NO  
☐ SI:

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

☐ Libero

☒ Occupato dall'attuale proprietario

☐ Tipo di contratto : --  
☐ Canone annuo : --  
☐ Rata : --  
☐ Stipulato il : --  
☐ Scadenza : --  
☐ Estremi di registrazione : --

Il canone di locazione in essere è allineato con i canoni di mercato:

☐ SI ☐ NO:

Indicare se i contratti di locazione sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
☐ Registrati in data successiva alla data del verbale di pignoramento

Data verifica presso l'agenzia delle entrate: --

**Altro / note**

--

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

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

FORMALITÀ GRAVANTI SUL BENE:

- NESSUNA

VINCOLI

- NESSUNO

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Restano a carico dell'unità immobiliare oggetto della procedura:

01. Onorari e spese per adempimenti necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia della sola unità immobiliare destinata ad ABITAZIONE (sub.14):

**importo complessivo stimato: 8.254,21 €**

02. Eventuali spese condominiali arretrate che non è stato tuttavia possibile accertare nel corso delle operazioni peritali:

**dato non disponibile**

Note

--

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

Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- **Ipoteca volontaria** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 10.04.2007 ai n.ri 20623/4601 in forza di Atto Notarile Pubblico, Notaio rogante Luigi Zampaglione in Vestone (BS), in data 26.03.2007 ai n.ri di rep. 75831/19549.

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale: 150.831,00 € Totale: 256.413,00 € Durata: 181 mesi

a favore di

BIPOP CARIRE s.p.a.

C.F./P.IVA 03336830967

Domicilio eletto:

BRESCIA, via Sorbanella

per a quo a n era n reg me ene persona e

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 23.09.2013 ai n.ri 31711/5324 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di La Spezia, in data 10.09.2013 ai n.ri 759/2013

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: 122.191,92 € Totale: 159.000,00 € Durata: --

a favore di

UNIPOL BANCA s.p.a.

C.F./P.IVA 03719580379

Domicilio eletto:

Sarzana (SP), via Benacci 1 – c/o avv. M. Tassi

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 17.10.2014 ai n.ri 33159/5694 in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Bergamo, in data 10.06.2014 ai n.ri 7214

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: 85.290,74 € Totale: 85.290,74 € Durata: --

a favore di

CREDITO BERGAMASCO s.p.a.

C.F./P.IVA 00218400166

Sede:

BERGAMO

contro:

per la quota intera

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia in data 12.10.2023 ai n.ri 44832/30968 in forza di Atto Giudiziario notificato da Ufficiale Giudiziario Core d'Appello di Brescia, in data 03.08.2023 al n.ro 6729

Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Capitale: -- Totale: -- Durata: --

a favore di

OLYMPIA SPV s.r.l.

C.F./P.IVA 05256490268

Sede:

Conegliano (TV) – via L. Alfieri, 1

Vedi ALLEGATO 02

## **6. Fasi - accertamenti e date delle attività peritali.**

---

**04.03.2025:** verifiche e acquisizione documentazione catastali

**05.03.2025:** primo sopralluogo

**12.03.2025:** acquisizione atti di provenienza;

**25.03.2025:** secondo sopralluogo;

**07.05.2025:** accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Vestone;

**30.08.2025:** ispezioni ipotecarie e conclusione relazione;

**01.09.2025:** deposito dell'elaborato;

**05.11.2025:** incontro responsabile U.T. Comune di Cologne (BS);

**10.11.2025:** aggiornamento dell'elaborato.



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) e 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."*



### Condizioni limitative

Irregolarità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare residenziale (Sub. 14)

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i possibili valori di trasformazione.

☒ SI

☐ NO

dal momento che si tratta di un appartamento con distribuzione e dotazioni caratteristiche di unità immobiliari ad uso abitativo e appartenente a un piccolo edificio condominiale esclusivamente residenziale e non è quindi realistico ipotizzare usi diversi da quello residenziale.

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

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

☒ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 2 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione

☒ Altro **FONTI INDIRETTE ACCREDITATE:**

- **Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia**, Listino anno 2025.

- **Agenzia Entrate – OMI, Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Osservatorio del Mercato Immobiliare; Quotazioni immobiliari – Interrogazione Anno 2024 – Semestre 2, Cologne (BS) zona B1 – Centrale – Abitazioni civili.

- **www.immobiliare.it – Andamento dei prezzi di richiesta per immobili nel comune di Cologne**, luglio 2025.

- **Borsinoimmobiliare.it – Quotazioni comune di Cologne (BS), zona Semiperiferica**, Il Trimestre 2025.

☐ Metodo finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Metodo dei costi

## Il Listino dei valori degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento al *Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia*, Listino anno 2025. Il citato Listino dei valori immobiliari viene curato da Pro-Brixia, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia.

I Valori esposti sono a carattere indicativo e si riferiscono al periodo di rilevazione 2024-2025.

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel *Market comparison approach*; in base al quale si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni avvenute nel medesimo periodo di riferimento, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

Infatti, il *Listino esprime prezzi degli immobili per tipologia, distinguendoli in residenziali e produttivi, le aree comprendono anche i prezzi agricoli.*

*Le quotazioni rilevate sono state verificate, comparate ed elaborate dal Comitato di Listino della Borsa immobiliare di Brescia, al fine di poter assicurare l'esposizione dei prezzi che più si avvicinano alla realtà media del mercato nel periodo di riferimento.*

*La valutazione di ciascuna tipologia immobiliare considera tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo quantitativo e qualitativo, oltre a coefficienti utili per la determinazione del più probabile valore di mercato.*

*L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.*

*Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:*

- 1. ubicazione e caratteristiche*
- 2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare*

### Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia.

Listino n. 2025  
Comune: Cologne (BS) – Zona: Centrale  
Tipo immobile: Abitazioni

### Valutazione Pro-Brixia

Per immobile "recente" con vetusta da 10 a 15 anni, valore al mq da min 1.245,00 € a max 1.570,00 €

## Agenzia Entrate – OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia:*

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

*L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).*

*Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee.*

*La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.*

*E' stato stabilito che il massimo scostamento dell'intervallo dei valori, riscontrabile in ciascuna zona, non deve di regola essere superiore ad 1,5.*

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.*

*Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).*

### Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari

Per la determinazione del valore, si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari - interrogazione:

Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: Cologne

Fascia/zona: CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

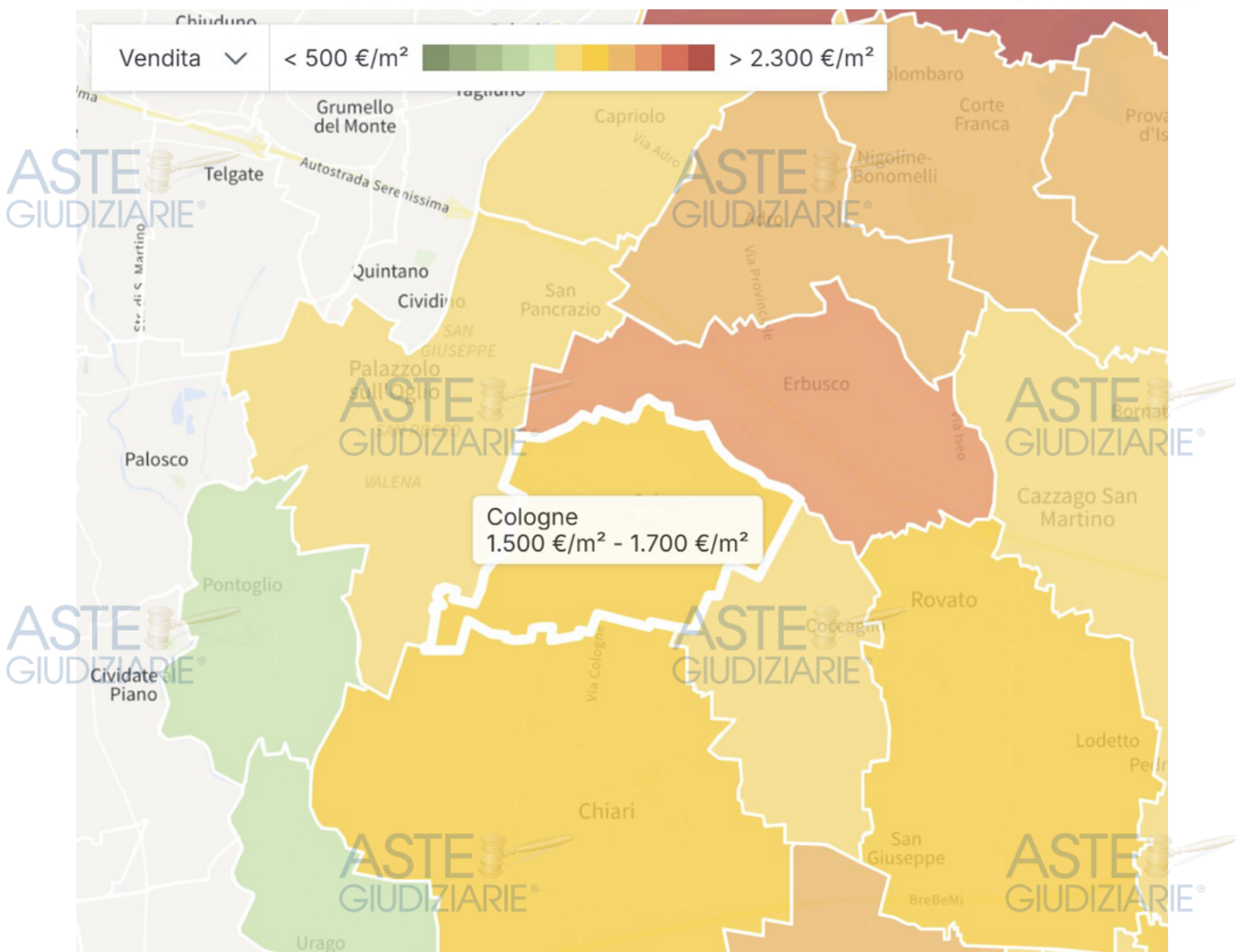
### Valutazione – OMI

Per abitazioni civili di tipo normale-ottimo valore al mq da min 1.000,00 € a max 1.550,00 €

**Andamento prezzi di richiesta per immobili nel Comune di Cologne, zona di riferimento Centro – fonte: immobiliare.it**

I dati riportati nei grafici del website [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) mostrano, ove disponibile, l'andamento nel tempo dei prezzi di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Cologne (BS), sia in vendita che in affitto. Per prezzi di richiesta si intendono i prezzi medi degli immobili localizzati nel comune di Cologne pubblicati su Immobiliare.it nel corso del mese di riferimento.

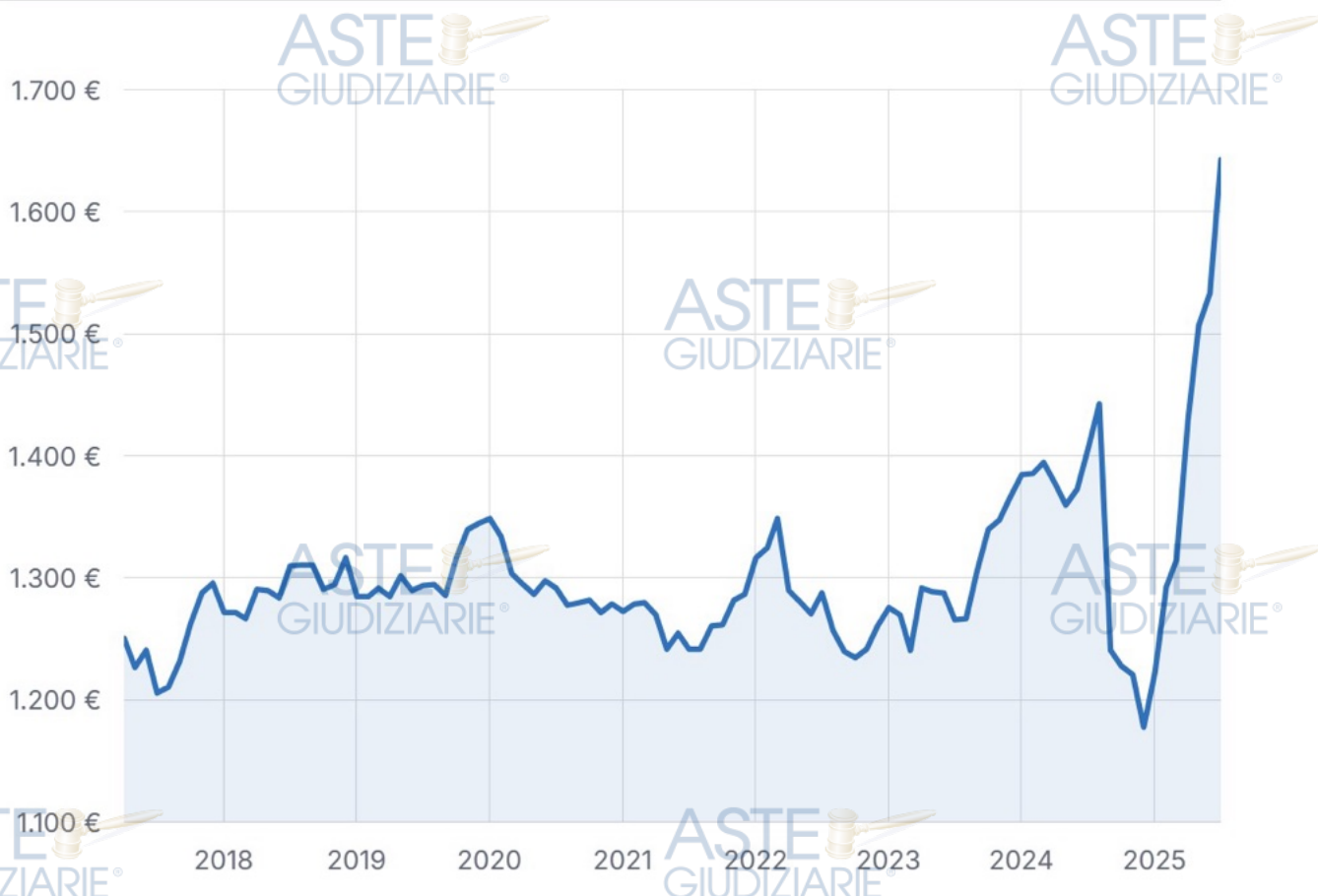
Visitando la pagina Informazioni e statistiche del medesimo sito è inoltre possibile consultare dati e grafici basati su fonte Istat ed è anche possibile consultare su mappa il prezzo al metro quadro degli immobili nel Comune di Cologne, sia in vendita che in affitto, per confrontarlo facilmente con le zone limitrofe.



**Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)**

Il grafico seguente mostra l'andamento dei prezzi nel tempo degli immobili residenziali nella zona di riferimento:

€ Prezzo medio vendita (€/m²)

**Andamento del mercato immobiliare**

A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.643 al metro quadro**, con **un aumento del 16,86% rispetto a Luglio 2024** (1.406 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cologne ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2025, con un valore di **€ 1.643 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.178 al metro quadro**.

**Valutazione – Immobiliare.it**

Per immobili residenziali valore al mq da min 1.500,00 € a max 1.700,00 €



## Quotazioni e rendimenti comune di Cologne (BS) II Trimestre 2025 – fonte: borsinoimmobiliare.it

Le quotazioni ed i calcolatori immobiliari presenti nel sito devono essere considerati soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

### Base dati

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali
- Rete di referenti locali
- Agenzia delle Entrate OMI
- Istat e Banca D'Italia

### Le zone omogenee

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

### Le Fasce di prezzo

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

### I valori al mq

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" ad uso residenziale, commerciale o industriale della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

Pertanto sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza

Unità immobiliare tipo:

1. Residenziale: appartamento posto al piano intermedio, composto da soggiorno, uno/due servizi, cucina/angolo cottura, due camere e accessori. Esclusa autorimessa.
2. Artigianale: capannone di medie dimensioni di 500 mq.
3. Commerciale: negozio situato al piano terra di media dimensione (50 mq).

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

### Borsinoimmobiliare

Provincia: BRESCIA  
Comune: Cologne  
Zona: Semiperiferia

### Quotazioni II Trimestre 2025

|                                       |                                            |                                           |                                             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Abitazioni in stabili di 1^ fascia    | valore minimo<br>1.143,00 €/m <sup>2</sup> | valore medio<br>1.309,00 €/m <sup>2</sup> | valore massimo<br>1.475,00 €/m <sup>2</sup> |
| Abitazioni in stabili in fascia media | valore minimo<br>977,00 €/m <sup>2</sup>   | valore medio<br>1.119,00 €/m <sup>2</sup> | valore massimo<br>1.261,00 €/m <sup>2</sup> |

## 8. Determinazione del Valore

### LOTTO 1: appartamento bilocale (Fg. 8, particella 10, sub. 14)

ABITAZIONE:

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14 cat. A/2 classe 3 piano  
2°cons. 6 vani sup. 147 m<sup>2</sup> rendita 387,30 €

#### Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopracritte

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile e tenuto conto:

- del contesto territoriale/urbanistico in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
  - della localizzazione e accessibilità dell'unità immobiliare;
  - del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
  - delle superfici, della tipologia, dello stato di manutenzione dell'immobile;
  - che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici similari ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle Fonti Indirette Accreditate (Agenzia del Territorio di Brescia – OMI; Andamento prezzi di richiesta per immobili nel comune di Brescia – website: immobiliare.it; Quotazioni e rendimenti degli immobili nel comune di Brescia – website: borsinoimmobiliare.it)
  - di tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
- io sottoscritto architetto Stefano Giacomini, esperto per la stima, ritengo congruo assegnare un valore commerciale unitario medio pari a **1.410,00 €/m<sup>2</sup>**, comprensivo dell'incidenza dei beni comuni non censibili:

Considerata la superficie commerciale complessiva pari a **128,00 m<sup>2</sup>** (come precedentemente calcolata al paragrafo 3), il compendio immobiliare oggetto della presente relazione viene così valutato:

$$128,00 \text{ m}^2 \times 1.410,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{180.480,00 \text{ €}}$$

**€ 180.500,00**

(diconsi Euro Centottantamilaquattrocento/00)

Più probabile **Valore di Mercato** (arrotondato)

#### Deprezzamento dell'immobile

Con riferimento alla **vendita forzata**, considerate le condizioni limitanti descritte e ipotizzando che la stessa trattativa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione di valore di mercato e pertanto è ragionevole ipotizzare una significativa diminuzione dello stesso (- 20% circa rispetto al probabile valore di mercato nello stato di fatto)

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

**€ 145.000,00**

(diconsi Euro Centoquarantacinquemila/00)

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

#### Nota

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle aree urbane e dei beni comuni non censibili come aree pertinenziali esterne scoperte, passaggi, percorsi pedonali e carrai.

**LOTTO 2: autorimessa (Fig. 8, particella 10, sub. 17)**

**AUTORIMESSA:**

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17 cat. C/6 classe 3 piano T  
cons. -- sup. 15 m<sup>2</sup> rendita 17,04 €

**Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte**

Eseguite tutte le verifiche richieste per la corretta valutazione dell'immobile e tenuto conto:

- del contesto territoriale/urbanistico in cui è inserito l'edificio e delle sue caratteristiche;
  - della localizzazione e accessibilità dell'unità immobiliare;
  - del periodo di costruzione e dello stato di conservazione del fabbricato;
  - delle superfici, della tipologia, dello stato di manutenzione dell'immobile;
  - che si è provveduto alla ricerca del valore unitario medio degli edifici simili ad uso residenziale posti in zona anche attraverso i listini dei valori degli immobili pubblicati dalle Fonti Indirette Accreditate (Agenzia del Territorio di Brescia – OMI; Andamento prezzi di richiesta per immobili nel comune di Brescia – website: immobiliare.it; Quotazioni e rendimenti degli immobili nel comune di Brescia – website: borsinoimmobiliare.it)
  - di tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva;
- io sottoscritto architetto Stefano Giacomini, esperto per la stima, ritengo congruo assegnare un valore commerciale unitario “a corpo” pari a **12.000,00 €/m<sup>2</sup>**, comprensivo dell'incidenza dei beni comuni non censibili:

**€ 12.000,00**  
(diconsi Euro Dodicimila/00) Più probabile **Valore di Mercato** (a corpo)

**Deprezzamento dell'immobile**

Con riferimento alla **vendita forzata**, considerate le condizioni limitanti descritte e ipotizzando che la stessa trattativa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di promozione e commercializzazione del bene, il prezzo ottenibile non soddisfa la definizione di valore di mercato e pertanto è ragionevole ipotizzare una significativa diminuzione dello stesso (- 20% circa rispetto al probabile valore di mercato nello stato di fatto)

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto, ne segue che il valore a base d'asta possa essere:

**€ 10.000,00**  
(diconsi Euro Diecimila/00)

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

**Nota**

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza delle aree urbane e dei beni comuni non censibili come aree pertinenziali esterne scoperte, passaggi, percorsi pedonali e carrai.

**LOTTO 1: appartamento bilocale (Fig. 8, particella 10, sub. 14)**

**ABITAZIONE:**

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 14 cat. A/2 classe 3 piano  
2°cons. 6 vani sup. 147 m<sup>2</sup> rendita 387,30 €

Il più probabile **valore in libero mercato dell'immobile nello stato di fatto** è quantificabile in:

**€ 180.500.000,00** (diconsi Euro *Centoottantamila*cento/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in:

**€ 145.000,00** (diconsi Euro *Diecimila*cinquecento/00).

**LOTTO 2: autorimessa (Fig. 8, particella 10, sub. 17)**

**AUTORIMESSA:**

sez. NCT foglio 8 particella 10 sub. 17 cat. C/6 classe 3 piano T  
cons. -- sup. 15 m<sup>2</sup> rendita 17,04 €

Il più probabile **valore in libero mercato dell'immobile nello stato di fatto** è quantificabile, a corpo, in:

**€ 13.000,00** (diconsi Euro *Dodicimila*/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta**, viene quantificato in:

**€ 10.000,00** (diconsi Euro *Diecimila*/00).



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Stefano Giacomini

Iscritto all'Ordine Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Brescia al n. 1657  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia al n. 433

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa e alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e 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.
- È 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.

Il C.T.U. incaricato  
architetto Stefano Giacomini



Data rapporto valutazione: 10 novembre 2025

## 10. Elenco Allegati

### DOCUMENTAZIONE NOTARILE / IPOTECARIA:

1. Atto di provenienza: compravendita immobiliare notaio Luigi Zampaglione in data 26.03.2007, n.ri 75830/19548
2. Ispezioni ipotecarie al 29.08.2025

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

3. Estratto mappa catastale e planimetrie catastali
4. Visure storiche per immobile, NCT, foglio 8, mappale 10, subalterni 14, 17, 23, 24

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

5. Concessione Edilizia: Reg. Costr. 95/S a prot. 1642/86 del 25.11.1997
6. Autorizzazione Paesaggistica n. 199/2005 a prot. 8886 del 28.07.2005
7. Permesso di costruire n. 18-2005 a prot. 14 del 02.01.2006
8. Autorizzazione Paesaggistica n. 11/2006 a prot. 144414 del 30.11.2006
9. Permesso di costruire in variante n. 26-2006 a prot. 3068 del 09.03.2007
10. Autorizzazione Paesaggistica (integrazione) n. 10/2007 a prot. 6380 del 21.05.2007
11. Certificato di Agibilità AGI 41/2007 a prot. 13306 del 16.10.2007

### DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA:

12. Estratto atto di matrimonio dell'esecutato
13. Stato di Famiglia dell'esecutato